

# URESNIČEVANJE POLITIKE STANOVANJSKE IZGRADNJE

## 1. Uvod

Temeljno izhodišče v usmeritvi razvoja stanovanjskega gospodarstva je uveljavljanje novih družbenoekonomskih odnosov, ki temeljijo na sistemu financiranja gradnje stanovanj iz čistega dohodka TOZD in nadaljevanje družbene pomoči, ki se financira iz dohodka, večje angažiranje lastne udeležbe občanov in racionalizacije stanovanjske graditve.

V dogovoru o temeljnih družbenega plana in družbenem planu občine za srednjeročno obdobje 1981—1985 je dogovorjeno, da bo v občini imela prednost usmerjena stanovanjska gradnja. Racionalizacijo gradnje pa bomo dosegali z boljšo organizacijo gradnje, pravočasnim in kvalitetnim projektiranjem, pravočasnim urejanjem stavbnega zemljišča in pripravo gradnje. V ta namen so bile ustanovljene posebne strokovne organizacije, ki naj opravljajo inženiring posle pooblaščenega investitorja ZIL in LB SKB za finančni inženiring.

S planskimi dokumenti in drugimi akti je bilo dogovorjeno, da planiranje in izvajanje stanovanjske gradnje mora potekati sočasno in usklajeno s planiranjem vseh potrebnih spremljajočih in drugih družbenih objektov, da bo tako zagotovljena hitrejša in cenejša gradnja stanovanj in celovitih sosesk. V ta namen so bili pripravljene posamezni SAS o usmerjeni gradnji (ŠS 8/2) posredovani udeležencem, od katerih je le dobra polovica pristopila, pa še ta svojih obveznosti v celoti ne realizira.

Novi zakon o stanovanjskem gospodarstvu iz leta 1981 je prinesel bistvene spremembe na tem področju, za katere pa nismo bili in še v celoti nismo usposobljeni tako v SSS niti izvajalci. Večje težave pa nastopajo v OZD, katere niso uskladile svojih samoupravnih splošnih aktov z novimi določili zakona. Rok pa je že potekel in tako nastopajo neusklajenosti in težave pri usposabljanju soinvestitorjev stanovanj pa tudi pričetka gradnje stanovanj.

## 2. Kako uresničujemo srednjeročni plan 1981—1985

Zaradi znanih gospodarskih težav smo morali srednjeročni plan izgradnje stanovanj v Ljubljani za obdobje 1981—1985 zmanjšati od planiranih 14.346 stanovanj na 10.215 stanovanj. Iz priloženih tabel stanovanjske graditve v občini Šiška je razvidno, da smo s srednjeročnim planom 1981—1985 in decembra 1980 prvotno sprejeti plan 3200 stanovanj, zmanjšali na 2907 stanovanj in sedaj z aneksom II. načrtujemo 2466 stanovanj, od katerih bo 2091 družbenih stanovanj, 159 zadružnih individualnih in 216 za potrebe JLA.

Problemi izpolnjevanja plana, ki narekuje zmanjšanje stanovanjske graditve, so finančnega značaja. Zaradi zaostrenih finančnih in kreditnih pogojev so predvidena razpoložljiva sredstva zmanjšana. Pripravljene potrebe po stanovanjih prek delovnih organizacij in posameznikov zaenkrat pokrivajo potrebe gradnje. Planirana cena stanovanja je bila izračunana za Ljubljano 25.434 din/m<sup>2</sup> v letu 1981. Vendar bo po sedanjih predvidevanjih dosegla najmanj 29.000 din/m<sup>2</sup> in s tem planirano število stanovanj še zmanjšala.

Zato smo pričeli z izgradnjo samo tistih objektov, kateri so danes finančno preverjeni. To so bloki B 13, B 14, B 15 in B 16 ter stolpnica S-2 v soseski ŠS 8/2 Nove Dravlje in objekt 40 stanovanj za upokoence v ŠS 3/1 Gorazdova. Pričeta je tudi gradnja stanovanj za JLA v soseski ŠS 107 Šentvid — Zvezda. Gradi pa se že v soseski ŠS 12 Podutik in ŠS 4/1 Stara cerkev.

