

Nosilec konference delegacij	Prisotni	Odsotni
29. Gorenje-Tiki	7	3
30. Pivovarna Unjon, TOZD Polnilnica	5	5
31. Usluga, TOZD Kem. čist. in pral.	3	7
32. ŽG Mostovna	10	—
33. Srednja šola za elektroniko	5	5
34. KC, TOZD Interna klinika	2	8
35. OŠ Franc Bukovec	5	5
36. OŠ Veljko Vlahovič	6	4
37. Delovni ljudje — umetniki	—	10
38. Upravni organi občine DS	4	6
39. VVO Andersen	5	5
40. ZD Šiška	3	7
41. Železniški šolski center	8	2
42. Društva	8	2

**SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST
OBČINE LJUBLJANA-ŠIŠKA**

**POROČILO O DELU
IN IZVAJANJU PROGRAMA
STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA
V OBČINI LJUBLJANA-ŠIŠKA**

1. UVOD

Stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Šiška se vključuje v program dela skupščine občine Ljubljana-Šiška z naslovno nalogo. Temeljna izhodišča pri pripravi poročila so sprejeti samoupravni splošni akti na področju stanovanjskega gospodarstva, ugotovljena stanja, ugotovitve, sklepi in predlogi, ki jih je skupščina stanovanjske skupnosti in njeni organi sprotno sprejemala ob obravnavi posameznih področij stanovanjskega gospodarstva.

Urbana celovitost mesta Ljubljane tudi pogojuje dejstvo, da smo skupaj z ljubljanskimi občinami in stanovanjsko skupnostjo mesta Ljubljane dogovarjali usklajeno stanovanjsko politiko na vseh področjih stanovanjskega gospodarstva, kar se je predvsem odražalo skozi usklajevanje in zagotavljanje enotnih ciljev v postopkih planiranja in izvedbi začrtanih planskih ciljev.

Ne nazadnje je osnova za pripravo poročila že izvedena razprava v skupščini občine Ljubljana-Šiška o poročilu stanovanjske skupnosti, ki pa je bila umaknjena z dnevnega reda.

2. URESNIČEVANJE SAMOUPRAVNIH DRUŽBENO-EKONOMSKIH ODNOSOV

2.1. Temeljne zakonske usmeritve

Zakon o stanovanjskem gospodarstvu temelji na načelu, da so delavci v temeljnih organizacijah združenega dela v okviru pravic in dolžnosti odločanja o skupnem dohodku nosilci odločanja o sredstvih za reševanje svojih stanovanjskih vprašanj in skupaj z delovnimi ljudmi in občani v skupnostih stanovalcev, krajevnih skupnosti, samoupravnih stanovanjskih skupnostih in družbenopolitičnih skupnostih nosilci odločanja o vseh vprašanih stanovanjske politike.

Stanovanjsko gospodarstvo kot reprodukcijska celota obsega po zakonu graditev stanovanj, gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, zagotavljanje vzajemnosti in solidarnosti pri pridobivanju in uporabi stanovanj, ter varstvu stanovanjskega in bivalnega okolja. Znotraj te celote so neločljivo povezani enostavna in razširjena reprodukcija, enoten sistem planiranja, ter sistem financiranja po zakonsko opredeljenemu viru sredstev (sredstev iz dohodka, osebna sredstva delovnih ljudi in občanov, bančna sredstva, stanarine...).

V zvezi z reševanjem stanovanjskih vprašanj je določeno, da si delovni ljudje in občani sami urejajo odnose pri združevanju sredstev za stanovanjsko graditev, in sicer s samoupravnimi sporazumi o temeljnih planov organizacij združenega dela in stanovanjske skupnosti, ter s planom družbenopolitične skupnosti. Vsakdo je dolžan v skladu

s svojimi možnostmi prispevati lastna sredstva za rešitev svojega stanovanjskega vprašanja.

Po zakonu je družbeno usmerjena stanovanjska graditev tista, ki je določena s planom družbenopolitične skupnosti. Zakon določa, kdo je lahko investitor in kdo lahko upravlja investitorska dela v okviru družbeno usmerjene stanovanjske gradnje. Pomembno je, da teh funkcij ne more več opravljati izvajalec gradbenih del.

Glede gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini je določeno, da stanovalci uresničujejo svoje pravice in dolžnosti v zvezi s stanarinami, ugotavljanjem vrednosti, ter določanjem revalorizacije in amortizacije stanovanj in stanovanjskih hiš v skupnostih stanovalcev in stanovanjski skupnosti.

Stanovanje se opredeljuje kot ekonomsko dobrino, pri tem pa se uveljavlja tudi socialno politiko, ki temelji na načelih socialistične solidarnosti. Pomemben element socialne politike na stanovanjskem področju so poleg graditve družbenih, najemnih in solidarnostnih stanovanj tudi merila za pridobitev stanovanj in delno nadomeščanje stanarin.

Poleg zakona o stanovanjskem gospodarstvu je pomembni pravni vir družbeni dogovor o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbeno-ekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji, katerega so med drugim podpisale na nivoju občine poleg stanovanjske skupnosti še skupščina občine Ljubljana-Šiška, občinska skupnost socialnega varstva, socialnega skrbstva in komunalna skupnost.

S tem dogovorom so se udeleženci zavezali usklajevati svojo dejavnost zlasti pri oblikovanju in zagotavljanju, ter porabi sredstev vzajemnosti ter solidarnosti pri reševanju stanovanjskih vprašanj, pri osnovah in merilih za dodeljevanje družbenih najemnih stanovanj in stanovanjskih posojil iz stanovanjskih sredstev, osnovah in merilih za delno nadomeščanje stanarin, nadomeščanje in prenove stanovanjskih hiš, ter stanovanj v družbeni lastnini, pri lastni udeležbi, pri pridobitvi družbenega stanovanja, pri zamenjavi stanovanj, oblikovanju temeljnih stanovanjsko-komunalnih bank, oziroma poslovnih entot za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva v temeljnih bankah, virih sredstev in namenih kreditiranja, financiranju gradnje stanovanjskih naselij, ter investitorstvu stanovanjske gradnje.

