

## MESTNI LJUDSKI ODBOR LJUBLJANA

### LETNO POROČILO

### SVETA ZA STANOVANJSKE ZADEVE MLO LJUBLJANA GRADIVO ZA SEJO MESTNEGA LJUDSKEGA ODBORA

#### DRUŽBENO UPRAVLJANJE STANOVANJSKIH HIŠ

Z izdajo Uredbe o družbenem upravljanju stanovanjskih hiš (Uradni list FLRJ št. 29-344) je bila postavljena pred MLO velika in zelo odgovorna naloga. Izvesti je bilo kategorizacijo stanovanj (cca 34.500), vključitev hiš v družbeno upravljanje, izvolitev hišnih svetov in svetov stanovanjske skupnosti, formiranje stanovanjskih uprav, povišanje najemnin v višini 50% na dotedanjo i. dr. Za izvedbo teh nalog je bil dolžan MLO izdati posebne predpise — odloke — kot dopolnilo k zvezni uredbi. Lahko ugotovimo, da so bile vse te naloge uspešno in pravčasno izvršene. Bili smo prvi v vsej državi, žal pa do nedavnega tudi edini, ki smo uredbo izvršnega sveta zavestno in disciplinirano izvršili v celoti, zavedajoč se, da je bila uredba izdana tudi iz potrebe, izvirajoče iz naše splošne ekonomske politike.

Posebna komisija, ki je obravnavala vsa ta vprašanja, je

pripravila vse potrebne odloke, ki jih je MLO na svojih zasedanjih že sprejel ter se po njih že uspešno posluje. Manjkata le še odlok k čl. 88. zvezne uredbe in odlok o vzdrževanju, ki pa sta tudi že v obdelavi.

Na osnovi odloka o vključitvi hiš v družbeno upravljanje je bilo vključenih do 15. jan. 1955 — 1577 hiš, od katerih je še 285 hiš, z ozirom na nerešene pritožbe, spornih. Na območju MLO Ljubljana, brez občin Polje in Sentvid, posluje danes 1234 hišnih svetov v 1342 zgradbah. Če upoštevamo, da štejejo hišni sveti od 3 do 7 članov in vzamemo povpreček 5, lahko ugotovimo, da je vključenih pri upravljanju stanovanjskih hiš 6170 državljanov, kar je vsekakor zelo lepo število.

Uredba sama in prevzem zgradb v družbeno upravljanje sta med našimi državljani zelo pozitivno odjeknila. Volitve hišnih svetov, ki so se vršile v glavnem v povezavi ali pod neposrednim vodstvom ljudskih

odbornikov, so potekale v redu in pravočasno, težkoče pa so nastale kasneje v zvezi s finančnim poslovanjem hišnih svetov in stanovanjske uprave. Stanovanjska uprava je bila tako preobremenjena z dajanjem pojasnil, z zbiranjem sredstev, kontrolo itd., da so morali ljudje čakati tudi po več ur, preden so lahko opravili svojo nalogo, kar je povzročilo razumljiv odpor in negotovanje. Poleg tega pa je hišne svete demobiliziralo dejstvo, da so morali hišni sveti vsa sredstva odvajati in za vsako trošenje istih iskati privoljenje stanovanjske uprave.

Svet za stanovanjske zadeve MLO je videl ta problem, ga analiziral in prišel do prepričanja, da za tako togost v poslovanju ni razlogov niti v zveznih predpisih, niti v odlokih MLO, temveč izvira iz napačne razlage in pojmovanja predpisov o družbenem upravljanju stanovanjskih hiš. Na eni svojih sej je sklenil, da se

celotno finančno poslovanje prenese na Mestno hranilnico Ljubljansko, ki naj uvede zato posebne obračunske knjižice. Mestna hranilnica je sklep Sveta izvedla takoj naslednji mesec, kar se je pozitivno odrazilo v delu hišnih svetov. Svet za stanovanjske zadeve je upošteval pokazani interes državljanov in hišnih svetov za upravljanje z zgradbami in šel še korak dalje. Sprostil je sklad za hišno upravo in sklad za vzdrževanje, tako da z 1. im hišni sveti v okviru predpisov prosto razpolagajo, s čimer jim je bila dejansko dana baza za smotno gospodarjenje zaupane jim zgradbe. Do te odločitve je Svet za stanovanjske zadeve prišel po temeljiti analizi prvih rezultatov — tako pozitivnih kot negativnih — poslovanja hišnih svetov, ki so pokazali, da ni bojzani, da bi se sredstva hiš nesmotno koristila ter da so najboljša kontrola pravičnega poslovanja hišnih svetov stanovalci sami, katerim morajo hišni sveti polagati obračun svojega dela in ki so na pravičnem gospodarjenju s hišo najbolj zainteresirani. Efekt tega ukrepa je bil vsekakor zelo pozitiven, saj so se hišni sveti s tako vneto lotili dela in obnove hiš, da so kljub poznemu jesenskemu času izvršili že za preko 48.000.000 dinarjev obnovitvenih del. Odlok o dovoljevanju kreditov hišnim svetom za vzdrževanje stanovanjskih hiš Ur. l. FLRJ št. 46-54 omogoča hišnim svetom, da najamejo neposredno pri banki, odnosno Mestni hranilnici kredit v višini, ki ga zmorejo vrniti v roku 2 let. Za te kredite se plača 1% obresti. Le v izjemnih primerih, kadar so nujno potrebna sredstva za popravilo večja in vračanje na daljšo dobo, dovoljuje kredite Svet za stanovanjske zadeve MLO iz sklada za stanovanjsko in komunalno gradnjo.

Z globalnim povišanjem najemnin za 50% je bila hišnim svetom dejansko dana osnova za poslovanje. Mnenja smo, da je iskati vzrok nedelavnosti hišnih svetov v nekaterih drugih mestih prav v tem, da jim te osnove niso zagotovili. Mnenja onih, ki so bili proti povišanju najemnine za 50%, so se vsekakor oddaljevala od vsebine zvezne uredbe, ki s tem ni samo stremela za zvišanjem najemnine v svrhu vzdrževanja hiš, temveč brez dvoma tudi za tem, da se menja struktura potrošniških dobrin, kar bi se brez dvoma, če bi se v celoti izvedlo v merilu države, zelo pozitivno odrazilo v našem gospodarstvu.

Mišljenje, da smo s tem prizadeli standard, ne more držati, kajti standard predstavlja tudi stanovanje in se torej ne more trdit, da smo z odvzemanjem dela sredstev, ki jih predstavlja zvišanje najemnine, znižali standard, če pa smo ista sredstva vložili za dvig standarda stanovanj.

V zvezi s pritožbami proti najemninam odnosno točkovanju je zanimivo, da se pri 1260 pritožbah točkovanje ni popravilo v povprečju za več kot dve točki, kar dejansko pomeni, da bi pri drugačnem sistemu določevanja cene, to je z opisom kategorije — torej na 7 kategorij — teh pritožb sploh ne bilo, ker je razpon med eno in drugo kategorijo povprečno 14 točk. To vsekakor kaže na solidno opravljeno točkovanje.

Če izyramemo poedine primere, so hišni sveti do sedaj v celoti uspešno opravili nalogo, ki jim jo je poverila družba. Vkljub temu pa ne moremo iti preko ugotovitev, da bi bilo delo v mnogih primerih še dosti boljše, če bi se pri volitvah hišnih svetov posvečala večja pozornost sestavi hišnih svetov. V tem pogledu bo lahko Svet stanovanjske skupnosti opravil pomembno nalogo, kar je možno že sedaj, ko so razpisane nove volitve hišnih svetov.

