

# Mnenje o ekonomskih stanovanjskih najemninah

## Odplačevanje posojil iz stanovanjskih najemnin

Z ustvaritvijo skladov za stanovanjsko graditev so bile odprte široke možnosti za gradnjo stanovanjskih hiš v velikem številu, a s tem tudi za hitrejšo reševanje stanovanjskih težav in uresničenje pravice državljanov do stanovanja. Večino teh stavb gradijo gospodarske organizacije in politično teritorialne enote ter se po 1. členu uredbe o upravljanju stanovanjskih poslopij vključujejo v stanovanjske skupnosti dotičnega področja ter jih upravljajo stanovalci po hišnih svetih in stanovanjskih skupnostih.

Nastaja vprašanje odplačila dospelih obveznosti za posojila iz skladov za stanovanjsko graditev (ali iz drugih podobnih skladov), ki so bila porabljena za gradnjo stanovanjskih poslopij. To vprašanje je tesno povezano z vprašanjem stanovanjske najemnine.

Stanovanjska najemнина bi bila ekonomska, če bi bila taka, da bi njen znesek zadostoval za plačilo naslednjih potreb: vzdrževanje zgradb, upravljanje zgradb in za »reprodukcijo« stanovanjskega prostora. Zadnja prvina je v teh problemih glavni vzrok nadaljnje stanovanjske graditve, ker gre za odplačilo posojil porabljenih za graditev poslopij.

Naši veljavni predpisi, bolj točno uredba o upravljanju s stanovanjskimi poslopiji, niso v tem pogledu popolnoma jasni, sama uredba pa vsebuje tudi protislovja v tem vprašanju. Po 8. členu uredbe služi stanovanjska najemнина samo za plačilo stroškov za upravljanje in vzdrževanje poslopija. To pomeni, da služijo sredstva iz stanovanjskih najemnin za velika in srednja popravila (amortizacijski sklad), za tekoče vzdrževanje poslopija ali za manjša popravila, ki so potrebna zaradi redne uporabe stanovanja in skupnih prostorov ter naprav v zgradbi, kakor so to popravila instalacij in podobno (sklad za vzdrževanje poslopij) in za upravljanje zgradb, med katere spadajo stroški stanovanjske uprave, plača hišniku v zgradbi, stroški čiščenja in vzdrževanja skupnih prostorov, razsvetljava skupnih prostorov, odstranjevanje smeti, zavarovanje poslopija pred požarom in podobno (sklad za upravljanje z zgradbo).

Potemtakem je jasno, da sedanja najemнина ni ekonomska, ker predpisuje njeno tarifo občinski ljudski odbor — toda 70. člen te uredbe določa, da se pred razdelitvijo dohodkov od najemnin v omenjene sklade plačajo dospelje obveznosti iz posojil, ki so bila porabljena razen drugega tudi za gradnjo poslopija. Odplačilo posojil skupaj z obrestmi pa predstavlja enega izmed bistvenih elementov ekonomske stanovanjske najemnine.

Katero merilo naj služi občinskemu ljudskemu odboru, ko predpisuje stanovanjske tarife, ali samo 8. člen ali tudi 70. člen uredbe, to je, ali samo stroški vzdrževanja in upravljanja stanovanjske zgradbe ali tudi od-

plačilo posojila za zgraditev poslopij? Doslej so vsi ljudski odbori, ki so predpisali stanovanjske tarife, upoštevali (pa še to ne vedno in ne popolnoma) samo stroške vzdrževanja in upravljanja poslopija, pri čemer so šli mimo 70. člena uredbe, ker bi tedaj šlo za ekonomske stanovanjske najemnine.

Naj navedemo primer. Stanovanjsko poslopije s šestimi stanovanji, ki je bilo na novo zgrajeno, stane 18 milijonov. Če je bilo posojilo za gradnjo tega poslopija sklenjeno za dobo 30 let, tedaj bi letno odplačilo znašalo 600.000 dinarjev (zaradi enostavnosti ne upoštevamo obresti) ali mesečno 50.000 dinarjev. To bi pomenilo, da znaša del stanovanjske najemnine, določen za odplačilo posojila nad 8.000 dinarjev na posameznega stanovanjskega najemnika. Današnja stanovanjska najemнина bi za tako stanovanje znašala po stanovanjski tarifi povprečno 2.000 dinarjev na mesec. Skupna ekonomska stanovanjska najemнина bi v tem primeru znašala za eno stanovanje nad 10.000 dinarjev.

Seveda najemniki stanovanj v današnjih razmerah ne morejo plačati take stanovanjske najemnine. Zato mislimo, da 70. člena uredbe, ki se tiče odplačevanja posojila za gradnjo poslopija, ne bi uporabljali (v praksi se tako ne uporablja), v teh predpisih pa bi bilo treba to bolj jasno določiti.

