

# O temeljih plana Samoupravne stanovanjske skupnosti za obdobje 1986—1990

Skupščina Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Grosuplje je na seji dne 30/10-1985 sprejela osnutek Samoupravnega sporazuma o temeljih plana Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Grosuplje za obdobje 1986—1990 in ga posredovala v javno razpravo TOZD, DS in KS v občini Grosuplje. Hkrati je skupščina tudi pooblastila odbor za planiranje za nadaljno vodenje postopka v zvezi s sprejetjem SS o temeljih plana Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Grosuplje za obdobje 1986—1990.

Predvidevamo, da bo samoupravni sporazum sprejet do konca leta 1985. V kratkem povzetku občanom predstavljamo najpomembnejša določila samoupravnega sporazuma.

## Obseg in struktura stanovanjske gradnje

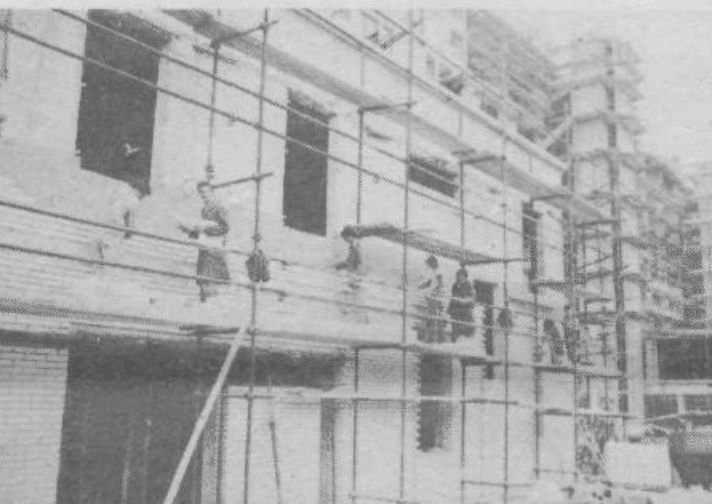
V obdobju 1986—1990 bomo izvajali družbeno in individualno stanovanjsko gradnjo po naslednjih planskih conah:

Planska cona	Število stanovanjskih enot		
	Družb. gradnja	Individ. gradnja	Skupaj
1. Grosuplje	188	200	388
2. Vlašnja gora	—	45	45
3. Ivančna gorica	15	60	75
4. Šentvid	—	50	50
5. Videm	—	40	40
6. Krka	—	25	25
7. Zagradec	—	30	30
Skupaj	203	450	653

V programu stanovanjske gradnje, ki ga načrtujemo za obdobje 1986—1990 predvidevamo obseg gradnje po številu enot in po stanovanjski površini ter strukturo gradnje in strukturo lastništva:

Sektor gradnje in lastništva	Število stanovanj		Površina m <sup>2</sup>	
	skupaj	%	skupaj	%
1. Družbena gradnja	203	31	12.551	19
- družbena najemna	25	-	1.250	50
- solidarnostna	45	-	2.225	51
- etažna zasebna	79	-	4.146	52
- individualna hiš	54	-	4.860	90
2. Individualna gradnja	450	69	54.000	120
Skupaj število stanovanj (1 + 2)	653		66.551	
3. Lastništvo stanovanj				
- družbena last	70	11		
- zasebna last	583	89		

Razmerje med družbeno in individualno gradnjo bo v srednjeročnem obdobju predvidoma 31 : 69, razmerje med družbeno in zasebno lastjo pa 11 : 89.



## Cena stanovanjske gradnje in prenove

Osnova za oblikovanje cen stanovanjske gradnje in prenove je povprečna končna cena 1 m<sup>2</sup> stanovanjske površine v letu 1985, ki znaša 108.000,- din, kar je tudi osnova za izračun potrebnih finančnih sredstev za stanovanjsko gradnjo in prenovo v obdobju 1986-1990.

Povprečna končna cena za prenovo 1 m<sup>2</sup> stanovanjske površine bo 75% končne cene 1 m<sup>2</sup> novozgrajene stanovanjske površine, kar znaša 81.000,- din.

Cena za gradbeno, instalacijska in zaključna dela znaša 80% v strukturi končne cene, ostalo pa predstavljajo stroški:

cena zemljišča, priprava stavbnega zemljišča, opremljanje stavbnega zemljišča, ostali stroški (projekti, investicijska dela, nadzor itd.).