Ker je očitno, da nam planirano število stanovanj znižuje previsoka cena, bi tu pripomnili, da se niti gradbene organizacije niti strokovna služba ZIL ne potrudijo za znižanje cene. Nihče ne pristane na krajšo in s tem cenejšo gradnjo. Vemo pa, da so objekti v Novih Dravljah ponovno že zgrajenih objektov. Sklicujejo se na metodologijo o oblikovanju cene, vendar ta določa samo mejo najdaljšega roka.

Soinvestitorstvo se po novi zakonodaji še vedno uvaja. Deloma zato, ker ne stanovanjske skupnosti ne njihove strokovne službe, ne stanovanjsko komunalna banka niso bile pripravljene za takojšen prevzem takega načina gradnje. Investicijski program izgradnje, investicijska cena, soinvestitorske pogodbe in s tem takojšnja organizacija investitorjev nikakor ne steče po pravih tirih. Danes lahko rečemo, da smo tako daleč, da bodo zgoraj omenjene soseske v roku po terminskem planu zgrajene.

V soseski ŠS 8/2 Nove Dravlje III. faza smo ustanovili enoto stanovanjske skupnosti kot samoupravni organ pričakovalcev stanovanj. Kljub pomanjkljivemu delu strokovne službe za to enoto so uporabniki in izvajalci prek svoje skupščine redno in uspešno sodelovali pri gradnji objektov in pri oblikovanju cene. Prek enote so bili takoj ustanovljeni hišni sveti, tako da so člani redno spremljali izgradnjo danes že prevzetih stanovanj.

## 3. Urbanistična in druga dokumentacija

Nasploh je prepočasno pridobivanje dokumentacije od zaidnega načrta do lokacijske odločbe. Priprava zemljišča traja odločno predolgo. Zaradi tega dostikrat zamudimo pravi rok gradnje, ker je na to dokumentacijo vezan projekt in gradbeno dovoljenje. Projektna dokumentacija za gradbeno dovoljenje je več ali manj pravočasno pridobljena. Težje je z izvedbeno dokumentacijo, PZI, še težje s projekti dejansko izvedenih del, katere bi morali dobiti hišni sveti ob prevzemu zgrajenega objekta. To so težave, ki se nam stalno pojavljajo in katerim brez rigoroznih sankcij ne vidimo konca.

Za objekte srednjeročnega plana je dokumentacija pridobljena. Za objekte v gradnji vsa, za druge se še pripravlja. Pripravljajo se že zazidalni načrti za kasnejše izgradnje. Težave ne povzročajo samo počasno delo strokovnih služb. Tudi krajevne skupnosti dostikrat zavlečejo odločitve zaradi nepravočasnega in pravičnega obveščanja občanov.

## 4. Urejanje oziroma pridobivanje stavbnega zemljišča

Za gradnjo v obdobju do leta 1985 so zemljišča pretežno že pripravljena in so se dela začela na naslednjih objektih:

ŠS 4/1 Stara cerkev — 143 stanovanj  
ŠS 8/2 Nove Dravlje — 630 stanovanj  
ŠS 8/1 Dravlje — 88 stanovanj  
ŠS 12 Podutik — 142 stan. združga  
ŠS 3/1 Gorazdova — 40 stan. SPIZ

Za sosesko ŠS 107 Šentvid priprava zemljišča teče, in sicer za stanovanja za potrebe JLA, kjer so delno že izvršena rušitvena dela in zemljišče pripravljeno za gradnjo objektov.

Za kare Valinica se morajo odkupiti še stanovanjske hiše in ena kmetija predvidoma do konca leta 1983. Za kare 2 se zemljišče še ne pripravlja.

Za MeS 7 A Preska je v pripravi zazidalni načrt, ki bo razgrnjen do konca leta 1982.

Urejanje stavbnega zemljišča se financira iz stanovanjske cene in prispevka OZD. Program komunalne skupnosti naj bi bil usklajen s programom stanovanjske skupnosti. Pri tem usklajevanju pa ugotavljamo, da je sredstev za komunalno urejanje vedno premalo. Zato smo morali zmanjšati tudi plan gradnje.