Dogovor podrobno opredeljuje obveznosti posameznih udeležencev, zato predstavlja kot celovit dokument osnovo vseh udeležencev za ocenitev izvršenih nalog in doseganje zastavljenih ciljev. Celovitost te ocene ni in ne more biti ambicija, oziroma naloga le samoupravne stanovanjske skupnosti, pa čeprav bi moralo biti to poročilo vseh dejavnikov osnova za oceno izvajanja politike in spoznanja problematike, ter načrtanje ustreznih ukrepov v stanovanjski skupnosti in družbenopolitični skupnosti.

Poleg vseh podzakonskih predpisov, ki so bili sprejeti po sprejetju zakona o stanovanjskem gospodarstvu, je pomemben še spremenjen zakon o stanovanjskih razmerjih v letu 1982, ki je praktično pomenil zaokrožitev urejanja novih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu.

V stanovanjski skupnosti občine Ljubljana-Šiška smo sprejeli vse potrebne samoupravne splošne akte za izvajanje dejavnosti, skupaj s stanovanjsko skupnostjo Ljubljana pa se dogovorili in soperjeli tudi tiste dokumente, s katerimi smo se dogovorili za enotno urejanje posameznih področij v vseh ljubljanskih občinah, pri čemer mislimo predvsem na področje solidarnosti, vzajemnosti in kreditiranja v stanovanjskem gospodarstvu.

2.2. Planiranje

Stanovanjska skupnost se v sistemu družbenega planiranja pojavlja kot temeljni nosilec planiranja z vsemi obveznostmi uresničevanja zakona o sistemu družbenega planiranja s posebnostmi, ki jih določa zakon o stanovanjskem gospodarstvu. V stanovanjski skupnosti ugotavljamo, da smo v sočasnem postopku usklajevanja priprave in sprejemanja planskih dokumentov na vseh nivojih sprejeli usklajen samoupravni sporazum o temeljnih plana stanovanjskega gospodarstva v občini Ljubljana-Šiška za tekoče srednjeročno obdobje, katerega smo kasneje dopolnili. Zadnja dopolnitev je bila v letu 1983, ki je predvsem imela za osnovo zaostrene pogoje gospodarjenja, tako da je prilagoditev planiranih ciljev pomenila realno osnovo za izvedbo sprejetih nalog. Tako dopolnjen in spremenjen veljavni dokument je usklajen z dejavniki

srečujočega planiranja predvsem pa s planiranimi cilji v družbenopolitični skupnosti.

Stanovanjska skupnost zagotavlja dinamiko izvajanja srednjeročno zastavljenih nalog s svojimi letnimi plani dela. Preverjanje uresničevanja planskih nalog opravljamo sprotno z analizami izvajanja nalog na posameznih področjih dejavnosti stanovanjskega gospodarstva, pričemer so sklepi, ugotovitve in stališča delegatske skupščine SSS Ljubljana-Šiška temeljna osnova za nadaljnje delo.

Takoj po sprejemu dolgoročnega programa ekonomske stabilizacije stanovanjske in komunalnega gospodarstva, ki ga je pripravila komisija zveznih družbenih svetov za probleme ekonomske stabilizacije, je stanovanjska skupnost pristopila k aktualizaciji nalog za uresničitev dolgoročnega programa. Vse potrebne ukrepe in izhajajoče naloge smo vgradili v plan stanovanjskega gospodarstva za leto 1984, ki bo sprejeman na skupščini stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Šiška na skupščini dne 25. 1. 1984.

2.3. Zagotavljanje sredstev

Krepitev družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu je narekovalo spremembo sistema financiranja oziroma zagotavljanja sredstev. Delavci združujejo sredstva za reševanje stanovanjskih vprašanj na podlagi samoupravnih splošnih aktov o ugotavljanju in razpolaganju z delovnimi rezultati — dohodkom in čistim dohodkom — v skladu s svojim planom in samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti za srednjeročno obdobje.

S samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjskega gospodarstva v občini Ljubljana-Šiška so se delavci v združenem delu dogovorili, da se za financiranje stanovanjskega gospodarstva zagotavljajo sredstva iz naslednjih virov:

— sredstva iz čistega dohodka OZD in DS na osnovi BOD	4,375 %
od tega:	
a) za graditev stanovanj za lastne delavce	3,175 %
b) za vzajemno združevanje sredstev v Ljubljani (od tega za prenavo)	1,175 % 0,210 %
c) za vzajemnost v republikli (kadr. stan.)	0,025 %
— sredstva dohodka na osnovi BOD od tega:	1,405 %
a) za solidarnost v Ljubljani	1,110 %
b) za solidarnost v republikli	0,295 %
Skupaj iz čistega dohodka in iz dohodka na osnovi BOD	5,780 %

Sredstva za solidarnost oziroma družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu v višini 1,11 % od osnove BOD iz dohodka se na osnovi sporazuma združujejo pri Stanovanjski skupnosti Ljubljana, ki tudi opravlja vse postopke v zvezi z razporejanjem in uporabo teh sredstev. Sodločanje stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Šiška se opravlja v sistemu delegiranja delegatov zborov skupščine stanovanjske skupnosti Ljubljana-Šiška v zbor stanovanjske skupnosti mesta Ljubljane, s tem da so predhodno gradiva, ki se dokončno sprejemajo v skupščini SSS Ljubljana, obravnavana v skupščini SSS Ljubljana-Šiška. Glede na tako dogovorjeno nalogo v zvezi z razpolaganjem s solidarnostnimi sredstvi smatramo, da poročilo za to področje dela ne moremo in nismo pristojni dati.

Enako je tudi s sredstvi vzajemnosti, ki se na podlagi sporazuma združujejo pri Stanovanjsko-komunalni banki Ljubljana, ki se uporabljajo za dodeljevanje kreditov v okviru natečajev pri SSS Ljubljana.

