

# PROGRAM VZAJEMNEGA VZDRŽEVANJA STANOVANJSKIH HIŠ V SAMOUPRAVNI STANOVANJSKI SKUPNOSTI OBČINE LJUBLJANA-ŠIŠKA ZA LETO 1983

## I. UVOD

Novi zakon o stanovanjskem gospodarstvu je v letu 1983 že v polni veljavi, s tem pa so postavljene pred skupnosti stanovalcev izredno pomembne naloge, med katerimi predstavlja planiranje vzdrževalnih del eno najpomembnejših. Specifičnosti stanovanjskega gospodarstva, ki se kažejo predvsem pri razkoraku med dejansko razpoložljivimi sredstvi stanovalcev in posameznih hiš in potrebami vzdrževanja v tej hiši v različnih časovnih obdobjih, pogojujejo tudi nujnost vzajemnega gospodarjenja s sredstvi za vzdrževanje sklada stanovanjskih hiš. Ker lahko realno vrednost sredstev stanovalcev zagotovimo le, če se vsa sredstva sproti uporabijo, je vzajemno gospodarjenje dejansko edina sprejemljiva možnost ter je osnovno načelo racionalnega gospodarjenja.

Na podlagi tega osnovnega načela so pripravljene vsi planski akti samoupravne skupnosti: samoupravni sporazum o temeljnih plana, srednjeročni plan stanovanjskega gospodarstva za obdobje 1981—1985 ter plan stanovanjskega gospodarstva za leto 1983. V okviru planiranja porabe združenih sredstev stanovalcev in najemnin v okviru finančnega načrta gospodarjenja v stanovanjski skupnosti je kot njegov sestavni del pripravljen tudi predloženi program vzajemnega vzdrževanja stanovanjskih hiš za leto 1983.

## II. METODA PRIPRAVE PROGRAMA

### 1. Program vzdrževalnih del po hišah

Kot vsako leto so bili tudi v septembru 1982 dostavljeni hišnim svetom pozivi skupaj z obrazcem ankete, da pripravijo predlog programa potrebnih vzdrževalnih del na posameznih objektih. Na podlagi teh predlogov, ki jih je strokovna služba tehnično in finančno ovrednotila ob upoštevanju določil »Pravilnika o minimalnih tehničnih in drugih normativih in standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini« (Ur. list SRS, št. 25/81), so pripravljene programi vzdrževalnih del za posamezne objekte.

V skladu z novo zakonodajo zajemajo ti programi vsa vzdrževalna dela (majhna in velika popravila oziroma doseganja tekoča in investicijska dela). Za hiše, ki predloga niso dostavile, je strokovna služba s terenskimi ogledi preverila, če dejansko nimajo potreb po vzdrževanju, ter v nasprotnem primeru pripravila predlog vzdrževalnih del skupaj s hišnimi sveti.

Skupnosti stanovalcev, ki so že v letu 1982 prevzele izvajanje strokovnih opravil za hiše, so bile dolžne dostaviti strokovni službi že izdelane oziroma količinsko in finančno ovrednotene programe vzdrževalnih del za svoje objekte.

Po selekcioniranju teh programov in usklajevanju dejanskih potreb z razpoložljivimi sredstvi za vzdrževanje v letu 1983 bodo dostavljeni oziroma vrnjeni skupnostim stanovalcev v dokončno verifikacijo oziroma potrditev.

2. Program vzdrževalnih del v okviru stanovanjske skupnosti občine

Poraba sredstev za velika popravila v programih vzdrževanja posameznih hiš je v prilogi združena oziroma prikazana kot enoten program vzajemnega vzdrževanja vseh stanovanjskih hiš v družbenem upravljanju.

Prispevki etažnih lastnikov so v tem programu prikazani samo evidenčno, ker se njihova sredstva vzajemno ne združujejo, pač pa porabljajo samo v hiši, kjer se zbirajo po potrjenem programu skupnosti stanovalcev. Vendar so zaradi potrebe po pregledu nad celotnimi sredstvi za izvedbo vzdrževalnih del vključena v pregled programiranih del tudi ta sredstva.

V rekapitulaciji programa (tabela 4) je podan pregled porabe sredstev za velika popravila po krajevnih skupnostih in vrstah del zaradi lažje primerjave podatkov, čeprav je potrebno program obravnavati kot nedeljivo celoto v okviru samoupravne stanovanjske skupnosti občine.