Mnenja smo, da bi odplačila posojil za gradnjo stanovanjskih poslopij morala še v naprej iti v breme investitorja — organizacije, ki je najela posojilo, ker gre za stanovanja, ki bodo koristila njenim delavcem in uslužbencem. Za ta odplačila bi bilo treba naravno omogočiti gospodarskim in drugim organizacijam formiranje potrebnih sredstev. Zastavlja se vprašanje, ali ne bi posamezni delavci in uslužbenci prišli v privilegirani položaj, ker ima logično ekonomsko močnejša gospodarska organizacija večjo možnost uporabljati kredite za stanovanjsko graditev. Mnenja smo, da taka bojazen ni pravilna, ker so ti kreditni skladi precej veliki, pravico na uporabljanje kreditov pa imajo tudi politično teritorialne enote (občine in okrajni), stanovanjske zadruga in druge družbene organizacije.

Ko govorimo o tem, da za sedaj ni pogojev za uvedbo ekonomskih stanovanjskih najemnin, nikakor ne mislimo, da sedanjih stanovanjskih tarif sploh ne bi bilo treba revidirati. Povedati smo že, da mora stanovanjska najemнина obsegati vse stroške vzdrževanja in upravljanja poslopija. To bi moralo biti merilo za občinske ljudske odbore, ko določajo stanovanjske tarife. Samo tako je tudi mogoče tolmачiti pooblastilo ljudskemu odboru, da te tarife predpisujejo. Pred predložitvijo ljudskemu odboru bi moral upravni organ podrobno analizirati vse stroške vzdrževanja in upravljanja zgradbe in šele

na temelju tega sestaviti tarifni predlog. Če ljudski odbor tega ne bi dovolj upošteval, bi ne imele uprave njenih stanovanjskih skupnosti dovolj sredstev za vzdrževanje zgradb. Nasprotno bi dosegli s plačilom vseh stroškov pri vzdrževanju in upravljanju zgradb iz dohodkov od stanovanjskih najemnin, da bi organi družbenega upravljanja pravilno upravljali poslopija, na drugi strani pa bi se podaljšal rok trajanja zgradbe. V sedanjih razmerah je odveč poudarjati pomen teh ukrepov. Povišanje stanovanjskih najemnin ne bi bilo veliko, v mnogih primerih pa bi jih sploh ne povisali, ker gre samo za popravke že veljavnih stanovanjskih najemnin in to tam, kjer so stroški za vzdrževanje in upravljanje večji kakor dohodki iz najemnin.

Tako bi pri nas še ne uvedli ekonomske stanovanjske najemnine v pravem pomenu besede, taka stanovanjska najemнина pa bi imela svoje ekonomsko opravilje za določene svrhe.

Vasko Misajlovski



Jesenska setev se je pozno začela. Do 9. novembra je bilo sa-sejano v Sloveniji 95%, v ožji Srbiji 80%, v Vojvodini 78%, na Hrvaškem 65%, v Bosni in Hercegovini 45% in v Makedoniji 45%.

## Savski nasip dovršujejo

Gradnja največjega melioracijskega objekta v Slavonki Posavini — velikega savskega nasipa — se uspešno bliža koncu. Vzdušje vsega gradbišča, ki je dolgo več kakor 6,5 km ob vodi navzdol od Davorja pa do neposredne bližine vasi Pričez v slavonko-brodopofitiranju nasipa. Nevarnost skem okraju, končujejo dela pri

pred poplavami Save, ki je dolga leta ogrožala na desetine vasi slavonske Posavine na področju okrajev Nova Gradiška in Slavonki Brod, je popolnoma odstranjena s tem velikim melioracijskim podvigom, za katerega izvedbo je bilo samo letos iz zveznega vodnega sklada odobrena vsota 65 milijonov din. Letošnje jesen bodo v tem kraju prvič obdelali in posejali prve površine plodne posavske zemlje iz zemljišča 25.000 oralov, ki ga ta nasip brani in ki ga je Sava stoletja preplavljala.

Prva dela pri graditvi velikega nasipa, ki bo, ko bo do kraja zgrajen, dolg več kakor 11 km, so se začela že leta 1948, ko so bili dovršeni prvi kilometri nasipa. Lani so vgradili okrog 100 tisoč kubikov zemlje. Največja dela pa bodo opravljena letos. Po proračunu strokovnjakov bo za dovršitev 6 in pol km nasipa potrebno izkoptati in vgraditi v nasip 234.000 kubik. zemlje. To je veliko delo, o katerem so vsaj ob začetku mislili, da ne bo popolnoma dokončano. S prizadevanjem vseh članov novo ustanovljene vodne skupnosti v Novi Gradiški, v katerih režiji se letošnja dela tudi izvajajo, kakor tudi osnovnih organizacij Socialistične zveze posavskih vasi občin Staro Petrovo Selo, Nova Kapela, Nova Gradiška, ki so izvedle široko akcijo za mobiliziranje delovne sile, pa dela zelo hitro napredujejo.