Kot že omenjeno, so v tem razdobju izvršili hišni sveti za preko 48.000.000 dinarjev raznih popravil in sicer: iz lastnega amortizacijskega sklada za 27.924.000 dinarjev, iz najetega posojila pri Mestni hranilnici v višini 11.617.000 din in iz posojila Kreditnega sklada za stanovanjsko in komunalno izgradnjo\* 3.475.000 din. K temu pa moramo prišteti še cca 8.000.000 din za obnovo zgradbe na Titovi cesti št. 17, ki je bila v skrajno derutnem stanju, kar pa ni šlo iz posojila, temveč je Svet za stanovanjske zadeve opustil hišni svet od odvajanja dela najemnine v sklad za zidanje, dokler ne bodo pokrili stroškov; kreditirala pa so jim sredstva podjetja, ki imajo v zgradbi svoje lokale.

Svet za stanovanjske zadeve je tudi v nekaterih drugih primerih (štiri po številu) odločil, da se hišne svete oprosti od plačevanja sklada za zidanje hiš, ker so bile hiše v razpadajočem stanju, najemnine pa tako nizke, da ne krijejo niti stroškov tekočega vzdrževanja. Na zahtevo prebivalcev trenutno dela na terenu Stari in Mestni trg posebna komisija, ki naj ugotovi, katere hiše v tem starem predelu mesta so take, da bi jim bilo z oprostitvijo odvajanja 10% sklada za vzdrževanje omogočeno vsaj najnujnejše vzdrževanje. Obnova bi veljala ogromne vsote, kar pa ni možno, niti ni ekonomično ter je treba misliti na postopno in temeljito sanacijo tega predela mesta. V tej komisiji sodelujejo tudi zastopniki hišnih svetov — strokovnjaki tega terena. Ze samo dejstvo, kako pritiskajo hišni sveti na Stanovanjsko upravo in Svet za stanovanjske zadeve v obliki raznih vlog, predlogov in zahtev, dovolj jasno pričča, kako velik je interes članov hišnih svetov in drugih državlja-

\* Odslej kratko: »Kreditni

### Predlog Sveta za socialno skrbstvo pri MLO ZA UKINITEV DEČJIH JASLI V PUHARJEVI ULICI

Dečje jaslje v Puharjevi ulici imajo kapaciteto 50 otrok. V sredi februarja t. l. pa je bilo v jaslih skupno le še 32 otrok, od teh pa je bilo 24 otrok takih, ki so stari že preko treh let in ki rabiyo za pravičen duševni razvoj bolj vzgoje kot nege.

Ker so jaslje ustanova s samostojnim finansiranjem, se s tako nizko zasedbo finančno ne morejo več vzdrževati, ker je

cena oskrbnega dne, ki je že itak visoka, preračunana na polno zasedbo.

Ker je v centru zelo pereče vprašanje vrta za predšolske otroke, kar se je obravnavalo že na mnogih sestankih in zborih volilcev, je predvideno, da se bo v opučenih dečjih jaslih takoj ustanovil otroški vrtec.

Z ozirom na zgoraj povedano večina otrok, ki so sedaj v ja-

sljih v Puharjevi ulici, ostane naprej v otroškem vrteu, ker so stari že nad 3 leta. Ostali, ki so mlajši, pa se bodo prav zlahka razmestili v ostalih jaslih, ki imajo prosto kapaciteto, posebno še v jaslih na Resljevi cesti, ki ima kapaciteto 120 otrok, v jaslih pa je trenutno le 80 otrok. Kakor je pokazala izvedena anketa, bodo proste kapacitete ostalih jaslih popolnoma krile povpraševanje, s čimer bodo jaslje bolj racionalno izkoriščene.

Dečje jaslje na Lepodvorski cesti imajo kapaciteto 70 otrok, medtem ko je znašala zasedba sredi letošnjega februarja le 35 otrok. Od 1. I. 1955 je namreč odšlo iz jaslje 20 otrok, tako, da se tudi te jaslje ob dosedanjem obsegu poslovanja ne bi moge več finančno vzdrževati. Zato Svet za socialno varstvo v soglasju s Svetom za prosveto predlaga, da naj bi gornji trakt teh jaslje še naprej posloval kot jaslje, medtem ko naj bi v spodnjem traktu bil v bodoče otroški vrtec, ki je na tem področju zelo potreben. Dečje jaslje bi imele v bodoče kapaciteto 40 otrok, otroški vrtec pa 50 otrok. S tako rešitvijo bi bil Zavod vsekakor saniran in zadovoljeno bo trenutni potrebi po povpraševanju za jaslje, deloma pa bo tudi omogočeno materam oddajati male in večje otroke v eni in isti ustanovi.

Zato Svet za socialno varstvo predlaga, da skupščina MLO obe predloženi odločbi v celoti sprejme.

### OLO LJUBLJANA - OKOLICA

### IZPLAČILO DAJATEV ZA NOV

Državni sekretariat za splošno upravo in proračun LRS nam je s svojim dopisom z dne 19. febr. 1955, št. IV/2-40/93-55, poslal sledeče obvestilo:

»V smislu 18. točke navodila za izplačilo priznanic Slovenske narodne pomoči, obveznic Glavnega poveljstva slovenskih partizanskih čet in kontrolnih okupacijskih novčanic za dajatve v gotovini, ki so bile vplačane kot posojilo med narodnoosvobodilnim bojem (Uradni list LRS št. 32-129/54), preneha obveznost za izplačilo navedenih priznanic, obveznic in novčanic, če povabljen stranka ne predloži pristojni podružnici Narodne banke FLRJ v izplačilo potrdila okrajne (mestne) popisne komisije do 28. februarja 1955.

Ker se je pokazalo, da je treba v zvezi s podaljšanim prijav-

nim rokom od 30. septembra 1954 na 30. november 1954 podaljšati tudi rok 28. februar 1955, ki je bil prvotno določen za izplačevanje potrdil popisnih komisij pri podružnicah Narodne banke FLRJ, podaljšujemo tudi ta rok do zaključno 30. junija 1955.

Po poteku tega roka preneha vsaka pravica do izplačila.

Rok 30. november 1954 za prijavljanje navedenih dajatev pri okrajnih (mestnih) popisnih komisijah se s tem ne podaljšuje.

Občinski ljudski odbori naj obvestijo o tem vse prizadete še na krajevno običajni način s posebnim opozorilom, da s 30. junijem preneha vsaka pravica do povračila teh dajatev.

Finančna uprava OLO  
Ljubljana okolica

nov, da bi se hiše čimbolje upravljale.

Kot moramo na splošno ugotoviti pozitiven razvoj večine hišnih svetov, moramo vendar po drugi strani opozoriti na posamezne negativne pojave. Poněkod so takoj pokazali tendenco — ne vzdrževanja hiš, temveč izboljšanja lastnih stanovanj ali pa so se lotili manj važnih del v zgradbah, kot je slikanje stopnic, hodnikov in slično. V mnogih primerih so člani hišnih svetov prevallili celotno breme na posameznega člana hišnega sveta, bodisi predsednika, tajnika ali blagajnika, kar je nepravilno. Delo si je treba razdeliti, sicer bo dejansko prevelika obremenitev za posameznega člana. Lep primer kolektivnega reševanja stanovanjskega problema je hišni svet Cigaletova ulica št. 5, ki važnejše stvari rešuje kolektivno z vsemi stanovalci, vsak član hišnega sveta pa je zadolžen za konkretno delo, ki tudi zanj odgovarja. Tudi hišni svet Zupančičeva 14 in 16 svoje naloge zelo uspešno rešuje. Enako hišni svet v Nebotičniku, kjer je vsekakor to delo zelo komplirano, pa kljub temu zelo lepo teče.

