

(Nadaljevanje z 9. strani)

gradnja usmerja na območja, ki so za kmetijsko obdelavo manj primerna.

b) Šele kompleksna ocena vseh elementov iz 4. točke in 4a bo lahko realna podlaga tudi za določitev prioritete reda izgradnje posameznih območij.

Konferenca meni, da je potrebno osnovne pokazatelje vrednotenja posameznih zazidalnih območij v občini, ki so služili za določitev prioritete vrstnega reda (in časovnega zaporedja) gradnje, javno objaviti. Prav tako je potrebno javno objaviti tudi podatke in pokazatelje o vrednotenju gradbenih območij v ostalih občinah mesta Ljubljane, če se bo prioriteten red usmerjene stanovanjske gradnje sprejel za celotno mestno območje.

c) Občinska skupščina naj za izvenmestno območje že pred sprejemom dolgoročnega programa stanovanjske graditve naroči in zahteva od LUZ, da se za tista izvenmestna območja, kjer je že po sedanjem GUP predvidena individualna stanovanjska gradnja čimprej izdelajo ustrezni (urbanistični) zazidalni načrti in tako vsaj na nekaterih območjih omogoči gradnja. Ni mogoče več vzdržati današnjega položaja, ko je praktično celotno izvenmestno območje občine že nekaj let zaprto za katerokoli gradnjo.

5. »Program 80« predvideva, da bodo ustanoviteljice interesne skupnosti za realizacijo tega programa ustanovile dodatne gospodarske kapacitete. V načelu se s tako usmeritvijo strinjamo, vendar

opozarjamo, da je potrebno pri posameznih navedenih dejavnostih realno oceniti ali ni podobnih zmogljivosti v Sloveniji že dovolj in ali so za določene zmogljivosti zagotovljene ustrezne surovinske osnove (npr. izdelava stavbnega pohištva).

6. Študija »Programa 80« načinja tudi problem vlaganja lastnih sredstev stanovanjskih interesentov za nakup stanovanja, predvsem v zvezi s problemom izrednega porasta cen gradenj in inflacije. Nakazuje nekatere rešitve, vendar tudi v imenu ustanoviteljev skupnosti ne prevzema nobenega od predlogov kot svojo rešitev, ki jo nudi kot realizator programa. V tej smeri bi morale ustanoviteljice program dopolniti in ga konkretizirati.

7. V posebnem poglavju obdelano vprašanje cene stanovanja podrobno in dovolj nazorno pokaže, kje so vzroki mnogim dosedanjim kritikam na račun cene stanovanja. Povsem jasno izdelana struktura cene stanovanja bi morala služiti kot podlaga, da se za bodoče odločimo povsem jasno in nedvosmiselno, kaj bomo vključili v ceno stanovanja, ki bo prizadela kupca.

Ta opredelitev bi morala biti v bodoče enaka za vsa območja mesta Ljubljane in Slovenije kot celote. Samo tako bo možno medsebojno primerjati cene stanovanjske izgradnje na posameznih območjih in tudi iskati vzroke za odstopanja od povprečnih cen.

Povsem jasno je, da so elementi »proizvodne« in »prodajne« cene stanovanja sestavni del cene, ki jo mora nositi kupec neposredno.

Ob oceni, katere elemente, ki jih vsebuje poleg tega še »ožja« in »širša« urbanistična cena stanovanja, je možno prenesti na kupca, pa je potrebno upoštevati tudi naslednja dejstva:

— ker ti elementi ne vplivajo na ceno stanovanja enako na vseh območjih, se večkrat navidezno ustvarja mnenje o cenejši izgradnji;

— za posamezne investicije, ki jih vsebuje »urbanistična« cena, oziroma za posamezne take stroške imamo že namensko izvirne dohodke, kot npr. prispevek za uporabo mestnega zemljišča;