## III. PRIKAZ FINANČNE KONSTRUKCIJE

Skladno z metodologijo planiranja je finančna konstrukcija razvidna iz **tabele 5** »Oblikovanje in poraba sredstev za vzdrževanje« kot sestavni del finančnega načrta sredstev za gospodarjenje.

V skladu z opredelitvijo v planih gospodarjenja za leto 1983 je uveljavljeno načelo vzajemnega vzdrževanja tudi med občinami v Ljubljani. Načelo vzajemnosti na nivoju mesta bo zagotovljeno z enotno stopnjo stanarine in njeno delitvijo ter z združevanjem dela sredstev za vzdrževanje med samoupravnimi stanovanjskimi skupnostmi ljubljanskih občin.

Zaradi primanjkljaja sredstev vzdrževanja, tako glede na potrebe po fizičnih kazalcih kot po normativih v vseh občinah, bo v letu 1983 zagotovljeno to združevanje stanarine v SSS Center le v najnujnejšem obsegu, tako da bo vsaj delno olajšan polo-

## REKAPITULACIJA PLANA 1983 ZA OBČINO LJUBLJANA-ŠIŠKA

### REKAPITULACIJA PROGRAMA VZAJEMNEGA VZDRŽEVANJA ZA LETO 1983 SSS OBČINE LJUBLJANA-ŠIŠKA

OBJEKT Krajevna skupnost	Temeljni, nosilna konstr. stavbe	Dimniki	Stene, balkoni	Strešne konstruk.	Strešna kritina	Klep. izdel.	Fasade	Stopn. ograje	Stavbno pohištvo	Obdelava zidov, stropov	Podi	Ključ. izdelki	Opleski, premaži
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Dravlje	450	—	—	—	260	—	—	100	132	—	160	180	534
Dol. odreda	—	—	—	—	422	36	—	—	—	—	160	200	653
Medvode, Preska, Vaše, Goričane	870	119	80	50	1.807	603	1.948	85	604	—	—	50	1.202
Zunanje KS	1.590	33	—	139	1.526	397	1.381	—	746	310	694	—	488
Milan Majcen	580	74	320	270	1.975	224	1.315	120	494	1.472	239	54	362
Na jami	250	50	160	—	460	140	230	20	300	256	32	—	168
Bratov Babnik	230	—	—	—	390	—	100	—	55	850	275	—	375
Podutik	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Litostroj	—	40	1.050	38	340	160	220	—	567	1.088	1.174	—	1.904
Ljubo Sercer	—	315	—	40	1.996	350	184	—	1.093	12	—	—	2.929
Petra Deržaja	—	210	760	—	917	16	260	—	873	100	300	—	1.584
Zg. Šiška	—	885	103	—	3.531	731	30	—	1.066	823	655	—	3.200
Hinko Smrekar	—	634	631	—	2.043	411	1.190	120	625	120	295	300	734
Kom. Stane	—	—	202	—	10.369	26	3.392	15	153	—	63	—	2.433
Koseze	—	40	1.398	310	370	184	780	12	190	—	251	—	1.530
Šentvid	—	299	160	—	3.076	184	3.895	150	58	165	94	—	1.244
	3.970	2.699	4.864	847	29.476	3.462	14.925	622	6.956	5.201	4.392	784	19.340

žaj objektov v tej občini, hkrati pa ne bo bistveno okrnjeno vzdrževanje novejših objektov v drugih občinah.

Višina razpoložljivih in potrebnih sredstev vzdrževanja po občinah ter delež za vzajemno združevanje med občinami je razviden iz priložene **tabele 6**.

#### Viri sredstev vzdrževanja

1. Prenešana sredstva iz preteklega leta predstavljajo večji del ostanka sredstev za mala popravila (TV) iz preteklih let (do vključno leta 1981).

2. Iz delitve stanarin

Kot je predvideno s planom stanovanjskega gospodarstva za leto 1983, se bo stanarina s 1. 3. 1983 povečala za 34,8%. Delitev stanarine in višina sredstev za vzdrževanje iz stanarine glede na starostno strukturo sta razvidni iz **priloge 1** finančnega načrta sredstev gospodarjenja.

3. Iz delitve najemnin

Po planu stanovanjskega gospodarstva se bo najemnina poslovnih prostorov v letu 1983 povečala za povprečno višino 31,95 din/m<sup>2</sup>.