Tu ne obravnavamo podrobneje tehničnega funkcioniranja hišnih svetov oziroma pomanjkljivosti poslovanja, ki brez dvoma so. Smatramo, da bo to stvar morala podrobneje analizirati skupščina Sveta stanovanjske skupnosti.

Poseben problem predstavlja prisilna uprava nad petimi hišami, ki so privatna last, pa jih lastniki ne vzdržujejo, ker nečejo vanje vlagati svojih sredstev, najemnine pa ne zaščujejo. Prisilna uprava nad takimi hišami je bila poverjena Upravi neprimičnih MLO, nastane pa vprašanje, ali smo upravičeni investirati družbena sredstva v privatno hišo. Ne glede na lastništvo pa je v javnem interesu, da se zgradbe obnove, ker so v danih primerih že zasedene po družinah, ki jih zaradi stanovanjske stiske ni možno preseliti drugam (Čevljarska 1).

Svet za stanovanjske zadeve še nadalje posveča vso skrb nadaljnjemu razvoju družbenega upravljanja hiš ter pripravljiva v zvezi s predstoječo formacijo komun razdelitve obstoječe Stanovanjske uprave I, ki je preobsežna, na več uprav, s čimer bo podana večja možnost kontrole poslovanja hišnih svetov, obenem pa bo pritegnjeno še nadaljnje število državljanov k družbenemu upravljanju hiš.

## DISTRIBUCIJA STANOVANJ

Po prvi uredbi o družbenem upravljanju je bilo predvideno, da distribucije stanovanj ne bo. Novelirana uredba o upravljanju stanovanj (Ur. l. FLRJ št. 29-344) pa je v svojem 96. čl. določila, da ostanejo dosedanja predpisi o razdeljevanju stanovanj v veljavi do izdaje novih. Nove pa izda bodisi LO ali republika. Pri nes se pripravljajo novi predpisi v republiškem merilu.

Na osnovi prve uredbe je tajništvo za komunalne zadeve MLO pristopilo k postopni ukinitvi Stanovanjskega urada ter je bil v tem cilju znižan kader od 12 uslužbencev na 5 uslužbencev. Čeprav se je to z novo uredbo spremenilo, in torej distribucija stanovanj ostane, pa Svet za stanovanjske zadeve ni smatral za umestno vzpostav-

ljanje Stanovanjskega urada v prvotnem obsegu, temveč je bistveno spremenil vlogo Stanovanjskega urada. Svet za stanovanjske zadeve je na svoji II. redni seji imenoval posebno komisijo izven uprave MLO, katere naloga je določiti (na osnovi predloženih dokumentov najnujnejših proslilcev in potrebnih pregledov na mestu samem po Sanitarni inspekciji in Stanovanjskem uradu) vrstni red najnujnejših proslilcev, ki ga je dolžna pred dokončno objavo predložiti z vsemi obrazložitvami Svetu za stanovanjske zadeve v razpravo in odobritev. Čim je vrstni red proslilcev od Sveta odobren, predstavlja to za Stanovanjski urad obvezo, da sme izpraznjeno ali prazno stanovanje dodeliti samo proslilec iz prioriteta red in to po vrsti. Lastniku zgradbe, kjer se nahaja to stanovanje, je omogočeno, da si izmed prvih desetih proslilcev izbere tistega, ki ga želi. To stališče Sveta izhaja iz želje, da se izogne, kolikor je to najbolj možno, sporom, ki bi nastali radi tega, če bi mu vselili kateregakoli proslilca, s katerim je morda že od prej v sporu. Mnenje Sveta za stanovanjske zadeve je bilo, naj ima komisija zaprti značaj dela, to iz razloga, da se ne izpostavlja pritisku niti od spodaj, niti od zgoraj (intervencije), ter da ji je omogočeno mirno in čim objektivnejše presojanje in uvrščanje posameznih proslilcev. Dosedanje delo te komisije in zaupanje, ki ga je na ta način pridobila pri proslilcih, jasno pričča, da je tak način reševanja najprimernejši. Na ta način se je vloga Stanovanjskega urada povsem spremenila, postal je dejanski organ, katerega naloga je sprejeti vloge, jih registrirati, preverjati resničnost navedb proslilcev in prilog ter vse skupaj predlagati komisiji v obravnavo, ki na osnovi tega prinaša konkretne sklepe. Ti sklepi so za Stanovanjski urad obvezni in urad sme izdajati odločbe samo na podlagi sklepov komisije. Iz pisane je povsem jasna čisto podrejena vloga Stanovanjskega urada. Na osnovi tega pa tudi povsem onemogočeno vsako osebno vplivanje bodisi s strani uslužbencev ali posameznih članov Sveta ali komisij.

Jasno je, da tudi ta komisija ne bo rešila stanovanjske krize v Ljubljani, ker je dodelitev stanovanj odvisna od gradnje istih oziroma od izpraznitve stanovanj. Drugih možnosti danes ni več. Ni utesnjevanje, ne preseljevanje, ker uredba o družbenem upravljanju hiš zagotavlja najemnikom stanovanj, ki so predpisano sklenili stanovanjske pogodbe, trajno pravico do stanovanja, ki mu jo ni možno vzeti, razen v slučaju, ki so navedeni v čl. 60 Uredbe o upravljanju stanovanjskih hiš. Na Stanovanjskem uradu je registriranih 11.251 prošenj, od tega cca 7000 nujnih in 900 zelo nujnih.

Pri tem moramo ugotoviti, da je tempo graditve, kar bomo v nadaljevanju poročila številčno prikazali, daleč za potrebami, saj zadnje leto ni bilo skoraj ničesar novega dano v eksploatacijo; v letu 1954 pa razen vojske in individualne gradnje ničesar začete. Sredstva, ki so bila dana po rebalansu v septembru mesecu preteklega leta, nismo mogli koristiti, ker so bile vse gradbene kapacitete že angažirane. Ta sredstva so bila v decembru mesecu z imo-

bilizacijo zopet odvzeta.

Komisija je do sedaj obravnavala skupno 250 prošenj proslilcev ter jih 126 uvrstila v prioritetni red. Pri tem niso všteti proslilci za samostojne sobe, ki jih rešuje Stanovanjski urad v lastni pristojnosti. Opozoriti moramo še na to, da je evidenca nad izpraznjenimi stanovanji s strani Stanovanjskega urada pomanjkljiva, ker hišni gospodarji ali hišni sveti ne izpolnjujejo vedno svojih dolžnosti. Dolžni so predhodno javiti vsako izpraznjeno stanovanje Stanovanjskemu uradu oziroma Stanovanjski upravi, vendar večkrat poizkušajo tako spremljevalci in reševati lastne primere brez stanovanjske komisije. V zadnjem času je bilo precej nasilnih — samovoljnih vselitvev, ki jih stanovanjski organi le ob asistenci NM uspejo vzpostaviti v prejšnje stanje. Tako delo ljudi, ki delajo na tem področju, telesno in predvsem živčno izčrpa ter bi bilo primerno, da se vsaj vsaki dve leti izmenjajo. To pa je nemogoče, ker za njih mesta ni možno dobiti zamene.