## Planiranje sredstev za stanovanjsko gradnjo in prenovo

Udeleženci načrtujemo, da bo potrebno za planirano stanovanjsko gradnjo in prenovo nameniti v obdobju 1986—1990 7.253.055.000,- din stanovanjskih sredstev. Namen porabe teh sredstev je naslednji:

Namen	v tisoč din	
	1986—1990	%
1. Družbena kreditiva	1.517.855	19
1.1. Družbeno najemna stanovanja	131.250	
1.2. Solidarnostna stanovanja	240.975	
1.3. Etažna stanovanja	435.330	
1.4. Individualna hiša	510.300	
2. Individualna gradnja	5.670.000	81
3. Skupaj gradnja stanovanj (1 + 2)	6.987.855	
4. Prenova in modernizacija stanovanj	265.200	
4.1. Družbeno najemna stanovanja	6.500	2
4.2. Stanovanja v zasebni lasti	258.700	98
Skupaj (3 + 4)	7.253.055	

Udeleženci se sporazumemo, da bomo v obdobju 1986—1990 zagotavljali planirani obseg sredstev po naslednjih virih:

Element	v tisoč din	
	1986—1990	%
1. Sredstva skladov skupne porabe OZD in DS za lastne potrebe	477.000	
2. Sredstva iz čistega dohodka za namene vzajemnosti na ravni SSS in ZSSS	214.500	
3. Sredstva iz dohodka OZD in DS za namene solidarnosti na ravni SSS in ZSSS	389.700	
4. Sredstva iz Lj. občin za namene solidarnosti	95.000	
5. Lastna udeležba, upoštevajoč tudi kredite na privarčevana sredstva	2.360.000	
6. Denarna sredstva delovnih ljudi, ki opravljajo dejavnost z osebnim delom z delovnimi sredstvi v lasti občanov	17.300.000	
7. Denarna sredstva OZD iz sredstev za investicije, namenjenih za stanovanja novo zaposlenim delavc.	—	
8. Sredstva amortizacije stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastni	60.000	
9. Bančni krediti	300.000	
10. Sredstva SPIZ	140.000	
11. Prosta sredstva odpravljenih občinskih stanovanjskih skladov	2.000	
12. Sredstva odplačan amutet od kreditov za reševanje stanovanjskih vprašanj borcov NOV in delavcev pri zasebnih	6.500	
13. Sredstva, pridobljena z odprodajo starejših družbenih stanovanj	5.400	
14. Druga sredstva (zajeta tudi sredstva bodočih občanov, ki bodo kupili ali gradili stanovanja v občini)	3.880.000	
Skupaj (1—14)	7.987.400	

## Združevanje sredstev za stanovanjsko gradnjo, način porabe ter upravljanje s temi sredstvi

Udeleženci se sporazumemo, da bodo v tem srednjeročnem obdobju za stanovanjsko gradnjo, nakup in prenovo temeljne organizacije združenega dela in delovne skupnosti združevale sredstva čistega dohodka za naslednje namene in v naslednjih višinah:

Element	% na BOD	v tisoč din	
		1986—1990	%
1. Vzajemnost na ravni SSS	0,825	151.000	22
2. Vzajemnost na ravni republike	0,020	7.000	1
3. Namenska sredstva ČD za lastne potrebe TOZD (DS)	2,710	477.000	69
4. Vzajemnost v občini (za kadrovska stanovanja)	0,350	56.500	8
5. Sredstva sklada skupne porabe temeljnih organizacij iz sredstev za investicije, namenjenih za stanovanja novozaposlenih delavcev glede na opredeljene kadrovske potrebe v investicijskih programih	—	—	—
Skupaj	3,905	691.500	100

Udeleženci se sporazumemo, da bomo v obdobju 1986—1990 nepovratno združevali sredstva za solidarnost iz dohodka temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti za naslednje namene in v naslednjih % na BOD:

Element	% na BOD	v tisoč din	
		Vrednost	Struktura %
1. Za financiranje solidarnostne stanovanjske gradnje v SSS	1,960		
- delavci v TOZD in DS		363.000	89
- delovni ljudje		17.300	4
2. Združevanje sredstev TOZD in DS iz dohodka za namene solidarnosti na ravni republike	0,135	26.700	7
Skupaj	2,095	407.000	100

Udeleženci se sporazumemo, da je letna vrednost stanarine, ki znaša 2,94% valorizirane vrednosti stanovanjskega sklada, odvisno od vrednosti točke in realizacije stanovanjske gradnje.