Delitev najemnine in višina sredstev za vzdrževanje sta razvidni iz **priloge 2** finančnega načrta sredstev gospodarjenja.

4. Iz prispevkov etažnih lastnikov

Ker etažni lastniki prispevajo le za vzdrževalna dela v svoji hiši, so njihovi prispevki planirani le na podlagi dejanskih fizičnih programov vzdrževalnih del v hišah ter prikazani v priloženih tabelah po objektih.

5. Iz najetih kreditov

Najemanje kreditov iz bančnih sredstev v letu 1983 ni planirano zaradi restriktivnih ukrepov na tem področju.

6. Drugi viri

V letu 1983 niso predvideni.

7. Iz dolgov preteklih let

To so predvidena sredstva iz izterjave ali poravnave terjatev preteklih let, zlasti iz naslova prispevkov etažnih lastnikov. Višina teh sredstev je odvisna od uspešnosti izvensodnih poravnav pri stroških upravljanja in tožbenih postopkov pri stroških vzdrževanja.

#### Poraba sredstev vzdrževanja

8. Poraba po planu preteklih let

Neporabljena sredstva za majhna popravila iz preteklih let so v letu 1983 namenjena za izvedbo velikih popravil po predloženem programu.

### VZAJEMNO ZDRUŽEVANJE SREDSTEV VZDRŽEVANJA MED OBČINAMI

Tabela 6

SSS OBČINE	Višina družbenih sredstev za vzdr- ževanje po delitvi stanarine 1983 ob enotni stopnji stanarine v Ljub- ljani — 1,75 % RVS	Višina potrebnih družbenih sredstev za vzdrževanje po fizičnih kazalcih	Višina potrebnih družbenih sredstev za vzdrževanje po normativih (ob min. ES 2,44 % RVS)	Delež družbenih sredstev za vzdrževanje vzajemno združenih ali prejetih med občinami		
	v 000 din	v 000 din	v 000 din	v % RVS	v 000 din	v % od sredstev vzdrževanja
BEZIGRAD	63.136	79.279	74.334	0,95	— 3.000	— 4,75
CENTER	44.355	241.815	91.789	1,64	+11.000	+24,80
MOSTE-POLJE	59.624	80.877	58.874	0,80	— 5.000	— 8,38
ŠIŠKA	64.295	97.320	78.466	0,99	— 3.000	— 4,66
VIC-RUDNIK	28.687	137.600	35.682	0,96	Ø	Ø
LJUBLJANA	260.097	636.891	339.145	1,04	Ø	Ø

Opomba: Razkorak med potrebnimi sredstvi po normativih in po fizičnih kazalcih (popis dejanskih potreb na objektih) nastopa, ker normativi za izračun ekonomske stanarine ne zajemajo potreb na objektih, starih nad 100 let (razen min. sredstev za zaščito). Te objekte je potrebno sanirati oziroma prenoviti iz sredstev prenove oziroma amortizacije. Drugi razlog razkoraka je v dosedanjem nedrednem vzdrževanju zaradi stalnega primanjkljaja sredstev oziroma zaradi neekonomske stanarine.

RVS — revalorizirana vrednost stanovanj

ES — ekonomska stanarina

Tabela 4

OBJEKT Krajevna skupnost	Kanaliz. instal.	Vodovod. instal.	Elektr. instal.	Plinska instal.	Instal. central. ogrev.	Druge skupne naprave	Dvigala	Hišne nap. zunaj zgradbe	Razne interv.	SKUPAJ STROŠKI		
										Skupaj	Delež iz stanarin in najemnin	Delež ETL
	14	15	16	17	18	19	20	21	22			
Dravlje	—	—	—	—	150	—	—	—	—	1.966	1.589	377
Dol, odreda	—	410	—	—	140	—	—	—	—	2.021	1.239	782
Medvode, Preska, Vaše, Goričane	294	40	660	—	—	—	—	210	—	8.622	7.455	1.167
Zunanje KS	150	34	400	—	—	—	—	—	—	7.888	7.888	—
Milan Majcen	885	84	480	—	—	—	—	237	55	9.240	7.967	1.273
Na jami	—	90	—	—	90	—	—	—	—	2.246	1.606	640
Bratov Babnik	74	10	—	—	502	—	—	—	—	2.861	2.861	—
Podutik	500	—	—	—	—	—	—	—	—	500	500	—
Litostroj	600	96	2.400	—	160	15	—	30	—	9.882	9.882	—
Ljubo Sercer	1.080	40	380	—	1.560	—	180	30	—	10.189	8.817	1.372
Petra Deržaja	680	180	—	—	490	—	1.600	—	—	7.970	6.289	1.681
Zg. Šiška	970	227	970	—	1.085	90	—	—	—	14.371	12.623	1.748
Hinko Smrekar	875	75	53	—	300	—	—	70	—	8.476	6.981	1.495
Kom. Stane	400	120	100	560	1.808	100	3.730	—	—	23.465	6.018	17.447
Koseze	15	19	130	—	1.315	—	—	—	—	6.544	5.658	886
Sentvid	170	303	340	—	1.910	—	—	—	—	12.048	9.947	2.101
	6.693	1.728	5.913	560	9.510	205	5.510	577	55	128.289	97.320	30.969