V zvezi z Zakonom o prometu z nepremičninami (Ur. list FLRJ št. 28-54) je posebno mnogo diskusije o možnosti prodaje hiš oziroma posameznih stanovanj. Na ta način se postavlja stanovalce, ki stanujejo v kupljenih stanovanjih in imajo pravilno sklenjene stanovanjske pogodbe, pred dejstvo, da jim kupec po čl. 60 Uredbe o upravljanju stanovanjskih hiš odno odpove. Seveda je pogoj, da nudi kupec za tako odpoved odpuščani stranki tudi primerno stanovanje v zamenjavo. Iz prakse vemo, da zahteva sodišče predhodno od kupca oz. lastnika hiše, ki želi odpovedati, potrdilo Stanovanjskega urada, da bo odpuščani stranki nakazano drugo primerno stanovanje. Ne glede na to je Svet za stanovanjske zadeve sklenil, da se obravnava taka izpraznitev oz. zamenjava stanovanja le takrat, če je kupec stanovanja ali hiše proslilec za stanovanje in uvrščen v prioritetni red.

## MESTNO POSOJILO

Z odlokom MLO je bilo razpisano posojilo v višini 300 milijonov din. vplačanih pa je bilo le 76.914.000 din. Prodaja obveznic so v glavnem vršile sindikalne podružnice, za kar je bila razpečevalcem priznana posebna provizija.

Ob zaključku posojila ugotavljamo sledeče:

Glej tabelo zgoraj!

Krivci in sicer pri Sindikalni podružnici obrtnih delavcev — Tratnik Stane, pri Tobačni tovarni — Repovšek Ivan in pri Mestnem odboru kovinarjev — Cestnik Jože, so bili s strani MH, ki je bila od MLO pooblaščenca za izvajanje posojila, predani sodišču. Sindikalne podružnice so se po izjavi Mestne hranilnice sicer obvezale povrniti nastalo škodo in to v daljših obdobjih. Vendar je treba opozoriti na malomaren odnos teh sindikalnih organizacij, ki niso vodile računa o prevzetih obveznostih ter je te nepravilnosti odkrila šele Mestna hranilnica, ko je zahtevala obračun prevzetih in prodanih obveznic.

Sredstva, ki so bila zbrana, so bila potrošena:

1. Blok Komenskega ulica 13.939.012 din.  
2. Blok Vošnjakova 59.222.283 dinarjev.

Ker posojilo ni doseglo niti prvih 100 milijonov din, odpade tudi žrebanje dobitkov hišice iz

Splošno ljudskega premoženja v Dermotovi ulici in treh stanovanj.

Medtem je že potekel rok, ko bi bilo glasom načrta o vračanju potrebno razpisati prvo tranšo posojila v višini 5 milijonov din. Razpis bi moral biti že v decembru, ker pa v lan-

1. Prodanih obveznic za din	76.914.000
2. Provizija	408.060
3. Razni stroški (tiskanje obveznic in drugo)	2.447.145
<b>Skupno din</b>	<b>79.769.205</b>

torej znašajo čista sredstva 74.058.795 din, ki so bila naložena v Mestno hranilnico ter so bila trošena za gradnjo stanovanjskega bloka v Komenske-

ga ulici in v Vošnjakovi ulici. V zvezi z razpečevanjem obveznic pa so se izvršile pri nekaterih sindikalnih podružnicah tudi denarne utaje in sicer pri:

1. Sindikalni podruž. obrt. del. je bilo manjka din	76.500
2. Sindikalni podruž. Tobačne tovarne	104.500
3. Mestni odbor kovinarjev	716.500
<b>Skupno din</b>	<b>897.500</b>

## KREDITNI SKLAD ZA STANOVANJSKO IN KOMUNALNO GRADITEV

Mestni ljudski odbor je z odlokom dne 23. VII. 1954 (Ur. list LRS št. 33-54) formiral Sklad za financiranje stanovanjskih gradenj in komunalnih naprav na področju MLO. S poslovanjem je sklad pričel v septembru 1954. Prvo vlogo v Kreditni sklad je predstavljalo posojilo Mestne hranilnice Ljubljanske v višini 100 milijonov din, iz česar so bila dana sledeča posojila:

1. Hišnim svetom	3.475.000
2. Slovenija-Tekstil	40.000.000

### Prejemki:

Posojilo pri MHL	100.000.000 din
Sredstva MLO	400.000.000 din
25% sklad za zidavo — stari	38.608.797 din
10% sklad za zidavo — novi	42.000.000 din
Od kupcev lokal. Kidričeva cesta	66.000.000 din
Od kupcev stan. Vošnjakova ulica	23.500.000 din
A cto odkupa stan. 1955	6.500.000 din
Vloge in nakazila podjetij	319.020.640 din
<b>Skupaj prejemki</b>	<b>995.629.437 din</b>

### Izdatki:

	Izdani sklepi za dodelitev kredita do 31. dec. 54	Iz izdanih sklepov do 31. dec. 54 stvarno porabljeni
Posojila podjetjem	211.000.000	116.389.812
Posojila hišnim svetom	3.475.000	387.429
Posojila graditeljem hišic	10.810.000	3.909.883
Za gradnjo — Titova 19	200.000.000	44.731.780
Za gradnjo — Kidričeva	100.000.000	47.785.013
<b>Skupaj ang. — porabljeni</b>	<b>525.285.000</b>	<b>213.283.917</b>
<b>Prosto — neuporabljeni</b>	<b>470.344.437</b>	<b>782.425.520</b>
<b>Skupaj</b>	<b>995.629.437</b>	<b>995.629.437</b>

Bilanca Kreditnega sklada nadan 28. februarja 1955 pa kaže naslednje stanje:

### Prejemki:

Posojila pri MHL	100.000.000
Sredstva MLO	400.000.000
25% sklad za zidavo — stari	38.608.797
10% sklad za zidavo — novi 54	42.000.000
10% sklad za zidavo novi — jan 55	10.000.000
Obresti od posojil	435.777
Od kupcev lokalov — Kidričeva	66.000.000
Od kupcev stanovanj — Vošnjakova	26.450.470
Od kupcev stan. in lok. — Titova 19	28.750.000
A cto odkupa stan. 1955	2.000.000
Vloge in nakazila podjetij	343.843.113
<b>Skupaj prejemki din</b>	<b>1.058.086.153</b>

### Izdatki:

	Izdani sklepi za dodelitev kredita do 28. febr. 1955	Iz izdanih sklepov do 28. febr. 55 stvarno porabljeni:
Posojila podjetjem	211.000.000	158.156.563
Posojila hišnim svetom	3.475.000	1.150.408
Posojila graditeljem malih hišic	11.944.000	4.840.793
Za gradnjo Titova 19	200.000.000	75.148.132
Za gradnjo Kidričeva	100.000.000	53.895.291
Za Slovenijo-Impex po nal.	1.305.710	1.305.710
Za pripravljajna dela	3.000.000	28.228

Skupaj angažirano — porabljeno	530,724.710	294,525.125
Vrnjeno posojilo MHL	100,000.000	100,000.000
Obresti od posojila pri MHL	1,516.667	1,516.667
Prosto — neizkoriščeno	425,844.776	662,044.361
<b>Skupaj:</b>	<b>1,058,086.153</b>	<b>1,058,086.153</b>

Iz primerjave med obema bilancama je razvidno, da se je v kratki dobi dveh mesecev, in to zimskih mesecev, porabilo od angažiranih sredstev 81,000.000 dinarjev.