V letu 1983 je bilo po stopnji 5,78 % v občini Ljubljana-Šiška združenih 588,760.000 din in predvideno za gradnje 323,411.000 din za prenavo 21,391.000 din in za solidarnost v Ljubljani 113,067.000 din. Podatki kažejo, da se sredstva nemoteno izločajo in dosegajo planska predvidevanja. Evidentirani so predlogi, da se več sredstev namenijo individualni stanovanjski gradnji, ker se zmanjšuje zanimanje združenega dela za nakup družbenih stanovanj, kar kažejo podatki, da se rušijo planska razmerja med družbeno in individualno gradnjo.

Banke so v letu 1980 v okviru združevanja bank Jugoslavije podpisale samoupravni sporazum o usklajeni politiki varčevalcev za graditev in nakup stanovanj in sta-

novanjskih hiš. Uvedle so nekatere ugodnosti pri najemanju posojil, vendar so bila že leta 1981 ukinjena družinska posojila, premostitvena posojila, uveden pa deposit in zaostreni pogoji namenskega varčevanja. Stanovanjsko varčevanje in kreditiranje delovnih ljudi in občanov se realno zmanjšujeta tudi zaradi nenehnega spreminjanja in zaostrovanja, skokovitega naraščanja cen stanovanjske graditve, ter padca realnih osebnih dohodkov.

Namensko varčevanje za stanovanjsko graditev se je v letu 1981 realno zmanjšalo za 14 %, v letu 1982 za 15 % in v letu 1983 za ca. 20 %.

S temelji plana so se udeleženci zavezali, da bodo v samoupravnih splošnih aktih uveljavili obvezno lastno udeležbo, ki bo znašala za pridobitev družbenonajemnega stanovanja ali ob preselitvi v večje stanovanje od 5—20 % vrednosti stanovanja, za pridobitev solidarnostnega stanovanja pa od 1—4 %. Lastna soudeležba je opredeljena tudi za nakup etažnega stanovanja in za graditev individualne stanovanjske hiše. Skladno s tako začrtanimi cilji smo v stanovanjski skupnosti uveljavili soudeležbo za pridobitev stanovanjske pravice za občinska stanovanja in za pridobitev stanovanjske pravice za solidarnostna stanovanja. Kako poteka izvajanje, oziroma zagotavljanje lastne soudeležbe v organizacijah združenega dela in skupnostih, stanovanjska skupnost ne razpolaga s podatki.

Sredstva za enostavno reprodukcijo v stanovanjskem gospodarstvu se zagotavljajo iz stanarin, prispevkov etažnih lastnikov in najemnin za poslovne prostore v stanovanjskih hišah.

2.4. Stanovanjska graditev in prenova

Z aneksom II k samoupravnemu sporazumu o temeljih plana SSS Ljubljana-Šiška za leto 1981—1985 je bilo določeno, da obsega plan stanovanjske graditve v Šiški 2.466 stanovanj, v Ljubljani pa 10.215 stanovanj. Plan bo v občini Ljubljana-Šiška v roku izpolnjen in zaradi preprojekeiranja stanovanj v soseski ŠS 4/1 Stara Cerkev povečan za 95 stanovanj. (Tabela 1 prikaz po soseskah.)

Objekti planirani za dokončanje v letu 1983 so v končni fazi izgradnje in pred tehničnimi pregledi. Dokončano bo 630 stanovanj v soseski ŠS 8/2 Nove Dravlje, 88 stanovanj v soseski ŠS 8/1 Dravlje, 50 stanovanj v ŠS 12 Podutik, ki pa zaradi vodnih virov ne bodo vseljiva, 130 stanovanj v ŠS 4/5 Slepji Janez, ki so vseljena, 40 stanovanj za upokojeince in invalide v ŠS 3/1 Gorazdova, ki bodo dokončana konec februarja, in 88 stanovanj JLA v ŠS 107 Zvezda, ki niso dokončana. (Tabela 2.)

V letu 1984 bo dokončanih 88 stanovanj v ŠS 107 Šentvid-Zvezda, 92 stanovanj v ŠS 12 Podutik, 238 stanovanj v ŠS 4/1 Stara Cerkev in 40 stanovanj v ŠS 3/1 Gorazdova in pričeta gradnja 67 stanovanj v ŠS 107 Šentvid-Zvezda.

V letu 1984 bomo pričeli s pripravami na gradnjo novih sosesk s pričetkom gradnje v letu 1985 in 1986 (tabela 3).

V proučevanju so že možnosti za pripravo plana 1986—1990, in sicer za območje naslednjih sosesk: ŠS 12 Podutik II, MeS Pirniče, MeS Svetje, MeS Sora in center Medvod.

V okviru usklajenih planov med komunalno skupnostjo je zagotovljeno, da bo priprava in izgradnja potekala v skladu s termiškimi planom. Poskrbeli bomo tudi za takojšnjo samoupravno organiziranost investitorjev, kar dosedaj ni bil slučaj in smo soinvestitorje organizirali šele v kasnejših fazah izgradnje. Od leta 1983 dalje poteka financiranje družbenousmerjene stanovanjske gradnje preko računov za posamezne objekte v okviru sprejetih investicijskih in termiških planov.

Cena kvadratnega metra stanovanjske površine je za vseljiva stanovanja v Šiški v letu 1983 in tista, ki bodo vseljiva v januarju dosegla vrednost v razponu od 35—41 tisoč din na m².

Skupščina mesta Ljubljane je v septembru mesecu obravnavala poročilo o stanovanjski graditvi v Ljubljani, v katerem je podrobno analizirala tudi problematiko cen stanovanjske graditve v vseh ljubljanskih občinah, zato na tem mestu ne bi širše analizirali problematiko cen, kakor tudi ne problematiko stanovanjske graditve v občini Ljubljana-Šiška, to je problematika, s katero smo se srečevali tekem leta 1983, saj predhodni podatki kažejo, da je bila gradnja v Šiški v tem letu najbolj intenzivna in kot se iz realizacije kaže dokaj uspešna.