Pravilno bi bilo in je stanovanjska skupnost že pred časom predlagala, da bi kot investitor objektov sodelovala tudi pri odkupih, ker so pogoj za bodočega stanovalca dostikrat nesprejemljivi, čeprav jih mora sprejeti kot gotovo dejstvo. Na urejanje zemljišča in gradnjo objektov bi moral imeti vpliv vsak bodoči stanovalec.

Še vedno imamo tudi probleme z oblikovanjem cene komunalnega urejanja. Strokovna služba komunalne skupnosti uporablja veljavne indekse drugače kot pa za stanovanjski del. Zato so njihovi indeksi vedno višji in s tem tudi cene. Smatramo tudi, da mora biti cena komunalnega urejanja za stanovanjski in poslovni del objekta enaka.

## 5. Usmerjanje graditve in delovanje enot SSS

Po 11. členu Zakona o stanovanjskem gospodarstvu je družbeno usmerjena gradnja tista, ki je opredeljena s planskimi dokumenti družbenopolitične skupnosti.

V skladu s 84. členom Zakona o stanovanjskem gospodarstvu lahko uporabniki in izvajalci ustanovijo enote stanovanjske skupnosti. Enote se ustanovi s samoupravnim sporazumom v skladu s statutom stanovanjske skupnosti. V soseski ŠS 8/2 Nove Dravlje III. faza, je bila ustanovljena enota pri Stanovanjski skupnosti občine Ljubljana-Šiška, ki je ves čas gradnje uspešno delovala kot samoupravni organ uporabnikov in izvajalcev.

Tudi pri novih objektih so predstavniki delovnih organizacij in predstavniki pričakovalcev stanovanj izrazili željo, da bi enota delovala tako kot do sedaj, samo z boljšim delom strokovne službe, ker smatrajo, da bi registriranje enote in njeno samostojno delovanje zahtevalo dodatna sredstva bodočih stanovalcev.

## 6. Prenova stare Šiške in podstrešij

V zvezi s prenovo v Šiški komisija za prenovo v prejšnjem mandatu ni naredila dovolj, ker je bila prenova postavljena na napačne osnove. Obravnavala je prenovitve stanovanj posameznikov. Tako za prenovo ni bil postavljen plan prenove za Šiško, po katerem bi se načrtno prenavljalo objekte in pridobivalo dokumentacijo za obnovo podstrešij in njih izgradnjo v stanovanja.

Pripravljena pa je bila delna dokumentacija za obnovo Vodnikove domačije in za to zagotovljena sredstva v višini 5.476.956 dinarjev.

Odbor za prenovo je pridobil manjkajočo dokumentacijo za prenovo Vodnikove domačije in pričel z deli. Pripravil je tudi

plan prenove, katerega je predlagal v potrditev Komiteju za urejanje okolja pri Sob Ljubljana-Siška. Po sprejetem planu naj bi se 9 objektov v Medvedovi ulici in Šentvidu obnovilo. Odbor pa se zavzema za izgradnjo stare Šiške med Ulico Milana Majcna in Gasilsko ulico, za katero so narejene od ing. Jernejca študije programske osnove.

Dokumentacija za omenjene objekte se bo pridobivala postopoma.

Sredstva za prenovo se zbirajo po predloženih planih, in sicer iz združenih sredstev amortizacije 30 %, iz sredstev čistega dohodka OZD na osnovi BOD 0,21 % in sredstev SPIZ.

Sredstva združene amortizacije se zbirajo v okviru SSS Ljubljana iz čistega dohodka OZD, pa pri SKB, katera jih daje kot kredite za prenovo. Za Šiško so se zbrala sredstva amortizacije po letih:

1978 —	7.795.028,20 din
1979 —	12.745.196,00 din
1980 —	15.608.607,95 din
1981 —	7.337.567,40 din
1982 — predvidoma	10.308.125,00 din

SSS Ljubljana-Siška lahko do konca leta 1982 razpolaga za program prenove s sredstvi:

ostanek sredstev	5.476.956,00 din
sredstva amortizacije 81	7.337.567,40 din
sredstva amortizacije 82	10.308.125,00 din
Skupaj zbrana sredstva v Šiški	23.122.648,40 din

## 7. Barakarska naselja in stanovanja VI. in VII. kategorije

Odprava barak in stanovanj VI. in VII. kategorije je pravzaprav naloga občinskega štaba za odpravo teh stanovanjskih enot. Vendar je SSS prek komisije za dodeljevanje stanovanj in komisije za družbeno pomoč v tej smeri naredila več kot štab sam.