Najvidnejšo postavko v bilanci za leto 1954 tvori vsekakor naložba dinarjev 400,000.000, to je tistih sredstev, ki jih je MLO sčasoma določil za nadaljevanje gradenj v Kidričevi — Beethovnovi ulici, za blok na Titovi cesti 19, za stanovanjske bloke Železniškega transportnega podjetja in Tovarne papirja v Vevčah, ki pa do 31. dec. 1954 niso bila niti do 50% izkoriščena.

S prodajo stanovanj v Vošnjakovi ulici smo skušali kriti manjkajočo razliko med vrednostjo stanovanjskega bloka in z razpisom ljudskega posojila pridobljenimi sredstvi, ker bi se sicer gradnja tega objekta ne mogla nadaljevati. Enako je s poslovnimi zgradbami na Kidričevi — Beethovnovi ulici (bivši investitor Slovenija-impex), kjer smo odprodali posameznim podjetjem poslovne prostore po etažah.

V letošnjem letu so vse investicije stanovanjske gradnje izpadle iz proračuna MLO, ter se bo vsa graditev financirala preko Kreditnega sklada. Letos so zagotovljena delna sredstva že po zveznem družbenem planu, predvidevamo pa, da bomo zbrali na kreditnem skladu:

**a. Ze ustvarjena lastna sredstva na dan 28. febr. 1955:**

Nakazila podjetij	195,777.913
25% sklad za zidavo-stari	38,608.797
10% sklad za zidavo-novi za l. 1954	42,000.000
10% sklad za zidavo-novi jan. 1955	10,000.000
Od kupcev lokalov v Kidričevi	66,000.000
Od kupcev stanovanj Vošnjakova ul.	26,450.470
Od kupcev stanovanj in lokalov Titova cesta	29,750.000
<b>Skupaj:</b>	<b>407,587.000</b>

**b. Tuja sredstva, ki se nam na razpolago:**

Akonto gradnje 1955	2,000.000
Vloge vlagateljev, ki zapadejo v izplačilo po l. 1955	40,000.000

**c. Se neustvarjena lastna sredstva:**

10% sklad za zidavo od II.—XII. 1955	80,000.000
Predvidene anuitete za l. 1955 od posojiljemalcev	27,000.000
Anuitete od kupcev lokalov Kidričeva ulica	23,400.000

**d. Ostala sredstva, ki nam bodo še na razpolago v letu 1955:**

3% od celotnih dohodkov, s katerimi razpolaga MLO	66,000.000
Del dobička gradbenih podjetij, ki se po posebnih predpisih izloči za gradnjo stanovanj	267,000.000
Poslovni prostori po licitaciji in prodana stanovanja Titova 19	212,000.000
Skupaj predvidena sredstva, ki bodo Kreditnemu skladu na razpolago v letu 1955	<b>1,124,987.180</b>

Promet sredstev in porast istih v tem kratkem razdobju kaže, da se bo ta sklad v prihodnosti močno razširil, posebno če upoštevamo, da je bil formiran dejansko pred mrtvo sezono gradbeništvu, ter da se bo na ta način precej pospešila stanovanjska gradnja v Ljubljani.

**GRADNJA STANOVANJ NA OBMOČJU MLO LJUBLJANA**

	objektov	sobe	stanov.	poslovni prostori	lokali	ateljeji
Bločna gradnja MLO — JLA, združni sektor, Investitor Uprava LRS — gospodarske organizacije, Privatna gradnja — Skupaj:	7	41	106	7	16	6
Od tega je bilo danih v uporabo:						
MLO	2	3	10	—	—	—
JLA, Združne gosp. organizacije, IU LRS	9	2	58	16	3	—
Privatni sektor	122	1	128	—	—	—
<b>Skupaj:</b>	<b>133</b>	<b>6</b>	<b>196</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>—</b>

	objektov	sobe	stanov.	poslovni prostori	lokali	ateljeji
Nedograjenih za leto 1955 je ostalo (Tu niso upoštevane čisto poslovne zgradbe):						
MLO	5	38	96	7	16	6
JLA, IU LRS; Gosp. org., zadr. sektor	60	117	371	23	6	1
Privatni sektor	318	5	333	34	—	—
<b>Skupaj:</b>	<b>383</b>	<b>160</b>	<b>800</b>	<b>64</b>	<b>22</b>	<b>7</b>

**Pregled, v kakšni fazi izvršitve se nahajajo:**

Faza	%	Social. sekt. obj. stan.	Priv. sekt. obj. stan.	Skupaj stan.	Skupaj vrednost	
O.	—	—	32	34	—	
I.	10	11	93	26	121	36,300.000
II.	30	6	14	75	92	82,800.000
III.	60	13	15	85	241	433,800.000
IV.	85	10	44	63	109	278,000.000
V.	100	37	163	37	40	699,000.000
<b>Skupaj:</b>		<b>467</b>	<b>333</b>	<b>800</b>	<b>1,459,900.000</b>	

Poudarjamo, da niso v tem znesku gradbenih vrednosti upoštevane poslovne zgradbe Glavne združne zveze in na Kidričevi cesti ter dražje gradnje Titove ceste 19.

Prednji tabelarni pregledi nam dajejo sliko, kako se je gradnja razvijala ter v kakšni fazi graditve je ob koncu leta ostala. Najvidnejše se po številu zgrajenih stanovanj odraža drobna privatna gradnja, ki je zastopana s 68,8% vseh v korišćenje danih stanovanj v preteklem letu. Z najmanjšim odstotkom (5%) izgradnje nastopa MLO iz svojih sredstev.

**Struktura izgrajenih stanovanj v letu 1954 je naslednja:**

	v socialističnem sektorju	v privatnem sektorju
garsonier ali sob	2	garsonier ali sob 1
enosobnih stanovanj	11	enosob. stan. brez in s kab. 8
dvosobnih stanovanj	45	dvosob. stan. brez in s kab. 84
trosobnih stanovanj	2	trosob. stan. brez in s kab. 33
poslovnih prostorov	16	štiri ali več sobnih 9
lokalov	3	lokalov —

S skupno stanovanjsko površino 6.914 m<sup>2</sup> v socialističnem sekt., s skupno stanovanjsko površino 12.544 m<sup>2</sup> v privatnem sektorju.

**Izključno poslovne zgradbe pa so:**

Investitor MLO — vokal Kidričeve-Beethovnovce — z 9 etažami, s 69 poslovnimi prostori in z 2 lokaloma in 3.250 m<sup>2</sup> uporabne površine v vrednosti dinarjev 335.000.000, ki mora biti dograjena letos.

Investitor Zdržna zveza — Titova cesta — tudi 9-etažna, s cca 3.500 m<sup>2</sup> uporabne površine, v vrednosti cca 350.000.000 dinarjev, ki mora biti dograjena v tem letu.

V palači na Titovi cesti 19 je poleg 66 stanovanj 9 samskih sob in 3 ateljejev še 1 poslovni prostor, 6 lokalov ter restavracija z bifejem, kegljiščem in družabnimi prostori. Gradnjo kino dvorane pa je treba obravnnavati ločeno, ker se ne bo nadaljevalo z gradnjo, dokler se ne bo našlo za to investitorja.