— cena za komunalne storitve individualne pa tudi kolektivne komunalne potrošnje vsebuje tudi določen del za razširjeno reprodukcijo; kolikšen del stroškov investicijskega opremljanja zazidalnega zemljišča s komunalno infrastrukturo je pokrit preko sredstev, ki se zbirajo s ceno komunalnih storitev pa ni bilo doslej nikjer prikazano;

— mesto mora del stroškov za kolektivno komunalno potrošnjo pokrivati iz drugih fiskalnih virov, ki se stekajo v mestu in občini in h katerim prispevajo tudi zunanji (nemestni) koristniki teh naprav (npr. prek davka iz maloprodaje, prek davka na tekoča goriva).

Ker v dosednji politiki in praksi cene stanovanjske izgradnje nismo razčlenjevali po enakih elementih, oziroma jih vsaj po takih elementih nismo publicirali, je prihajalo do kritike občanov na račun dela Sklada za komunalno urejanje zemljišč oziroma do kritike dela podjetja »Standard-Invest«.

8. Podpiramo prizadevanja »Programa 80«, da skupščina občine stori vse, da se pravočasno zagotovijo potrebna zemljišča za usmerjeno gradnjo.

Ker nudijo veljavni zakoni več možnosti za pridobitev zemljišča za stanovanjsko in drugo družbeno potrebno gradnjo, izražamo mnenje, da je potrebno težiti za tem, da se po predhodni ustrezni politični pripravi prizadetih lastnikov oziroma območij da prednost neposrednemu dogovarjanju za odkup. Vendar pri tem odločno zastopamo stališče, da pri neposrednem odkupu zemljišč cena zemljišča ne more biti mnogo višja, kot jo lahko dosežemo s kompleksno razlastitvijo in določitvijo pravične odškodnine po sodišču. Cena pri tem neposrednem odkupu lahko odstopa od cene pri razlastitvi samo toliko, kolikor v vrednosti predstavlja čas, ki ga pridobimo, če zemljišče neposredno odkupimo.

Vsi organi, ki so udeleženi pri pridobivanju stavbnih zemljišč naj pri svoji politiki in pri svojih odločitvah upoštevajo stališča, ki so podana v 4a točki glede kmetijskih zemljišč.

9. Podpiramo mnenje, da je tudi med cenami gradnje stanovanj potrebna družbena kontrola. Vendar realno ocenjujemo, da bo do resnejše omejitve nadaljnega porasta cen pri gradnji stanovanj prišlo šele takrat, ko bo naročnik (ali bodoči koristnik) stanovanja imel neposreden vpliv na izvajalca začeni od projektiranja pa do zaključnih del na stavbi. Do tega bo prišlo, ko bo npr. solidarnostni sklad kot naročnik lahko oddajal dela za gradnjo po načelu »kdo bo ceneje gradil stanovanje po določenem standardu — od komunalne opreme zemljišča do ključa stanovanja«.

10. Problemi, ki so zajeti v točkah 4., 4a, 7., 8. in 9. konkretnih pripomb na »Program 80«, morajo biti ustrezno obdelani tudi v programu stanovanjske graditve, ki ga bo sprejela občinska skupščina za svoje celotno območje.

POSLOVNA ENOTA LJUBLJANA



zavarovalnica in pozavarovalnica

Naša zavarovalnica nudi občanov zaščito premoženja in premoženjskih interesov z zavarovanjem:

- gradbenih objektov in premičnin
- premičnin, denarja in drugih vrednosti
- celotne opreme stanovanja
- kolektivno in individualno nezgodno zavarovanje oseb pri opravljanju določenih dejavnosti v športu, šoli, vrtcih, v podjetjih, zavarovanje potnikov v javnem prometu itd...
- življenjsko zavarovanje

Vse informacije v zvezi z zavarovanjem dobite pri naši poslovni enoti v Ljubljani, Celovška cesta 91, telefon 57-696.

Naša polica — vaša sigurnost!