## 9. Odplačilo anuitet

Za vračilo bančnih posojil za izvedbo vzdrževalnih del v preteklih letih.

## 10. Vzdrževalna dela po programu

Z 39. in 60. členom zakona o stanovanjskem gospodarstvu je predpisano ter z 28. členom samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjskega gospodarstva SSS občine za obdobje 1981—1985 dogovorjeno načelo vzajemnega gospodarjenja s sredstvi vzdrževanja stanovanjskih hiš.

Višina potrebnih sredstev za majhna popravila je določena na podlagi normativov v »enotni metodologiji za določanje in evidentiranje stanarin v SR Sloveniji« (tabela 1, Ur. list SRS, št. 25/81). Izračun višine teh sredstev je razviden iz **priloge 1** finančnega načrta sredstev gospodarjenja.

Višina potrebnih sredstev za velika popravila je določena na podlagi dejanskih fizičnih potreb. Potrebe so zbrane preko predlogov hišnih svetov ter ob upoštevanju določil »Pravilnika o minimalnih tehničnih in drugih normativih in standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini« (Ur. list SRS, št. 25/81).

V predloženem osnutku programa so zajeta vsa potrebna dela na podlagi dogovorjenih kriterijev.

Ker pa tudi v letu 1983 še ne bo dosežena ekonomska stanarina in s tem ne bo dovolj sredstev za vsa potrebna vzdrževalna dela — ta bodo selekcionirana ter vključena v dejanski predlog programa le tista, ki so glede na dogovorjeno prioriteto najnujnejša.

Prioritetna so tista vzdrževalna dela, ki preprečujejo nadaljnje propadanje stanovanjskega sklada, ščitijo varnost stanovalcev in omogočajo normalno funkcioniranje skupnih naprav hiš.

To so zlasti:

— obnove strešnih kritin in konstrukcij, kleparskih izdelkov in dimnikov,

— obnove vseh skupnih instalacij in naprav kanalizacije, vodovoda, elektrike, plina in centralnega ogrevanja,

— obnove dvigal.

Sredstva za majhna popravila tekočega leta v okviru programa vzdrževanja posamezne hiše so v neposredni uporabi pri skupnosti stanovalcev, sredstva za velika popravila pa se vzajemno združujejo v občini oziroma mestu.

## 11. Nujna dela izven programa (Intervencije)

Za nujna popravila nepredvidenih poškodb na stanovanjih, poslovnih in stanovanjskih hišah v družbeni lastnini in ki v letnem programu potreb niso mogla biti predvidena, je planiran del vzajemno združenih sredstev vzdrževanja na nivoju občine v višini **11,4%** (od 10 do 15%) vseh sredstev vzdrževanja iz stanarin. V ta namen bodo namenjena predvsem sredstva izterjanih dolgov preteklih let na stanarini, najemnini in prispevkih etažnih lastnikov (postavka 7) in le izjemoma, če bo teh sredstev premalo, tudi sredstva iz tekočega priliva sredstev vzdrževanja.

## 12. Poraba sredstev odplačil dolgov preteklih let

Glede na to, da ni mogoče zanesljivo računati s temi sredstvi (**postavka 7**), bo poraba večjega dela teh sredstev planirana ob obravnavi polletnega poslovnega poročila gospodarjenja s stanovanjskim skladom.

Pripomba: Tabele, na katere se sklicuje tekst, so sestavni del finančnega načrta, zato prosimo, da si tabele poiščete v navedenem dokumentu.