Zgradba ima cca 12.100 m<sup>2</sup> uporabne površine v vrednosti 927.000.000 dinarjev brez kino dvorane. Na stanovanja odpade cca 7.000 m<sup>2</sup> uporabne površine, na lokale cca 650 m<sup>2</sup> uporabne površine, na poslovne prostore cca 250 m<sup>2</sup> uporabne površine, na restavracijo z bifejem in družabnimi prostori cca 3.600 m<sup>2</sup> uporabne površine in na kegljišče cca 600 m<sup>2</sup> uporabne površine.

Svet za stanovanjske zadeve je zgradbo na Titovi cesti prevzel junija 1954. Kot nasledniku investitorja mu še ni bilo pojasnjeno in tudi ni našel odgovornega avtorja, ki bi mu pojasnil program in s tem v zvezi tudi rentabilitetni račun te zgradbe, predvsem za predvideno resta-

vracijo z družabnimi prostori ter za kegljišče, ker se ob razpisu licitacije za te prostore ni javil noben ponudnik. Svet je mišljenja, da je v Ljubljani moderna restavracija odnosno kavarna sicer potrebna, vendar v sklopu hotela, ne pa v stanovanjski zgradbi.

**Problematika stanovanjske graditve iz sredstev MLO**

Ker je prejšnjemu investitorju za poslovno zgradbo v Kidričevi cesti in mešano zgradbo na Titovi cesti št. 19 zmanjkalo sredstev, je vlogo investitorja moral sujno prevzeti MLO, ker bi se sicer z gradbo ne moglo nadaljevati. Svet za stanovanjske zadeve MLO je bil kot zaslopnik investitorja postavljen pred odgovorno nalogo, kako financirati nadaljevanje gradnje teh dveh objektov. Treba je bilo najti bodoče koristnike ter se z njimi pogoditi za sodelovanje pri gradnji s tem, da v višini vloženi sredstev pridobe pravico razpolaganja s stanovanji odnosno poslovnimi prostori. To pravico so v zgradbi v Kidričevi ulici dobila podjetja Slovenija-les, Kontinental - export, Volan in drugi.

V zgradbi na Titovi cesti št. 19 pa so se pogodbeno vključile s svojimi sredstvi gospodarske organizacije, JLA, Veterinarska fakulteta ter zasebniki. Za poslovne prostore ter lokale je bila izvršena licitacija ter se z najugodnejšimi ponudniki vodijo razgovori za zaključitev pogodb. Na ta način smo uspeli zagotoviti sredstva za dokončanje gradnje.

Razlika od skupne vrednosti zgradbe, ki znaša 927.000.000 dinarjev brez kino dvorane in sredstva, ki bodo dosežena s prodajo, predvidena v višini 477.000.000 din, pogojno, če dobimo za vse prostore investitorje — tudi za restavracijo in kino predprostore, v višini 450 milijonov dinarjev, bremenj prvotnega osnovnega programskega investitorja.

**Drobna gradnja**

V tej gradnji nastopajo kot graditelji delavci in uslužbeneci gospodarskih organizacij,

Za nazorno presojo stroškov komunalnih naprav, to se pravi, da je naselje oskrbljeno s kanalizacijsko mrežo, cestami, vodovodom in elektriko, naj služi sledeči grobi primer analize kazidave odprtega kompleksa zemljišč na 10 ha z drobno — individualno gradnjo in pretežno bločno kazidavo:

1. Pri drobni gradnji, to je gradnji odprtega sistema s 144 hišicami in vsaka s 500 m<sup>2</sup> zemljišča, upoštevajoč pri tem tudi še potrebna zemljišča za ceste, dobimo gostoto 67 oseb na en hektar. Stroški za komunalne naprave zašajo v tem primeru dinarjev 95.500.000 ali din 6.640 na m<sup>2</sup> brutto kazidane stanovanjske površine odnosno 27,7% kazidane gradbene vrednosti na m<sup>2</sup> stanovanjske površine.

Torej na eno hišico s 100 m<sup>2</sup> stanovanjske površine dinarjev 664.000 komunalnih stroškov;

2. Pri bločni gradnji tudi odprtega sistema s 5 etažami v bloku, to je 40 stanovanj v enem bloku in skupaj 15 blokov odnosno 600 stanovanj v zgoraj omenjenem kompleksu, dobimo gostoto 250 oseb na hektar. V tem primeru znašajo stroški komunalnih naprav din 57 milijonov ali din 1.320 na m<sup>2</sup> brutto kazidane stanovanjske površine odnosno 8% kazidane gradbene vrednosti na m<sup>2</sup> stanovanjske površine.

Torej na eno stanovanje v bloku z 80 m<sup>2</sup> stanovanjske površine dinarjev 4.204.000 komunalnih stroškov, odnosno 6,6 krat cenejše od vrednosti enega pridobljenega stanovanja v odnosu do drobne gradnje.

Strokovnjak, ki bo hotel napraviti izračun še na drugih kazidanih osnovah kot so gornji, bo te razlike lahko povečal ali pa tudi zmanjšal, vendar pa bo ostal v bližini tega izračuna.

Ta primerjava stroškov komunalnih ureditev za posamezne sisteme stanovanjske graditve se nanaša na ožjo komunalno ureditev naselij, brez stroškov za trgovsko in uslužnostno mrežo.

Če sumiramo slabost te gradnje in povečanje stroškov, ne da bi pri tem upoštevani nezadostno strokovno izgradnjo in slabo kvaliteto teh gradenj, za kar bi lahko za posamezne primere verjetno gradbena inšpekcija navedla zelo kritične primere, pridemo do zaključka, da je v prihodnje temeljito presoditi, do katere mere se naj taka gradnja podpira. Se bolj kritično pa postaja to vprašanje v Ljubljani, ko še nimamo urbanističnega načrta, kateri bi določil kje in v kakšnem obsegu se bo ta gradnja še lahko razvijala. Premajhna bi bila odgovornost urbanista odnosno organa, ki je pristojen za to, če bi določil gotov okoliš za drobno gradnjo, ne da bi mu bila že popreje znana usoda bodočega naselja v pogledu splošne komunalne izgradnje v sklopu celotnega urbanističnega načrta mesta. Drugačno reševanje odnosno obravnavanje tega problema bi nujno postavljalo taka naselja na zelo nizko stanovanjsko stopnjo.

Izdaja založništvo »Ljubljanski dnevnik«, direktor Stane Skrabar, odgovorni urednik Ivo Tavčar.

V letu 1954 je na celotnem območju Ljubljane (s Sentvidom in Poljem) gradilo:

Delavci in nameščenci 333 hišic 347 stanovanj 2 sobi 11 pos. pr.  
Obrtniki — kmetje 101 hišic 106 stanovanj 4 sob 34 pos. pr.  
Zadružniki 6 hišic 7 stanovanj 0 sob 0 pos. pr.  
Skupno: 434 hišic 460 stanovanj 6 sob 45 pos. pr.

Dokončanih pa je bilo:

Delavci in nameščenci 98 hišic 101 stanovanj  
Obrtniki — kmetje 23 hišic 26 stanovanj  
Zadružniki 1 hišica 1 stanovanje  
Skupno: 122 hišic 128 stanovanj

kar predstavlja 65,3% vse izgrajene stanovanjske površine na območju mesta Ljubljane, sposobne za popolno ali vsaj delno vselitev.

