

Samoupravno stanovanjsko skupnost želimo oblikovati resnično iz temeljev, od koder izvirajo pristni interesi – da bi res lahko zaživela

Rudi Bregar, predsednik iniciativnega odbora: »Kljub trenutnemu zastoju smo na stanovanjskem področju sezidali trdne temelje in tako bomo v prihodnjih letih lahko hitreje in solidno delali«

Tovariš Bregar, ste predsednik iniciativnega odbora za ustanovitev samoupravne stanovanjske skupnosti v Ljubljani. Kakšno delo je odbor opravil doslej?

Iniciativni odbor za ustanovitev samoupravne stanovanjske skupnosti v Ljubljani je lani spomladi imenovala mestna skupščina. Odbor se je takoj lotil dela, čeprav je imel takrat na voljo le malo izhodišč. Predvsem se je naslanjal na osnutek slovenske ustave; od tod izhajajo prve zasnove oblikovanja samoupravne stanovanjske skupnosti. Prav tako so bila takrat že znana nekatera stališča, ki so jih oblikovali sindikati, skupnost slovenskih občin in drugi. Tedaj pa še ni bilo osnutka zakona o formiranju samoupravne stanovanjske skupnosti in govora je bilo, da tega zakona ne bo in da ni niti potreben. Tako smo snovali le bolj na podlagi ustavnih amandmajev.

Ker smo vsi želeli, da bi formalizirali samoupravno stanovanjsko skupnost čimprej, smo se že v zasnovi opredelili, da bi jo oblikovali z odlokom. Ko smo izdelali osnutek, smo pozvali vse občinske skupščine in njihove organe, da bi dali svoja mnenja. Odziv je bil dokaj minimalen in kakšnih posebnih pripomb ni bilo. V nekaterih krajevnih skupnostih so podarjali predvsem, da je treba dati večjo vlogo in tudi večjo številčno zastopnost poslasti, delovnih organizacij, predvsem pa seveda tistim, ki pričakujejo stanovanja.

Kasneje je izšel osnutek za formiranje samoupravne stanovanjske skupnosti. Ta je sedaj v zaključni obravnavi in bo verjetno v kratkem prišel kot predlog v slovensko skupščino. V njem je mnogo več opornih točk za snovanje samoupravnih skupnosti po Sloveniji. Tako smo vse dileme, ki so se do sedaj odpirale okrog formiranja te samoupravne skupnosti, obravnavali in posredovali v obravnavo širšemu političnemu aktivu Ljubljane. Želeli smo ugotoviti, kakšno je mnenje in razpoloženje ostalih, da bi se iniciativni odbor znal v bodoče ravnati.

Je orientacija, dana na političnem aktivu, oživila dela odbora?

Po političnem aktivu smo takoj oživili delo strokovne delovne skupine. Ta bo pripravila – upoštevaje vsa pozitivna sprejeta stališča v dosedanjem osnutku, pa tudi vse sugestije, predloge, ki so bili dani na političnem aktivu – nov samoupravni sporazum o formiranju samoupravnih stanovanjskih skupnosti v Ljubljani.

Ena skupnost za vseh pet ljubljanskih občin?

V njem bomo dali tako zasnovo, ki jo bo možno sprejeti

preko samoupravnega sporazuma, se pravi, da bi ga podpisovale organizacije združenega dela in vsi ostali faktorji, ki tvorijo bazo za oblikovanje samoupravne stanovanjske skupnosti. Sočasno pa bo dana tudi možnost, da bi eventualno preko družbenega dogovora vsebinsko sprejeli isto koncepcijo. Samo če bi se odločili za to drugo, bi bila to nekoliko



BREGAR RUDI

krajša pot, ker bi posamezne asociacije določenih dejavnikov v imenu te baze podpisale ta družbeni dogovor. Vsebinsko pa bi bila zasnova ista. Če se bomo opredeljevali za družbeni dogovor, se bomo samo zaradi časovne stiske, ker menimo, da bi bilo to lahko nekoliko hitreje izdelano. Posebej še, če se bomo odločili, da bi imeli v Ljubljani samo eno skupnost za območje vseh petih ljubljanskih občin.

Dogovorili pa smo se tudi, da oblikujemo samoupravno stanovanjsko skupnost resnično iz temeljev, od tam, kjer so resnično pravi interesi, da bi potem lahko tudi res zaživela.

Nekaj je bilo govora tudi o dvostopenjski skupnosti, se pravi, tako v občini kot na mestnem nivoju, in da bi bila potem stvar dogovora teh občinskih temeljnih samoupravnih skupnosti – katere zadeve bi reševali v Ljubljani na nivoju skupne interesne skupnosti.