Iz analize o vključevanju soinvestitorjev v gradnji je razvidno, da prostih stanovanj v Šiški ni. Financiranje gradnje je potekalo in poteka tekoče po finančnem planu, nekaj problemov je bilo le v soseski ŠS 8/2 Nove Dravljice. Zaradi skrajšanja rokov izgradnje in pravočasnega financiranja s strani investitorjev v stanovanjski ceni ni bilo stroškov financiranja. V vseh soseskah so bili soinvestitorji samoupravno organizirani v zborih soinvestitorjev in imeli svojega predstavnika tudi v odboru za graditev. Pooblaščen investitor, ki zastopa interese soinvestitorjev za časa celotne gradnje, je v Šiški za ŠS 8/2 Nove Dravljice ZIL, za ŠS 8/1 Dravljice GIPOSS Inženiring in ŠS 3/1 Veograd.

Z zakonom o stanovanjskem gospodarstvu je potrebno tudi v usmerjeni stanovanjski gradnji pripraviti investicijske programe za vsak objekt posebej. Ti investicijski programi vsebujejo terminski in finančni plan objekta in črpanje sredstev z napredovanjem gradnje. Vsebujejo tudi končno programirano ceno, ki naj bi bila čimbližja končni ceni. Gradnja v Šiški poteka po investicijskih programih za vsak objekt posebej.

Program prenove v Šiški ne poteka v skladu s planskimi predvidevanji. V mesecu decembru leta 1982 je prevzel naloge pooblaščenega investitorja pri prenovi stanovanj v občini Ljubljana-Šiška GIPOSS Inženiring. V izdelavi je projektna dokumentacija za prenavo severnega dela Medvedove ulice med Žibertovo in Lepodvorsko ulico. Načrti se izdelujejo za objekte Lepodvorska 22, Medvedova 22 in 24 ter Žibertova 23. Planirana dela na teh objektih obsegajo prenavo obstoječih stanovanj, nadzidavo dveh zgradb, pozidanje praznega prostora med zgradbami in zgraditev podstrešnih stanovanj. Planirana dela predstavljajo revitalizacijo dela Medvedove ulice. Pripravljalna dela kasnije za pet mesecev zaradi dodatnih zahtev pri izdelavi lokacijske dokumentacije. Po zahtevi sanitarne inšpekcije je v izdelavi študija osvetlitve, oziroma osenčenja sosednjih zgradb. V prenavo vključujemo tudi izgradnjo podstrešnih stanovanj na Celovški 124 (Galetov blok). S to izgradnjo bomo pridobili 8 stanovanjskih enot. Priprave so v fazi pridobivanja lokacijske dokumentacije in idejnih projektov, znani pa so tudi že investitorji.

V skladu s 50. členom ZSG nihče ne sme brez soglasja hišnega sveta preurejati skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ali jih nadomestiti z drugimi napravami. To določilo je zelo pomembno glede na dejstvo, da beležimo veliko interesentov, ki so v lastni režiji pripravljene financirati preurejanja podstreh v stanovanjske namene, vendar se največkrat dogaja, da so izdana negativna soglasja s strani stanovalcev posamezne hiše. Stanovanjska skupnost je v posameznih primerih pri posredovanju nemočna, zato bo potrebno predvsem v naslednjem srednjeročnem obdobju zagotoviti, da bodo vse podstrehe v objektih družbene ali mešane lastnine prišle v plan prenove pri stanovanjski skupnosti, ker le na ta način zakon v istem členu navaja, da ni potrebno soglasje hišnega sveta. V tem srednjeročnem obdobju bo možno le izvesti določene priprave, to je evidentiranje podstreh.

V skladu z določilom 14. člena ZSG delavci in občani lahko ustanovijo zadrugo za izgradnjo stanovanj in gospodarjenje s stanovanji. Stanovanjske zadruge se vključujejo v stanovanjsko skupnost in imajo v njenih organih tudi svoje delegate.

V Šiški je registriranih 5 stanovanjskih zadrug za izgradnjo stanovanj. Stanovanjska zadruga Litostroj, katera gradi 142 hiš v ŠS 12 Podutik I, Stanovanjska zadruga Avtomontaža, ki gradi 20 hiš v VS 263 Ig, Stanovanjska zadruga Medvode, ki gradi v Preski, nadalje Rašica, ki gradi v Gameljnah in stanovanjska zadruga IMP, ki gradi v Vodica. Po zadnjih preverbah je več zadrug, ki dejansko ne obstajajo več, niso pa izbrisane iz sodnih registrov. To so zadruge, ki so bile ustanovljene po zakonu o stanovanjskih zadrugah 1974 in tudi niso svojih aktov uskladile z novo zakonodajo. Nadzor nad zakonitostjo dela zadruge je v pristojnosti občinskega upravnega organa za stanovanjske zadeve.

2.5. Reševanje stanovanjskih vprašanj

S podatki, kako se rešuje stanovanjska vprašanja v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih stanovanjska skupnost ne razpolaga. V zvezi z dodelitvami stanovanj iz sredstev solidarnosti pa smo tudi že navedli, da se ta sredstva združujejo in razporejajo na ni-

voju SSS Ljubljana. Tako pridemo do ugotovitve, da stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Šiška razpolaga in dodeljuje le tako imenovana občinska stanovanja na podlagi pooblastila izvršnega sveta Sob Ljubljana-Šiška. Dodeljevanje in razporejanje s temi stanovanji se opravlja na osnovi pravilnika o osnovah in merilih za prednostni red, postopek in pogoje dodeljevanja stanovanj v družbeni lastnini, s katerimi razpolaga Sob Ljubljana-Šiška.

V izdelavi je podrobno poročilo o izvajanju pravilnika, ki smo ga dolžni predložiti izvršnemu svetu Sob Ljubljana-Šiška za zadnje pol leta izvajanja pravilnika.

Osnovna problematika

Fond SLP stanovanj šteje 2335 enot. Ta stanovanja so pretežno starejša od 20 let in nižje kategorije, tudi VI. in VII. Fond se ne širi, ker novih nakupov ni. V posameznem letu se izprazni približno 30 stanovanj, ki jih komisija za dodeljevanje dodeli prosilec v skladu s sprejeto prioritarno listo.