## IV. ZAKLJUČEK

Predloženi program je dan v javno obravnavo na zborih stanovalcev hiš ter preko dogovarjanja na svetih stanovalcev krajevnih skupnosti v obravnavo in sprejem na skupščini samoupravne stanovanjske skupnosti.

Pripomba: Kompletno gradivo lahko delegati dobijo na vpogled na samoupravni stanovanjski skupnosti občine Ljubljana-Siška, Gospodinjiska 4, ali na sedežu svoje krajevne skupnosti.

# PROGRAM PORABE SREDSTEV AMORTIZACIJE, VZAJEMNO ZDRUŽENIH V SAMOUPRAVNI STANOVANJSKI SKUPNOSTI OBČINE LJUBLJANA-ŠIŠKA ZA LETO 1983

## I. UVOD

### Vir sredstev

Predloženi program zajema le sredstva amortizacije družbenih stanovanj, ki se vzajemno združujejo v stanovanjski skupnosti občine. To je 35% celotne amortizacije iz stanarin, kot je to opredeljeno v samoupravnih sporazumih o temeljih planov stanovanjskega gospodarstva in planih stanovanjskega gospodarstva za obdobje 1981—1985. Druga sredstva amortizacije (65%) se vzajemno združujejo v stanovanjski skupnosti mesta Ljubljane za realizacijo programov prenove in enostavne reprodukcije stanovanjskega sklada.

Pregled višine in delitve sredstev amortizacije je razviden iz priložene **tabele 3** finančnega načrta sredstev gospodarjenja za leto 1983, ki je pripravljen skladno z metodologijo planiranja v stanovanjskem gospodarstvu. Predloženi program je dan v javno obravnavo in sprejem na skupščini samoupravne stanovanjske skupnosti kot sestavni del finančnega načrta sredstev gospodarjenja v stanovanjski skupnosti.

## II. PORABA SREDSTEV

S srednjeročnimi planskimi akti je dogovorjena poraba teh sredstev za potrebe večjih sanacijskih posegov na področju energetske oskrbe stanovanjskih objektov. To so predvsem sanacije in modernizacije sistemov ogrevanja in dobave plina prek omrežja komunalne oskrbe v Ljubljani.

Predloženi program za leto 1983 je narejen v skladu s srednjeročnim planom 1981—1985 sredstev amortizacije, združenih pri SSS Ljubljana-Siška.

V letu 1983 je, kot je razvidno iz priloge I, planirana priključitev na daljinsko ogrevanje KEL naslednjih objektov: Šišenska 23—27 (interna instalacija), Derčeva 37—41 (interna instalacija), Ul. M. Krpana 10 (toplotna postaja in interna instalacija), Šišenska 19—21 (interna instalacija), v objektih Ul. M. Krpana 20—24, 26—30, 32—36 in Šišenska 41—45 pa bo izvedena kompletna priključitev (priključni vročevod, toplotna postaja in interna instalacija) ter Šišenska 11—17 (interna instalacija). Planirani znesek za ta dela znaša **24.434.000 din**, od tega prispevajo **EL 2.824.479 din** in **SSS 21.609.521 din**. Poleg tega je v letu 1983 planirana predelava plinskih instalacij v KS Komandant Stane zaradi prehoda na zemeljski plin, kot je razvidno iz priloge II. Za ta dela je planiranih **7.761.000 din**, od tega prispevajo **EL 5.649.000 din**, stanovanjski fond **JLA 33.000 din** in **SSS 2.079.000 din**.

Skupna planirana sredstva v občini Ljubljana-Siška za toplifikacijo in plinifikacijo v letu 1983 znašajo za delež družbenega fonda **23.688.521 din**.

Iz tabele 3 je razvidna planirana višina sredstev, ki bodo na razpolago v letu 1983. Za modernizacijo in večja vzdrževalna dela v občini bodo na razpolago sredstva iz tekočega leta v višini **16.543.000 din** (postavka 6).

Razlika bo pokrita iz nerazporejenega ostanka sredstev iz preteklih let (postavka 7), delno pa tudi iz posojila iz združenih sredstev amortizacije pri SSS Ljubljana.

Pripomba: Tabele, na katere se sklicuje tekst, so sestavni del finančnega načrta, zato prosimo, da si tabele poiščete v navedenem dokumentu.