Narodna banka je za drobno gradnjo v lanskem letu odobrila posojil v višini 79.317.000 dinarjev ter 10.810.000 dinarjev iz Kreditnega sklada, kar zneslo skupno 90.127.000 dinarjev, ostalo pa so vložili sami v mate-

rialu, denarju in delovni sili. Zasebniki — 9 graditeljev prostih poklicev, 12 obrtnikov ter 2 kmeta — pa so zgradili 23 hišic s 26 stanovanji. Razen hišpetekarnega posojila 5.380.000 dinarjev so pa ostalo zgradili iz lastnih sredstev.

V gradnji — nedokončane drobne gradnje, ki bodo verjetno končane v letu 1955, so:

#### I. Državni delavci in uslužbeni

Ø	v fazi:					Od tega:		pr.		
	I.	II.	III.	IV.	V.	sob stan.	pos.			
Ljubljana	174 hišic	23	14	31	50	32	24	2	181	11
OLO St. Vid	24 hišic	1	4	4	5	7	3	—	25	—
OLO Polje	37 hišic	—	1	17	7	6	3	—	40	—
Skupaj:	235 hišic	24	22	52	62	45	30	2	246	11

#### II. Zasebniki

Ø	v fazi:					Od tega:		pr.		
	I.	II.	III.	IV.	V.	sob stan.	pos.			
Ljubljana	50 hišic	5	1	11	18	12	3	3	53	21
OLO St. Vid	21 hišic	1	1	9	3	3	4	—	20	2
OLO Polje	7 hišic	2	1	1	1	2	—	—	8	—
Skupaj:	78 hišic	8	3	21	22	17	7	3	81	23

#### III. Družni sektor

Ø	v fazi:					Od tega:		pr.		
	I.	II.	III.	IV.	V.	sob stan.	pos.			
Ljubljana	2 hišici	—	—	1	—	1	—	—	3	—
OLO St. Vid	2 hišici	—	—	1	—	—	—	—	2	—
OLO Polje	1 hišica	—	—	1	—	—	—	—	1	—
Skupaj:	5 hišic	—	—	2	—	1	—	—	6	—

Skupaj nedokončane drobne gradnje v gradnji v letu 1955. v fazi: Od tega: pr.

Ø	I.	II.	III.	IV.	V.	sob stan.	pos.	pr.	
318 hišic	32	26	75	85	63	37	5	333	34

kar predstavlja:

- 5 samskih sob,
- 22 enosobnih stanovanj s kuhinjo,
- 215 dvosobnih stanovanj s kuhinjo,
- 25 dvosobnih stanovanj s kabinetom in kuhinjo,
- 48 trisobnih stanovanj s kuhinjo,
- 7 trisobnih stanovanj s kabinetom in kuhinjo,
- 11 štirisobnih stanovanj s kuhinjo,
- 6 štirisobnih stanovanj s kabinetom in kuhinjo,
- 27 poslovnih prostorov in 3 ateljeji.

Ze vsa leta, odkar so se gradili in ne dokončali bloki v Siški, na Ambroževem trgu, v Savski koloniji, Sentvidu, na Linhartovi cesti, se vleče skoz. proračun investicij MLO precejšnja vsota za dograditve.

V preteklem letu je bilo investiranih v te zgradbe nadaljnjih 44.406.087 dinarjev. Če hočemo letos dokončno izpopolniti tisto na teh zgradbah, kar je bil investitor dolžan skleniti, preden so šle iste v eksploatacijo (za to so bile vzrok tudi objektivne težave), potem je potrebno angažirati in žrtvovati še 100.000.000 dinarjev v ta namen iz skromnih sredstev MLO.

Poseben problem, ki tare Svet za stanovanjske zadeve, so nerazčiščeni računski nedostaki pri dograditvi in obračunih v vsej dobri 10 let po osvoboditvi.

#### Problematika stanovanjske graditve

Po podatkih, ki jih navajamo v tem poročilu, moramo ugotoviti, da se stanovanjska

Vedno se je poročalo samo o številu stanovanj, ki so se dala v eksploatacijo, nikoli pa, v kakšnem stanju so se dala v eksploatacijo. Taka poročila so mnogokrat nezadostno informirala javnost, ker se ni mogla ustvariti cena za posamezno stanovanje in tudi ne, koliko je stanovanj zgradil LO iz svojih sredstev. Tako še danes potrebujemo, če hočemo odpraviti te nedostatke in opremiti vsako stanovanje po načrtu, samo za zgradbe LO in tistih, ki jih je moral prevzeti v dograditev od drugih investitorjev, že navedeno vsoto 100.000.000 dinarjev, če hočemo napraviti končno črto za vsa leta razaj.

Taka bremena so padla na MLO s prenosom upravnih organov iz raznih republiških uprav, kjer niso bili končani niti razlastitveni postopki niti poravnana bremena odnosno izvršena dograditvena dela. Primer, kot je stanovanjska stavba bivšega Ministrstva za komunalne zadeve v Riharjevi ulici, kjer niso poravnane obveznosti iz razlastitvenega postopka, započeta že v letu 1948. Takih primerov smo prevzeli precej.

Tak sistem gradenj in dela moramo v bodoče preprečiti. Če pa bi se še pojavili taki primeri, bo potrebno predhodno razčistiti obveznosti investitorja, ki stavbo predaja novemu investitorju.

vedno bolj širi. Zaradi boljšega pregleda in primerjave stanovanjske graditve v raznih raz-

dobjih navajamo tabelarni pregled iz analize:

#### Graditev stanovanj

Obdobja oziroma leto	letno povprečno izgrajenih			Index	Prebivalstvo	Index
	stanovanj	posebnih sob	skupaj stanovanj (1,33 posebn. sob 1 stanov.)			
a	1	2	3	4	5	6
1919—1930	475	—	475	100,0	55.559	100,0
1931—1940	761	—	761	160,2	73.916	133,0
1941—1945	199	—	199	41,9	97.927	176,3
1946	119	65	152	32,0	106.508	191,7
1947	192	69	227	47,8	109.250	196,6
1948	377	93	425	89,5	115.550	208,0
1949	348	174	437	92,0	117.209	211,0
1950	403	146	478	100,0	119.169	214,5
1951	449	504	707	148,0	122.214	220,0
1952	365	135	434	91,4	129.839	233,7
1953	313	210	421	88,6	139.630	251,3
1954	196	6	199	41,9	143.250	257,8

Se pomembnejši je podatek, koliko je bilo v različnih obdobjih zgrajenih stanovanj v Ljubljani na vsakih 1000 prebivalcev:

1919—1930	8,6 stanovanj
1931—1940	10,3 stanovanj
1941—1945	2,0 stanovanj
1946	1,4 stanovanj
1947	2,1 stanovanj
1948	3,7 stanovanj
1949	3,7 stanovanj
1950	4,0 stanovanj
1951	5,8 stanovanj
1952	3,3 stanovanj
1953	3,0 stanovanj
1954	1,4 stanovanj

V tem podatku so zajete gradnje ne glede na sektor gospodarstva, iz katerih sredstev so bila grajena.