V zadnjih dveh letih, predvsem pa v letu 1983, beležimo porast prosilcev, delavcev z nižjimi OD. Trenutno imamo neobdelanih nekaj manj kot 300 prošenj. Prosilci navajajo, da organizacije, v katerih delajo, ne kupujejo družbeno-najemnih stanovanj, nizki dohodki pa jim ne omogočajo lasten nakup oziroma gradnjo individualne hiše. Kredite pa bi sicer dobili.

Veliko je primerov nezakonitega zasedanja stanovanj, vendar imamo zelo malo pobud s strani hišnih svetov za ukrepanje, pa tudi ko pride do ukrepa, so postopki dokončno rešitve dolgotrajni.

Komisija za stanovanjske zadeve je dala pobudo, da se kriteriji in merila za dodeljevanje stanovanj SLP poenotijo v vseh ljubljanskih občinah.

V zadnjem času je tudi čedalje več pobud oziroma interesa s strani nosilcev stanovanjskih pravic za zamenjavo stanovanj. Stanovanjske skupnosti ljubljanskih občin in torej tudi SSS Ljubljana-Šiška še niso izoblikovale postopkov načrtno usmerjenih zamenjav. S strani stanovanjske skupnosti Ljubljana-Center je dana pobuda, da se ustanovi biro za posredovanje zamenjav, ki bo opravljal posredovanja za vse ljubljanske občine. Skupna delovna skupnost stanovanjskih skupnosti ljubljanskih občin preverja možnost za uresničitev te pobude. Trenutno potekajo zamenjave slučajnostno, to je preko oglasov v dnevnem časopisu in podobno.

3. SAMOUPRAVNA ORGANIZIRANOST IN GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI

3.1. Samoupravna organiziranost

Z zakonom o stanovanjskem gospodarstvu smo dobili novost na področju stanovanjske samouprave — skupnost stanovalcev. Skupnost stanovalcev pomeni osnovno celico hišne samouprave, v kateri stanovalci uresničujejo svoje pravice in dolžnosti pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. Pri tem so stanovalci v skupnosti stanovalcev soodgovorni z drugimi delovnimi ljudmi, s katerimi se povezujejo v samoupravni stanovanjski skupnosti, za uresničevanje načel vzajemnosti in solidarnosti ter dobrega gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini na celotnem območju občine.

Skupnost stanovalcev je pravna kategorija, hkrati pa tudi skupina ljudi, povezanih s skupnimi bivalnimi interesi in potrebami v določeni stanovanjski hiši, oziroma v več hišah. Razen funkcij, ki jih ima skupnost na področju gospodarjenja s stanovanji v družbeni lastnini, gre v njej tudi za procese in odnose med ljudmi kot člani družbene skupine, ki lahko prispevajo k vsevečji humanizaciji medsebojnih odnosov, uveljavljanju socialistične solidarnosti in tovarištva, k odpravljanju odtujenosti med ljudmi, k njihovemu polnejšemu vključevanju v samoupravljanje v krajevni skupnosti. Glede na lastno gospodarjenje v hiši se pričakuje krepitev pozitivnega odnosa do uporabe in zaščite družbene lastnine.

Proces samoupravne preobrazbe v hišni samoupravi je prepočasen, saj smo v sredini leta 1983 beležili komaj 50% ustanovljenih skupnosti stanovalcev. V drugi polovici leta 1983 smo skupaj z občinsko konferenco SZDL skladno z akcijskim programom MK SZDL pospešili ustanavljanje skupnosti stanovalcev, tako da smo v vseh krajevnih skupnostih, kjer so obstajale neustanovljene skupnosti

stanovalec, organizirali sestanke s predstavniki DPO v KS, predstavniki samoupravnih organov, ter predstavniki posameznih hiš. V stanovanjski skupnosti je bila sprejeta tudi odločitev, da se za vse objekte, v katerih stanovalci ne bodo ustanovili skupnosti stanovalec, do novembra 1983, izdajo sklepi o začasni upravi.

Rezultati so naslednji: na območju občine Šiška je 606 objektov, v družbeni oziroma mešani lastnini, v katerih je 14.869 stanovanj, od tega je organizirana hišna samouprava v 400 objektih, v katerih je 13.595 stanovanj, kar predstavlja v % 66 % na objekte oziroma 92 % na stanovanja. Za 206 objektov je izdana začasna uprava in je v teh objektih 1.274 stanovanj, kar je v % 34 oziroma 8 %. Iz podatka o začasni upravi je razvidno, da gre za manjše objekte, to je za objekte, ki imajo tudi manj kot 5 stanovanj, za katere zakon ne daje možnosti ustanovitve skupnosti stanovalec posamično, temveč, da se več objektov, ki ugotovijo skupne interese, združi in tvori skupnost stanovalec, oziroma se prepoji v skupnost stanovalec bližnjega večjega objekta. Od skupno 206 začasnih uprav je 110 objektov pod 5 stanovanjskih enot. Začasna uprava seveda ni trajna rešitev, zato bo potrebna še nadaljnja aktivnost, da se tudi v teh objektih organizira hišna samouprava. Največ začasnih uprav je v KS Milan Majcen, Hinko Smrekar, manj v Medvodah, KS Bratov Babnik in KS Šentvid.

Ob sorazmerno dobrih rezultatih ustanavljanja skupnosti stanovalec pa je bila premajhna aktivnost za usposabljanje in pomoč ustanovljenim skupnostim stanovalec za opravljanje njihovega dela. Preveč direktno je razumljeno načelo, da je skupnost stanovalec sama odgovorna za gospodarjenje kot pravna oseba.

Poseben problem predstavljajo skupnosti stanovalec, ki poslujejo samostojno, to se pravi, da imajo v hiši lastno strokovno službo. V Šiški je teh skupnosti 43. Z nakazili kasnije, nakazujejo premalo ali pa sploh ne nakazujejo nikakršnih sredstev. Pri tem gre za znatna družbena sredstva, nad katerimi ni vpogleda. Večina teh skupnosti ne pošilja periodičnih računov oziroma zaključnega računa. Enostavno povedano ne poslujejo po zakonu in je za te primere stanovanjska skupnost dala 5. 10. 1983 pobudo pristojnemu občinskemu upravnemu organu, da v skladu z 18., 39. in 78. členom ZSG ukrepa.