Udeleženci se sporazumemo, da se stanarina vsako leto povprečno poveča sorazmerno z vsakoletnim povečanjem — revalorizacijo vrednosti stanovanja, poleg tega pa se vsako leto dodatno poveča še za 9%, s čimer bo v tem obdobju dosežen prehod na stanarine, ki zagotavljajo enostavno reprodukcijo.

V obdobju 1986—1990 bo stanarina zagotavljala:

1. amortizacijo
2. sredstva za vzajemno vzdrževanje v okviru samoupravne stanovanjske skupnosti
3. sredstva za vzdrževanje v okviru skupnosti stanovalcev
4. stroške upravljanja
5. funkcionalne stroške ter stroške nakupa in vzdrževanja opreme za civilno zaščito.

Z vsakoletnim načrtom gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami pa se določijo delitev po elementih iz prejšnjega odstavka. Maksimalna vsota posojil naj bo pri blokovni zadružni gradnji enaka kot pri nakupu etažnega stanovanja.

Udeleženci se sporazumemo, da bomo uveljavili naslednje osnove in merila stanovanjskega kreditiranja:

- najdaljša doba vračanja posojila 20 let,
- najnižja obrestna mera 5%,
- najkrajša doba varčevanja 24 mesecev.

## VI. Vzdrževanje, prenova in nadomestitve stanovanj

Udeleženci se sporazumemo, da bomo v samoupravni stanovanjski skupnosti v obdobju 1986—1990 namenili 5% deleža stanarin za vzdrževanje, da bi izpolnjevali pri vzdrževanju stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastni postopno uveljavili minimalne tehnične in druge normative ter standarde.

Udeleženci se sporazumemo, da bomo za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš namenili od 17% do 20% sredstev za vzdrževanje; o načinu porabe teh sredstev odločajo stanovalci v skupnosti stanovalcev.

Udeleženci se sporazumemo, da bomo 15% sredstev za vzdrževanje združevali v samoupravni stanovanjski skupnosti. Sredstva bodo namenjena izvajanju večjih vzdrževalnih del in skupnih programov v okviru stanovanjske skupnosti, za katera se zahteva gradbeno dovoljenje ali priglasitev del. Višina sredstev in namen porabe bo za vsako leto določen z letnim programom samoupravne stanovanjske skupnosti.

Udeleženci se sporazumemo, da bomo v tem srednjeročnem obdobju iz vzajemno združenih sredstev v samoupravni stanovanjski skupnosti za vzdrževanje oblikovali 20% sredstev stanarin, namenjenih za primere potreb nujne odprave nepredvidenih poškodb na stanovanjih in stanovanjskih hišah v družbeni lastni.

## Dodeljevanje stanovanj in stanovanjskih posojil

Udeleženci se sporazumemo, da bomo dodeljevali družinam stanovanja in stanovanjske kredite po enotnih pogojih in merilih:

- oceno stanovanjskih razmer, v katerih živi delavec in njegova družina,
- socialni in materialni položaj delavca in njegove družine,
- delovni prispevek,
- skupno in posebno delovno dobo delavca,
- zdravstveno stanje delavca in njegove družine,
- udeležba v NOV.

Spodbujali bomo skupno reševanje vprašanj družinskih članov, ki so zaposleni v različnih organizacijah in skupnostih.

Spodbujali bomo namensko varčevanje mladih delavcev in mladih družin za reševanje njihovih stanovanjskih vprašanj.

Udeleženci soglašamo, da bodo organizacije in skupnosti dodeljevale družbena stanovanja izven določenih pogojev in meril, kadar bodo dodeljevali kadrovska stanovanja, za katera bodo s planom predvidena ali v ta namen potrebna sredstva.

Lastna sredstva pri nakupu in prenovi etažnega stanovanja ter gradnji in prenovi stanovanjske hiše bodo taka, da bo znašala maksimalna vsota kreditov:

- največ do 80% pri nakupu etažnega stanovanja,
- največ 75% pri zadružni stanovanjski gradnji,
- največ do 60% pri gradnji stanovanjske hiše v zasebni lasti izven zadružne gradnje,

od predračunske vrednosti oziroma od končne cene po kupoprodajni pogodbi, upoštevaje standardno stanovanjsko površino za etažno stanovanje in za stanovanjsko hišo v zasebni lasti, vendar največ do 90 m<sup>2</sup>.

## Vzajemnost in solidarnost

Udeleženci se sporazumemo, da bomo v srednjeročnem obdobju vzajemnostno združevali sredstva za naslednje namene:

- gradnjo, nakup in prenovo družbenih in zasebnih stanovanj in stanovanjskih hiš,
- za gradnjo samskih domov oz. samskih sob za delavce tistih OZD, ki se bodo med seboj za to sporazumele,
- za gradnjo stanovanj, namenjenih reševanju stanovanjskih vprašanj kmetov kooperantov.