Od 182 gospodinjstev, kolikor jih je bilo po popisu maja 1980, je bilo rešenih ali pa še bo 37 družin. Trenutno čaka na dodelitev stanovanja še 6 družin.

Problem štaba za odpravo barak in stanovanj VI. in VII. kategorije je v tem, da za reševanje stanovanjskih problemov razpolaga s premajhnimi sredstvi. Delovne organizacije pa niso pripravljene sodelovati v takšni meri, kot je bilo pričakovati. V te namene je bilo sklicanih nekaj sestankov štaba s predstavniki DO, kjer so prebivalci barak zaposleni. Za odpravo barak je štab v letu 1981 rezerviral večje število stanovanj.

Dogovorjeno je bilo, da bodo delovne organizacije prispevale 60 % vrednosti stanovanja, štab pa 40 %. Ta stanovanja pa smo zaradi nezainteresiranosti delovnih organizacij pri reševanju stanovanjskih problemov njihovih delavcev odprodali oziroma odpovedali rezervacije.

Smo pa zato v naslednjem letu zagotovili 80 novih stanovanj. Razen na področju družbene pomoči se stvari ne premikajo najbolje. Gonilna sila, to je bil štab za odpravo barak, se v zadnji polovici leta ni sestel, niti ne vemo, ali je bil imenovan novi.

## 8. Vloga strokovnih služb

Strokovne službe naj bi pripravljale strokovno gradivo za stanovanjske skupnosti kot njihov pooblaščen investitor. S tem namenom je bil ustanovljen Zavod za izgradnjo Ljubljane. Do danes se ta strokovna služba ni oblikovala tako, da bi bila sposobna prevzeti obsežno delo v zvezi s pripravo gradnje in izvedbo same gradnje. Delovna organizacija ima skupaj 380 ljudi v skupnih službah in TOZD Urbanizem, urejanje stavbnega zemljišča in Inženiring.

Problematika strokovne službe stanovanjske skupnosti je v tem, da ZIL, TOZD Inženiring nima strokovno usposobljenih kadrov, ki bi delo pooblaščenega investitorja lahko v celoti opravljali. Še do danes se niso uspeli organizirati tako, da bi delo v zvezi z gradnjo steklo normalno. Na nobenem gradbišču nismo pravočasno pričeli z gradnjo ravno zaradi njihove neorganiziranosti. Zamuja tudi redno financiranje gradnje, kljub pridobljeni garanciji banke, zaradi neskljenjenih soinvestitorskih pogodb, ki bi edino omogočilo redno financiranje izvršenih del brez dodatnih stroškov financiranja (to so visoke obresti na kredite).

Tako kot izvajalci so tudi strokovne službe plačane iz cene stanovanja.

## 9. Vloga nadzornih služb

Nadzorna služba opravlja svoje delo na podlagi zakona o graditvi objektov, sklenjenih pogodb za posamezne objekte ter dogovorov in sklepov investitorja. Nadzorna služba opravlja svoje delo po panogah: komunalna, gradbena, strojne inštalacije, elektro inštalacije.

Za opravljanje nadzora v stanovanjski gradnji je občina Ljubljana-Siška pooblastila strokovne službe Standard-investa.

Odgovornost strokovne službe — nadzorne službe izhaja iz Zakona o graditvi objektov. V stanovanjski gradnji nadzorni organ opravlja nadzor nad kvaliteto del in izvajanju termenskega plana. Zaradi še vedno veljavne metodologije o oblikovanju cene ne nadzoruje količin vgrajenih materialov. Tudi gradbene knjige ne vodi, samo gradbeni dnevnik.