Skupnosti stanovalec oziroma njen zbor stanovalec volijo svoje delegate v svet stanovalec pri krajevni skupnosti. To je stalno delovno telo pri KS, ki izraža skupne interese vseh stanovalec, tudi tistih v individualnih stanovanjskih hišah. Njegovo vlogo, položaj in naloge konkretno opredeljuje statut krajevnih skupnosti. Po naših podatkih je doslej le malo KS dopolnilo svoje statute in ustanovilo svete stanovalec, žal pa tudi ti še niso povsod zaživel.

Da bi enakopravno odločali o pogojih in načinih opravljanja dejavnosti in o družbenoekonomskih odnosih v stanovanjskem gospodarstvu, so delavci, delovni ljudje in občani glede na poseben specifičen interes s samoupravnim sporazumom ustanovili samoupravno stanovanjsko skupnost občine Ljubljana-Šiška. V letu 1982 in 1983 je potekal postopek sprejemanja sprememb in dopolnitev samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti in postopek sprememb in dopolnitev njenega statuta ter poslovnika o delu. Razlog za spremembo je bila predvsem prilagoditev zakona o stanovanjskem gospodarstvu.

Najpomembnejša sprememba pri organiziranosti stanovanjske skupnosti je bila ukinitve izvršilnih organov in oblikovanje stalnih skupnih organov skupščine, ki so izvoljeni izključno iz vrst delegatov uporabnikov in izvajalcev. Ti organi nimajo pooblastil odločanja, temveč predvsem pripravo sklepov stališč in predlogov za sprejem na skupščini k posameznim zadevam, ki jih sprejema skupščina. Pri stanovanjski skupnosti občine Ljubljana-Šiška so ustanovljeni in delujejo naslednji skupni organi: odbor za gospodarjenje, odbor za planiranje, odbor za družbeno pomoč, odbor za samoupravni delavski nadzor, odbor za graditev, odbor za prenavo, odbor za splošne, kadrovske, pravne in finančne zadeve, odbor za LO in SLO. Delo med odbori koordinira predsedstvo, kot koordinacijski organ, često pa prihaja v praksi tudi do tega, da se koordinacije poslužujejo strokovne službe pri stanovanjski skupnosti, s tem pa tudi lahko neposredno vplivajo na odločanje. Nujno bi bilo zato sprotno spremljati in dograjevati samoupravno organiziranost in delovanje sta-

novanjske skupnosti v cilju, da se okrepi vloga in položaj delegata in delegatskega sistema na tem področju.

Pri delu skupščine stanovanjske skupnosti še ne moremo trditi, da je vloga in položaj zbora uporabnikov in zbora izvajalcev kot samostojna zbora zaživel, predvsem to velja še za slednjega. Premalo je bilo tudi pripravljene problematike, ki bi morala biti soočena v skupnosti socialnega varstva. Pri tem gre za vse tiste zadeve zaradi katerih se SSS sicer kot SLS materialne proizvodnje vključuje v skupnost socialnega varstva in preko njega kot 4. zbor v skupščino DPS.

Skupaj z občinskimi sindikalnim svetom bi bilo potrebno tudi pokreniti akcijo za še večje angažiranje in delo delegacij in konferenc delegacij za stanovanjsko gospodarstvo, saj ugotavljamo, da so naše skupščine praktično vedno na robu sklepčnosti. Povprečno prejemo za posamezno skupščino do 5 zapisnikov iz konferenc delegacij in delegacij v KS in še to pretežno iz delegacij KS. Razprave delegatov na samih skupščinah so sicer številne, odvisno tudi od tega kakšna problematika se obravnava.

V letu 1983 je bila dana pobuda, da se organiziranost SSS v Ljubljani uskladi z zakonom.

3.2. Gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini

Za nadaljnji razvoj samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu je bila stanarina opredeljena kot bistveni element teh odnosov v stanovanjskem gospodarstvu in osnova za dejansko krepitev odločanja delovnih ljudi in občanov pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami.

Postopen prehod na ekonomsko stanarino je bil zamaknjen (dogovor o temeljih družbenega plana mesta Ljubljane 1981—1985) do leta 1987. Dinamika rasti stanarin je bila naslednja: v letu 1981 dvig za 25 % od 1.7. dalje, v letu 1982 dvig za 18 % od 1.3. dalje ter v letu 1983 dvig za 30 % od 1.4. dalje. Po planu za leto 1984 naj bi se stanarina dvignila za 56 %, s čimer naj bi dosegli predvideno stopnjo 1,95 % od revalorizirane vrednosti stanovanj.

Dogovorjeni cilji prehoda na ekonomsko stanarino se ne uresničujejo, saj na povečanje stanarin močno vplivajo oziroma jo omejujejo ukrepi sprejeti v skladu s politiko cen. V zadnjih treh letih je bil porast cen ca. 154 %, medtem ko so se stanarine dvignile skupaj za 91,7 % — let-a % je precenjen, ker dvig ni bil s 1.1. v tekočem letu. Glede na naglo rast cen in zaostajanje stanarin raste delež amortizacije v stanarini, s tem pa se znižuje sredstva za vzdrževanje.

Uveljavljena politika v gibanju stanarin deluje nestimulativno na angažiranje osebnih sredstev in namensko varčevanje delovnih ljudi in občanov, saj so anuitete za odplačila kreditov za lastniška stanovanja mnogo višje kot stanarine uporabnikov družbenih stanovanj. Do sedaj dosežena stanarina v revalorizirani vrednosti stanovanja znaša približno 1 %, čeprav bi po dolgoročnem programu gospodarske stabilizacije morala biti 2,44 %. Pri tem v Ljubljani obstaja še en problem, saj smo šele v drugi polovici leta 1983 pristopili k točkovanju stanovanj po novem zakonu o ZSG.

Že tako nizka sredstva zbrana iz stanarin pa znižujejo še dolžniki, ki v Ljubljani dolgujejo od leta 1980 do 30. septembra 1983 57,985.141 din. V Šiški znaša ta dolg 16,293.780 din od tega 8,937.708 din za leto 1983. Strokovna služba Staninvesta, sektor Šiška, je pokrenila vse zakonske postopke za izterjavo zapadlih obveznosti. Izdanih je 1.445 odločb po 65. členu ZSG in vloženo 79 zahtev za odpoved stanovanjskega razmerja.