Udeleženci se sporazumemo, da bomo v srednjeročnem obdobju vzajemnostno združevali sredstva, na ravni republike za sofinanciranje kadrovskih stanovanj v manj razvitih območjih v višini 0,020% na BOD iz čistega dohodka. Ta sredstva so nepovratna.

Udeleženci se sporazumemo, da bomo v srednjeročnem obdobju vzajemnostno združevali sredstva na ravni občine za sofinanciranje kadrovskih stanovanj v občini v višini 0,350% na BOD iz čistega dohodka. Ta sredstva so nepovratna.

Udeleženci se sporazumemo, da bomo sredstva za solidarnost v samoupravni stanovanjski skupnosti namenili za:

- a) gradnjo, prenovi in nakup stanovanj v družbeni lastni ter za nakup starejših stanovanj od pravnih in fizičnih oseb za delovne ljudi, občane in družine z nižjimi dohodki, ki živijo v težkih materialnih razmerah,
- b) kredite za gradnjo in prenovo stanovanjskih hiš in stanovanj v lasti borcev NOV ter kmetov — borcev NOV,
- c) za gradnjo domov za upokojece,
- d) prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš, kolikor se bodo v le-te vselili upravičenci do solidarnostnih stanovanj,
- e) delno nadomeščanje stanarin tistim imetnikom stanovanjske pravice na stanovanjih v družbeni lastni in imetnikom pravice do uporabe stanovanj v lasti občanov, ki izpolnjujejo v pravilniku stanovanjske skupnosti določene pogoje,
- f) vračilo lastne udeležbe za pridobitev solidarnostnega stanovanja,
- g) za vračilo namenskih kreditnih sredstev, pridobljenih za potrebe solidarnosti od temeljnih bank oziroma posebnih poslovnih enot,
- h) odliv sredstev solidarnosti iz sedežnih v domicilne občine,
- i) delo samoupravnih organov stanovanjske skupnosti in za plačila storitev stroškovne službe stanovanjske skupnosti.

Udeleženci se sporazumemo, da bomo združevali sredstva v višini 0,135 na bruto osebne dohodke za namene solidarnosti na ravni republike.

Ta sredstva se bodo zbiral za naslednje namene:

- za urejanje domov, namenjenih mladostnikom z motnjami v duševnem in telesnem razvoju 0,132% BOD,
- za bivalne pogoje MDA 0,003% na BOD iz dohodka,
- Udeleženci se sporazumemo, da bomo temeljne organizacije združenega dela in delovne skupnosti skupaj v obdobju 1986—1990 namenile za:
  - vzajemnost v stanovanjskem gospodarstvu 3,905 na BOD iz čistega dohodka,
  - solidarnost v stanovanjskem gospodarstvu 2,095% na BOD iz dohodka, kar skupaj pomeni izločanje v višini 6% na BOD iz sredstev za stanovanjsko gospodarstvo.

Udeleženci se sporazumemo, da bomo povratna vzajemnostna sredstva po stopnji 0,825% na BOD, ki jih združujemo za namene vzajemnosti v občini, obrestovali po 2% obrestni meri.

Udeleženci se sporazumemo, da se bodo vzajemnostno združena sredstva v občini (ki so povratna) razporejala najmanj enkrat letno za kreditiranje:

- stanovanjske gradnje,
- nakupa stanovanj in stanovanjskih hiš,
- prenove stanovanj in stanovanjskih hiš.

Razmerje med sredstvi, namenjenimi za kreditiranje gradnje, nakupa in prenove stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lasti ter sredstvi, namenjenimi za kreditiranje gradnje, nakupa in prenove stanovanj in stanovanjskih hiš v zasebni lasti bo v srednjeročnem obdobju znašalo 25% proti 75%, konkretno pa se za vsako leto določi z letnim planom samoupravne stanovanjske skupnosti.

Udeleženci se sporazumemo, da najnižji odstotek stanarine, ki ga je dolžan prispevati vsak imetnik stanovanjske pravice v samoupravni stanovanjski skupnosti, znaša v srednjeročnem obdobju 20%.

Udeleženci se sporazumemo, da je imetnik stanovanjske pravice upravičen do delne nadomestitve stanarine, če izpolnjuje pogoje samoupravnega sporazuma o ureditvi socialno varstvenih pravic.