V prvem mesecu se izkoptali in vgradili v nasip več kakor 120 tisoč kubikov zemlje. Vzdušje vsega gradbišča dela na nasipu vsak dan okrog 1.300 delavcev s 400 vprogami iz vasi slavonske in bosanske Posavine.

Po računih strokovnjakov vodne skupnosti bodo letošnja dela na nasipu končana do konca meseca. Melioracijska dela slavonske Posavine pa se bodo nadaljevala še prihodnje leto. Projektantske organizacije izdelujejo sedaj načrte za kanalizacijsko mrežo in črpalne postaje, ki bodo zbirale padavinsko vodo med stranskim prekopom in savskim nasipom. Prav tako izdelujejo podrobne načrte za izvedbo kanalizacije v vseh vaseh tega področja. Po uvedbi vodnega prispevka bi se lotili komasacije zemljišč na vsem tem področju. Prva tehnična dela so se začela že letošnje jesen.

N. M.

## Razstava umetnost — industrija Naša industrija se ne poslužuje dovolj pomoči uporabne umetnosti

Na pobudo Zveze uporabnih umetnikov Jugoslavije je bila v Beogradu organizirana že dolgo pričakovana razstava s temo umetnost — industrija.

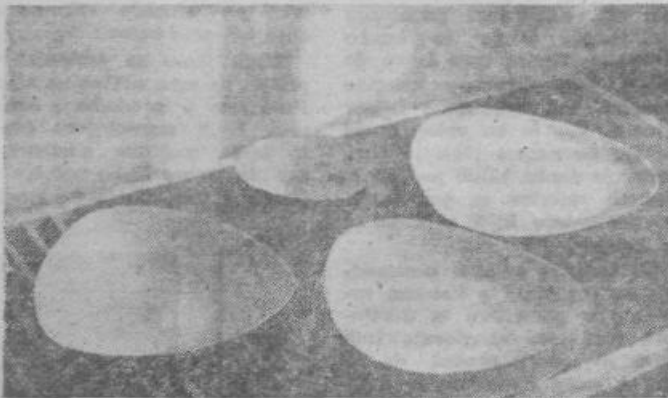
Verjetno, da bo razstava obiskala tudi druga naša mesta, kjer bodo imeli številni državljani možnost videti, kakšne so vse možnosti, da bi napravili svoje domove bolj prijetne tako za počitek kakor tudi za delo.

To vprašanje se ne zastavlja prvič. Že več let dvigamo glas proti grdemu, dragemu, nepraktičnemu in do skrajnosti nestetskemu pohištvo, proti brezbriznosti podjetij, ki izdelujejo razno pohištvo in predmete vsakdanje rabe. Kaže

demij in šol daje vsako leto mnogo mladih strokovnjakov naši industriji. Malo teh pa gre na svoje prvo mesto v industrijsko proizvodnjo. Ne zato, ker ne bi hoteli, ali ne bi želeli — temveč zato, ker zanje vsaj za sedaj ni prostora v industriji.

Številna podjetja, ki izkoriščajo svoj monopolistični položaj v proizvodnji raznih predmetov, se ne trudijo, da bi karkoli spreminila v opremi blaga, ker je povpraševanje po njem veliko in ga lahko prodajo.

Ta razstava je pravzaprav pokazala pot, po kateri moramo iti. Prodajajo grdo nepraktično pohištvo, ker kupci sami ne pozna-



Keramika — Ljerka Jovan Sarić

se želja, da bi se zunanost teh stvari prilagodila sodobnim pridobivam kulture in industrijskega napredka — ali bolj jasno povedano, da bi bili hkrati lepi in koristni.

Nezadostno sodelovanje umetnosti in industrije se najbolj občuti prav pri izdelavi praktičnih predmetov za vsakdanje življenje. Organizatorji razstave so pokazali nekaj sijajnih zgledov skromne in okusne ureditve stanovanj in delovnih prostorov.

Veliko število umetniških aka-

jo drugega. Organizatorji razstave in vsi drugi, ki so jim pomagali, predvsem Zvezna industrijska zbornica, so pa želeli, da našim podjetjem pokažejo pot, kako naj izboljšajo zunanost svojih izdelkov, da bi tako z njimi lahko pri državljanih vplivala na razvoj smisla za lepo in hkrati kako bi mogli z manjšimi sredstvi lepše in bolj praktično živeti.

Kot nujnost za vse to se postavlja zahteva, da naldejo naša podjetja delovna mesta za uporabne umetnike.

V. F.