Glede na gornje podatke je aktualna ugotovitev, da je bilo v letu 1983 v Šiški vloženi 69 zahtev za subvencioniranje stanarine, in od tega upravičenih 49 prosilcev. Pri tem se v stanovanjski skupnosti sicer zavedamo, da ni bilo ustreznega informiranja, vendar podatek, da je bilo v Ljubljani skupno število 324 vlog, zagotovljena višina razpoložljivih sredstev 1,315.742 din in koriščenih komaj 16 % razpoložljivih sredstev, kaže, da bi bilo potrebno proučiti pravilnik, ki ureja subvencioniranje. Zbiranje vlog namreč poteka na osnovi natečaja v ozkem natečajnem roku. Kasneje med letom lahko vložijo svojo zahtevo le tisti prosilci, ki so se jim spremenile razmere po razpisnem roku in vplivajo na pridobitev pravice do subvencije.

Za razreševanje odnosov, to je problematika dolgov za stroške upravljanja vse od leta 1977 dalje in sklepanje pogodb o vzajemnem gospodarjenju z etažnimi lastniki in skupnostjo stanovalcev, je bil v letu 1983 sprejet akcijski program za razreševanje te problematike. V občini Ljubljana-Šiška je 6.036 etažnih lastnikov. Do sedaj je sklenilo pogodbe 1.308 etažnih lastnikov, kar predstavlja 23 %. Kljub temu menimo, da je podpisanih več pogodb, predvsem v hišah, katere vodijo poslovanje samostojno. V teh je namreč 2.479 lastnikov stanovanj in 112 lastnikov poslovnih prostorov. V zvezi s poravnavo dolgov iz preteklih let prilagamo tabelarni pregled na stanje 9. januarja 1984 (tabela 4).

Stanovanjska skupnost je zadolžena tudi za gospodarjenje s poslovnimi prostori v družbeni lastnini. Do 30. septembra 1983 je inkaso najemnin 2.205.857,20 din ali 77,66 % na fakturirano vrednost. V rezultatu realizacije najemnin se že odražajo poračuni povišanja novega točkovanja poslovnih prostorov z veljavnostjo od 1. 7. 1982 dalje. Povečanje najemnin je namreč znašalo v povprečju 41 %/o. V Šiški je 105 poslovnih prostorov v skladu SLP.

V skupščini stanovanjske skupnosti se vsako leto sprejema letni plan gospodarjenja z vzajemnimi sredstvi, ki zagotavlja enako raven vzdrževanja celotnega družbenega fonda v Šiški v okviru razpoložljivih sredstev. V okviru tega plana je tudi plan porabe sredstev amortizacije, in sicer tistega dela, ki ostane za program občine, to je 35 %/o, 65 %/o pa združujemo v mestu. V skladu s petletnim planom je bilo iz sredstev amortizacije izvedena plinifikacija v KS Komandant Stane, ter delna obnova plinskih priključkov v KS Zg. Šiška. V letu 1983 je bila izvedena toplifikacija v KS Zg. Šiška, in sicer za objekte Šišenska 11—13, 15—17, 19—21, nadalje Martina Krpana 10, 20—24, 26—30, 32—36, Derčeva 37—41, ter Šišenska 23—27, 41—45, ter Videmska 1. V letu 1984 je v programu amortizacije izvedba strojne dokumentacije za toplifikacije KS Ljubo Šerčer in program plinifikacije (predelava na zemeljski plin) v KS Petra Držaja. Za leto 1984 je tudi v programu ukinitve dotrajanih kurilnic na trdo kurivo Pručnikova od 3—15, 19—31, v objektih Zvezda 18, 19, 20 in 21 pa je predvidena priključitev na daljinsko ogrevanje. V vseh primerih, kjer bo potrebno izvesti primarno in sekundarno omrežje, bo potrebno planirane naloge še uskladiti z možnostmi financiranja s strani komunalne skupnosti.

IV. POSEBNO DOGOVORJENE NALOGE

Specifičnost in izrazite medsebojne povezanosti dolgoročnih problemov in nalog stanovanjskega gospodarstva v vseh ljubljanskih občinah je narekovala enoten pristop k skupnem reševanju odprave barakarskih naselij in odprave stanovanj VI. in VII. kategorije. Tako pri odpravi barakarskih naselij in odpravi stanovanj VI. in VII. kategorije nismo dosegli zastavljenih ciljev, predvsem tudi zaradi tega, ker je stanovanjska skupnost le eden izmed odgovornih dejavnikov, ki so vključeni v ta proces. V letu 1984 smo v programu zastavili minimalni in maksimalni program, pri čemer pomeni minimalni program angažiranje le sredstev, ki jih lahko zagotovi stanovanjska skupnost, maksimalni program pa vsi ostali dejavniki, ki so dolžni sodelovati s sredstvi.

Pod posebne naloge tudi vključujemo zagotavljanje povratnih sredstev za sanacijo Draveljske gmajne, oziroma konkretno za sanacijo objekta C-2 in A-2.

V. STROKOVNE SLUŽBE

Stanovanjske skupnosti ljubljanskih občin so v letu 1983 ustanovile skupno delovno skupnost stanovanjskih skupnosti v Ljubljani in SSS Ljubljana za zagotavljanje vseh potrebnih tehnično administrativno in delno strokovnih nalog za nemoten potek dela skupščin in njenih organov.

V letu 1983 je stanovanjska skupnost podpisala tudi dogovor o dolgoročnem sodelovanju za opravljanje strokovnih nalog pooblaščenega izvajalca investicijskih del s področja stanovanjske graditve in prenove v Ljubljani, katere po tem dogovoru opravlja Zavod za izgradnjo Ljubljane. Tak dogovor je bil sklenjen tudi z DO Staninvest.