Čeprav ni dosti časa na voljo, računamo, da bi lahko v decembru prišlo do konstituiranja te skupnosti.

Ves mehanizem, ki na tem področju nastopa in ima na tak ali drugačen način interes pri stanovanjskem gospodarstvu, je v Ljubljani tako razve-

jan, da ga ni preprosto spraviti skupaj pod eno samoupravno »kapo«, kot v kakšni manjši občini.

Dobro je predvsem to, da imamo več denarja kot prej leta

Kakšno pa je trenutno stanje ljubljanskega stanovanjskega gospodarstva? Mnogi trdijo, da ob več sredstvih zgradimo manj stanovanj. Precej je torej govora o zastoju v stanovanjski graditvi v mestu.

Dobro je predvsem to, da imamo več denarja kot v preteklih letih. V začetku leta nas je skrbelo, da ga bo manj, zato smo si tudi preko poslovne banke zagotovili določena sredstva, ki bi jih prenesla poslovna banka na stanovanjsko podružnico. Iz teh sredstev bi potem dajali kredite za stanovanjsko izgradnjo. Na zastoj v stanovanjski izgradnji smo delno računali že vnaprej, ker prehajamo na nov sistem. Doslej smo gradili pretežno za trg in v tem sistemu so bili prepuščeni iskalci stanovanj, pa naj je šlo za delovne organizacije ali za posameznike, izključno zakonitostim, ki so vladale na tržišču. Te zakonitosti pa so bile take, da je bilo stanovanj vedno manj kot povpraševalcev. Tisti, ki so gradili za tržišče, so vedeli, če ne bo kupil prvi, bo pa kdo drug to storil. Tako se je vedno dogajalo, da so bila skoraj vsa še nedograjena stanovanja vnaprej prodana. In tako je bil kupec prepuščen na milost in nemilost tem tržnim razmeram.

Letos je prvič, da so organizirano nastopili faktorji, ki imajo tudi denar. Očitek, zakaj se ni hitreje in prej angažiralo sredstva, ki so zbrana v solidarnostnem skladu, je bolj ali manj neupravičen, čeprav je na mestu tudi kritika, da grede stvari le nekoliko prepočas. Solidarnostni sklad, ki smo ga konstituirali na delegatskih principih – iz vseh delovnih organizacij v maju, v začetku leta namreč še ni imel sredstev. In tudi na tržišču takrat ni bilo stanovanj, ki bi jih po kriterijih, za katere smo se odločili, lahko kupili.

Pogoji, ki jih postavljamo: do 4.000 din kvadrat itn.

Lahko zavrnete tudi tiste, ki menijo, da solidarnostni stanovanjski sklad nima dovolj odločilnega vpliva na ceno stanovanj?

To mnenje izhaja iz slabe poučenosti. Solidarnostni sklad bo na svoji 3. skupščini, ki bo v naslednjih dneh, podal kompletno poročilo o svoji dejavnosti in ga dal v javnost. Solidarnostni sklad je v teh mesecih opravil svojo vlogo in funkcijo. Prvič so sedaj organizirano nastopili nasproti izvajalcem organizirani, delegatsko organizirani upravljalci. Ta 103 članska skupščina je resnič-

no izpeljana iz TOZD in ima še kako močan vpliv na to, kako se bo gradilo v bodoče. Denar ima v žepu! Ima zanesljiv denar, in lahko postavlja pogoje izvajalcem. In te pogoje tudi postavlja.

Pogoji pa so, da kvadratni meter ne sme preseči 4.000 din, da mora biti stanovanje zgrajeno v 18 mesecih po sklenitvi pogodbe, da mora odgovarjati standardom, ki so bili v tem času z odlokom sprejeti na mestni skupščini. Seveda pa je tudi za izvajalce dosti ugodno, da se investitor pojavi s tako velikim naročilom in s tako veliko ponudbo. Na takih koncentriranih, usmerjenih gradbiščih je lahko tudi racionalizacija velika in seveda stanovanja potem ne morejo biti dražja, kot je zahtevano.

Ves čas je solidarnostni sklad bil tudi bitko za odprte cene in jo tudi dobil. Res so mnogi malo nestrpni, ker je gradnja stanovanj nekoliko zastala, imamo pa postavljene solidne temelje, ki zagotavljajo, da bomo v naslednjih letih res lahko vodili usmerjeno stanovanjsko izgradnjo.

Ni torej res, da bi sredstva ležala mrtva. Vsa so razdeljena! Ne le tista, ki so se že nabrala, ampak tudi tista, ki se bodo nabrala do konca leta. Vsa so trenutno že angažirana.