To razmerje se pokaže še posebej neugodno za Ljubljano, če upoštevamo podatke iz »Statistični godišnjak FLRJ 1954«, kjer se ugotavlja, da je povpreček graditve stanovanj na celotnem teritoriju FLRJ 2,4 stanovanj na 1000 prebivalcev (pretežni del kmečko prebivalstvo). Vsekakor kažejo ti podatki, da v graditvi stanovanj daleč zaostajamo za potrebami, kakor na primer v primerjavi z Norveško 10,5, Zapadno Nemčijo 9,9, Švedsko 7,0, Sovjetsko zvezo 5,3 itd. S takim tempom gradnje ne pokrijemo niti polovico letnih potreb z ozirom na naravni prirastek, da ne govorimo o asanaciji nezdravih in za prebivanje neprimerljivih stanovanj, nujnih za rušenje iz javnih interesov, sploh pa ne zaostanka, izvirajočega iz medvojnega in povojnega razdobja.

Po statističnih podatkih je prirastek letno povprečno 1700

prebivalcev in če vzamemo 4 prebivalce za eno družino, znaša to okrog 425 družinskih stahočemo torej v 10 letih reševati stanovanjsko stisko, moramo letno zgraditi 1465 stanovanj.

V tem času pa nismo zaostali samo s stanovanjsko izgradnjo, marveč tudi v drugih komunalnih napravah in objektih.

Neurejene so ostale komunalne naprave, obrtni obrati, trgovine, otroška igrišča, parki, vse kar prav tako spada k stanovanjski kulturi, odnosno standardu.

Vzdrževanje stanovanj je bilo v preteklih letih z ozirom na nizke najemnine zelo malenkostno, zaradi česar so zgradbe v zelo slabem stanju. Le 27% zgradb je redno vzdrževanih, nad 44,5% zgradb je potrebnih manjših popravil, ostale pa so potrebne večjih popravil in nekatere med njimi celo cušenja.

Struktura stanovanj je naslednja:

od skupnega števila stanovanj 34.159 je 66% eno- in dvosobnih stanovanj, 11% samskih sob ali garsonier, 22% tro- in večsobnih stanovanj.

Na območju mesta je 49.748 gospodinjstev, kar je za 15.589 več kot družinskih stanovanj. Torej je v 34.159 stanovanjih 49.748 družin ali z drugimi besedami: skoraj 16.000 družin nima lastnega stanovanja.

#### Slabe posledice pomanjkanja stanovanj

Stanovanjske problematike na območju mesta Ljubljane nam ne morejo utemeljiti samo prej navedene številke. Za popolno utemeljitev pomanjkanja stanovanj nam morajo biti poznane tudi neizkoriščene proizvodne kapacitete gospodarstva na območju mesta. Na podlagi grobe ankete, izvršene s strani Sveta za stanovanjske zadeve, koliko delavcev bi naša industrijska, prometna in gradbena podjetja še lahko zaposlila, da bi izkoristila obstoječe kapacitete, nam je ta pokazala, da bi bilo možno zaposliti še okrog 4600 delavcev. Ti delavci bi lahko ustvarili v redni zaposlitvi najmanj 2 milijardi narodnega dohodka, kar predstavlja okrog 10% narodnega dohodka Ljubljane. Koliko bi ta vsota pomenila mestu v primeru, da se porabi samo tisti del, ki bi po izpolnitvi obvez do Zveze in Republike pripadel

LO za njegov proračun za potrebe stanovanjske izgradnje? Republika in Zveza pa bi si prav tako na račun teh sredstev ustvarili velike rezerve za kreditiranje gospodarstva. Anketni pokazatelji obravnavajo samo pomanjkanje delavstva v industriji, prometu in gradbeništvu. Situacija se znatno poslabša, če k temu prištejemo še pomanjkanje delavstva za povečanje kapacitet v obrtništvu. Pri razpravi za povečanje narodnega dohodka moramo opozoriti še na težave gospodarskih organizacij z delavci, ki se vozijo na delo preko 5 km pri sedanjem neurejenem lokalnem prometu. V tem primeru ne gre za potrebe tistih delavcev, ki se vozijo v Ljubljano, pa imajo v bližini stanovanje, tu je obravnavati samo one, ki zunaj zasilno stanujejo in so prisiljeni se voziti v mesto, ker ne morejo dobiti v mestu

stanovanja.

Za delavce, ki imajo zunaj primerna stanovanja, ne glede na to, da se vozijo tudi na do 30 km dolgih relacijah od delovnega mesta, je potrebno obravnavati samo zboljšanje prometa in na ta način ustvariti delovne pogoje s časovno čim krajšim in udobnejšim prevozom na delo odnosno z dela.

Poleg posledic, ki jih povzroča stanovanjska stiska v socialnem — zdravstvenem pogledu, kakor tudi ekonomskega, ker je slabo stanovanje vzrok za zmanjšanje delovne sposobnosti delavca in zato padanje storilnosti pri delu, imamo še gospodarsko škodo zaradi neizkoriščenih proizvodnih kapacitet. Do takih zaključkov je prišel Zvezni izvršni svet in Ljudska skupščina, kar se v ekspoziciji družbenega plana zelo jasno odraža v krčenju fronte investicijske graditve v letu 1955 in s tem postopno povečanje sredstev za stanovanjsko komunalno izgradnjo. Tudi MLO in organi družbenega upravljanja v gospodarstvu pri MLO morajo dati odločen poudarek izgradnji stanovanj, da bo možno v celoti izkoristiti proizvodne kapacitete.

Skrb za delavčevostanovanje moramo v bodoče močno okrepiti, kajti le tako bo mogoče zaposliti delavce na delna mesta še ne zasedenih — in možnih proizvodnih kapacitet ter tako omogočiti sistematični razvoj industrije.

Iz vseh predloženih analiz in pripomb v zvezi s stanovanjsko izgradnjo vse od osvoboditve dalje in s tem v zvezi tudi komunalne politike in urbanistične ureditve stanovanjskih naselij in ekonomike izgradnje istih ugotavlja Svet za stanovanjske zadeve, da je potrebno postaviti nove osnove stanovanjske politike.

Za to predlaga Svet za stanovanjske zadeve MLO v razpravo in odobritev naslednje misli, predloge in zaključke.

#### PREDLOGI, MISLI IN ZAKLJUČKI

I. Stanovanjska in komunalna izgradnja po svoji bistveni vlogi, ki jo predstavlja v standardu človeka, mora dobiti najmanj tako mesto v svoji organizaciji za zbiranje finančnih sredstev, kot jo ima danes socialno zavarovanje. Za to je potrebno, da se začne takoj s študijem predpisov, s katerimi se bo dala stanovanjska izgradnja na tisto mesto, ki ji pripada. Kadar bo ta važen faktor za ureditev standarda stanovanj postavljen na svoje mesto, bodo šele dani pogoji za postopno zmanjševanje izdatkov Zavoda za socialno zavarovanje. Danes bremeni ta Zavod z znatno vsoto izdatkov za zdravljenje bolnikov, ki jih povzroča nehygienično stanovanje.

Svet za stanovanjske zadeve smatra, da je potrebno postaviti finančni sistem za zbiranje sredstev na iste osnove kot je danes v rabi pri socialnem zavarovanju, to je, da se obvezno odvaja na vsakega zaposlenega, ne glede na sektor dela, sredstva za stanovanjsko izgradnjo, ker le tak državni mehanizem bo lahko zagotovil organizirano finansiranje stanovanjske izgradnje na vseh področjih, kjer so delavci in uslužbeni zaposleni in v primerem odnosu daje možnost povečanja sredstev za izgradnjo stanovanj tam, kjer so potrebne nove zaposlitve.

(Nadaljevanje v prihodnji številki!)