Dosedanja samoupravna sporazuma o svobodni menjavi dela se v praksi nista potrdila kot primerna, ker so nastajali spori pri ugotavljanju obsega konkretnih nalog in predvsem zagotavljanja plačil za izvršene storitve. Z novo sprejetimi dogovori smo dogovorili, da se v posameznem letu dogovorimo za obseg nalog s posamezno pogodbo za roke izvršitve in za višino plačila.

Stanovanjska graditev občine Ljubljana-Šiška v obdobju 1981—1985

TABELA 1

Soseske	1981	1982	1983	1984	1985	
ŠS-9 Koseze	48					
ŠS-10 Draveljska gmajna	176	176				
MeS-7 Preska	66					
ŠS-8/2 Nove Dravlje		584	630			
ŠS-12 Podutik I			142			
ŠS-5 Slepí Janez		130				
ŠS-202 Gameljne		17				
ŠS-3 Gorazdova			40			
ŠS-8/1 Dravlje			88			
ŠS-4/1 Stara Cerkev				143 (238)		
MeS-7 Preska				10		
ŠS-107 Zvezda (JLA)			88	67	61	
Planirano	290	907	988	220 (315)	61	2.486
Izvršeno	290	907				
Se gradi			988	220 (315)		
Se ne gradi					61	
Zaradi projektiranja ŠS-4/1 Stara cerkev se bo dejansko dogradilo v obdobju 1981—1985						2.561

Pregled stanovanjske graditve v tekočem srednjeročnem planskem obdobju za leto 1983 — do 30. 9. 1983
Občina Šiška

TABELA 2

Soseska	Objekt	Plan 1983	Realizacija do 30. 9. 1983			Pred realiz. do 31. 12. 1983			Opomba
			indiv.	blokov.	skupaj	indiv.	blok.	skupaj	
ŠS-4/5	Sam. dom	130	—	130	130	—	—	—	
ŠS-8/2 Dravlje	S-2	70	—	—	—	—	70	70	
	B-13	140	—	—	—	—	140	140	
	B-14	140	—	—	—	—	140	140	
	B-15	140	—	—	—	—	140	140	
	B-16	140	—	—	—	—	140	140	
ŠS-8/1 Dravlje	ST-2	88	—	—	—	—	88	88	
ŠS-3 Gorazdova	Dom upok.	40	—	—	—	—	—	—	prenos v l. 1984
ŠS-12/4 a Podutik	Zadruga	142	—	—	—	110	—	110	pogoj — pri vod.
ŠS-7/1 Zvezda	V. P.	88	—	—	—	—	—	—	prenos v l. 1984
Skupaj		1.118	—	130	130	110	718	828	

Priloga za graditev v letu 1984 za leto 1985 in dalje v občini Ljubljana-Šiška

TABELA 3

Lokacija	Objekt	Štev. stanovanj	Površina	Rok pričetka	Vrednost v 000 din
ŠS-218/3	—	60	3.420	možno pred	7.744
Vodice	—	70	10.500	1986	
ŠS-107 Šentvid-Valilnica	—	95	5.700	po letu 1985	3.400
MeS-7 A Preska	—	191	10.887	po letu 1985	6.500
Skupaj	—	416	30.507		17.644

Informacija o izvajanju akcijskega programa za razreševanje odnosov z etažnimi lastniki v Ljubljani (izvensobne poravnave) na dan 9. 1. 1984

TABELA 4

SSS občine	Fakturirane obveznosti po obračunu	Dogovorjeni zneski po obračunu	Plačila	Indeks	Indeks	Indeks
	1	2	3	4 = 2 : 1	5 = 3 : 1	6 = 3 : 2
Bežigrad	967.091,35	708.999,65	404.787,40	73,31	41,86	57,09
Center	498.138,35	266.216,25	118.950,85	53,44	23,88	44,68
Moste-Polje	632.208,60	440.542,70	335.381,75	69,68	53,05	76,13
Šiška	4.913.863,35	3.136.461,85	712.206,05	63,83	14,49	22,71
Vič-Rudnik	2.404.672,85	1.657.537,55	475.361,65	68,93	19,77	28,68
LJUBLJANA	9.415.974,50	6.209.758,00	2.046.687,70	65,95	21,74	32,96

TABELA 4 a

SSS občine	Število EL stanovanj	Število obračunov	Štev. priprav. poravnav	Štev. dosežen. poravnav	% doseženih poravnav	% doseženih poravnav
	1	2	3	4	5 = 4 : 2	6 = 4 : 3
Bežigrad	5.171	3.856	2.378	342	8,87	14,38
Center	2.236	1.784	2.017	501	28,09	24,84
Moste-Polje	3.262	2.192	1.256	278	12,68	22,13
Šiška	6.036	5.113	1.706	417	8,16	24,44
Vič-Rudnik	2.165	1.020	1.020	615	60,29	60,29
LJUBLJANA	18.870	13.965	8.377	2.153	15,42	25,70

Poročilo o uspešnosti inkasa stanarin za mesec november 1983
Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana-Šiška

TABELA 5

Stanarina	Fakturirana stanarina — popravek obveznosti		Plačana stanarina		% uspešnost		Stanje dolžnikov na dan 30. 11. 1983
	v tekočem mesecu	skupaj od 1. 1. do 30. 11. 1983	v tekočem mesecu	skupaj od 1. 1. do 30. 11. 1983	4 : 2	5 : 3	
	1	3	4	5	6	7	8
Za leto 1980	—	1,921.394,70	3.679,10	225.151,10	—	11,72	1,696.243,60
Za leto 1981	—	2,377.751,35	15.584,25	437.794,30	—	18,42	1,939.957,00
Za leto 1982	—	8,214.395,00	82.267,65	4,494.523,15	—	54,72	3,719.871,80
Skupaj za 1980 do 1982	—	12,513.541,05	101.531,00	5,157.468,55	—	41,22	7,356.072,50
Za leto 1983	9,310.272,20	96,703.609,55	9,319.817,55	87,765.901,40	100,11	90,76	8,937.708,10
Skupaj za leto 80, 81, 82, 83	9,310.272,20	109,217.150,60	9,421.348,55	92,923.369,95	101,20	85,09	16,293.780,60