Nadzorni organi na naših gradbiščih so strokovno usposobljeni, vendar premalo zavzeti za delo nadzora po zakonu. Pri sobna je prevelika familiarnost nadzorniki in izvajalci. V gradbeni dnevnik se ne vpisuje redno kar se na gradbišču dogaja. Nadzorni organ je edini strokovni organ na gradbišču, ki nadzoruje izvajanje gradnje po Zakonu o graditvi objektov in je odgovoren neposredno investitorju. Tega bi se moral polno zavedati. Potem ne bi imeli kmalu po izgradnji sanacij novih objektov (Draveljska gmajna, Koseze, deloma Preska), kot jih imamo sedaj.

Tudi nadzorna služba se financira iz cene stanovanja. Delavci nadzorne službe niso stimulirani finančno za kvaliteto svojega dela, ker njihov osebni dohodek ni vezan na dejansko kvaliteto njihovega dela.

## 10. Cene

Kot je znano, obstaja za oblikovanje cene stanovanja družbeni dogovor o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi in metodologija za oblikovanje gradbeno-proizvodne cene. Cene komunalnega urejanja izračunava strokovna služba SKS in potrjuje IS občine. Oba dokumenta sta bila sprejeta z namenom, da bi bila stanovanjska gradnja hitrejša, kvalitetnejša in cenejša. Nobenega od teh ciljev nismo dosegli. Dokaz za to so tudi objekti v Novih Dravljah, kjer smo cene potrjevali prek Izvršnih svetov.

Pri investitorskem načinu gradnje bi dejansko morali oddajati vsa dela prek n ateačaja in izbire najboljšega ponudnika, kar nam pa družbeni dogovor o oblikovanju cene onemogoča.

Po metodologiji oblikovana izhodiščna cena raste tromesečno po potrjenih indeksih Gradbenega centra Slovenije. Tudi sama izhodiščna cena je oblikovana po indeksih v primerjavi s baznim objektom iz leta 1976 (blok B-3 v soseski ŠS 7/1 Dravlje). Zato po izkušnjah lahko trdimo, da ne izvajalec ne uporabnik ne vesta zagotovo, če je potrjena cena komunalnega urejanja in izgradnje stanovanja pravilna in pravična. Za investitorja je tak način oblikovanja cene nesprejemljiv, toliko bolj, ker nanjo ne more vplivati.

Po šestih letih uporabe metodologije imamo pri nas v gradbeništvu in komunalni zelo malo strokovnjakov, ki bi znali ceno kalkulirati na osnovi dejanskih količin materiala, potrjenih cen materiala, delovnih ur in prevozov in določiti tudi dejanski rok izgradnje objektov. Tudi gradbena knjiga, ki bi dnevno kontrolirala dogajanja na gradbišču z vpisom nadzornega organa, se zaradi metodologije ne uporablja. Še danes oblikujemo ceno tako, da jo predloži bodoči izvajalec del, izračunano po parametrih metodologije, na osnovi katere se potem dogovarjamo o dejanski ceni objekta. Enako je s komunalnim urejanjem.

## ZAKLJUČKI IN PREDLOGI

1. Za dolgoročno plansko obdobje 1980—1990 oziroma za naslednji srednjeročni plan je čimpeje razrešiti vprašanje financiranja urbanistične dokumentacije.

2. Urejanje stavbnega zemljišča je nujno organizirati v skladu z Zakonom ter sistemsko razrešitev vprašanja metodologije in dejanskega zajemanja stroškov in financiranje priprave zemljišča.

3. Pripravo in vodenje gradnje je postaviti tako, da bodo imeli vpliv na to soinvestitorji, jo pravilno strokovno organizirati tako, da bodo delali na tem področju najsposobnejši kadri.

4. Na novo je organizirati nadzorno službo izven ZIL v okviru upravnih organov ali stanovanjske skupnosti.

5. Izločiti je iz gradnje v Šiški vse izvajalce, ki imajo veliko sanacij in se dogovora glede odpravljanja napak ne držijo.

6. Gradnja po soinvestitorskem načinu bi morala biti izvajana v okviru Zakona o gradnji objektov. Obvezno z natečajem za posamezna dela in gradbeno knjigo za dnevno kontrolo gradnje.

7. K prenovi objektov, stanovanj VI. in VII. kategorije in odpravi barak bi morali še bolj pritegniti organizacije združenega dela. OZD najraje prispevajo sredstva za gradnjo novih objektov.

Odbor za graditev