In kako gospodariti z denarjem zbor vlagateljev?

Tudi zbor vlagateljev, ki upravlja z denarjem, ki ga združujejo organizacije združenega dela, je v bistvu sprejel iste principe natečaja kot solidarnostni sklad, iste pogoje, po katerih daje te kredite. Seveda ob soudeležbi tistih, ki najemajo kredite. To so delovne organizacije, medtem ko pa iz solidarnostnega tudi po zakonu lahko reflektirajo specializirane organizacije ali enote za stanovanjsko gospodarstvo v delovnih organizacijah. Poudarjam, da smo kljub trenutnemu zastoju zasnovali solidne temelje na stanovanjskem področju, zaradi katerih bomo lahko prihodnja leta znatno hitreje in solidno delali. Doslej kot je znano, pa je bila na tem področju absolutna stihija.

Ni kazalo na vrat na nos rabiti zbranega denarja

Saj bi lahko tudi iz sredstev solidarnostnega sklada kupili tu pa tam kakšno stanovanje, ki je bilo prazno. Morda bi potem rekli, da delamo. Ampak ni kazalo kar na vrat in na nos zapravljati teh sredstev. Še zlasti ne, ker smo imeli dokaj pripravljena usmerjena gradbišča. Ta gradbišča smo pripravljali nekaj let. Tu je Štepanjsko naselje, soseska BS III za Bežigradom in še drugod. In to je velika prednost! Tu bo prostora za okoli 9000 stanovanj. To pa je že lepa perspektiva.

Kako naj bi se dosednji samoupravni organi na področju stanovanjskega

gospodarstva vključili v novo stanovanjsko samoupravno skupnost?

V tem letu smo samoupravno zasnovali široko skupščino solidarnostnega sklada, zbor vlagateljev, ki ima svojo bazo v vseh delegatskih konferencah, v vsaki občini. In te delegatske konference, ki smo jim prej rekli volilne, so izbrale svoje delegate v zbor vlagateljev.

Stanovanjsko podjetje naj bo servis stanovanjske skupnosti

Vse, kar smo na takih osnovah konstituirali, mora dobiti v nastajajoči stanovanjski skupnosti svoje mesto in bo lahko predstavljalo osnovno ogrodje delovanja bodoče samoupravne stanovanjske skupnosti. Izkušnje, ki sta jih ta dva samoupravna organa do sedaj že pridobila, bodo lahko zelo dobrodošle v nadaljnjem delu. Osnutek zakona o stanovanjskih skupnostih pa tako govori o tem, da se oblikuje tudi posebna samoupravna enota za stanovanjsko graditev. Ta enota prevzame upravljanje s sredstvi, ki so jih TOZD in drugi na podlagi družbenega dogovora namensko združile za stanovanjsko graditev. To pomeni, da bi v našem primeru ta samoupravna enota bila naš sedanji zbor vlagateljev. In zelo zgrešeno bi bilo, če bi to porušili pa začeli na novo.

Prav tako pa se zastavlja vprašanje, kaj s sedanjimi podjetji za gospodarjenje in upravljanje z obstoječim stanovanjskim fondom. Mi menimo, da bomo še kako potrebovali te specializirane delovne organizacije, ki bodo lahko v pogodbenem odnosu s stanovanjsko skupnostjo, na katero bo prenešen celoten stanovanjski fond. V pogodbenem razmerju tako, da bodo opravljali servis kot specializirana delovna organizacija za stanovanjsko skupnost.

Tu pa bo verjetno kazalo vrniti vlogo hišnim svetom, kot so jo že imeli, oziroma jo še razširiti.

Da! Posebej pa menim, da bo morala stanovanjska skupnost težiti za tem, da celo vrsto opravil prenese v pristojnost hišnih svetov, da bi tudi iniciativa stanovanjcev prišla lahko preko neposrednega gospodarjenja do nove veljave. Le na ta način se bomo tudi izognili številnim kritikam na račun delovanja stanovanjskih podjetij, ki resnično sedaj ne morejo zadovoljiti vseh potreb vzdrževanja posameznih objektov.

Če ne bomo ravnali tako ali vsaj približno tako, bo na bodočo samoupravno skupnost letela ista kritika, kot leti sedaj na stanovanjska podjetja. To pa bi pomenilo že na samem začetku kompromitirati sicer dobro zamišljeno samoupravno skupnost. Lahko jo zastavimo še tako solidno, pa ne bo mogla zadovoljiti vseh potreb stanovalcev.