

„PROGRAM 80“

SKLADA ZA KOMUNALNO UREJANJE ZEMLJIŠČ SKUPŠČINE OBČINE LJUBLJANA-ŠIŠKA

I. Interesna skupnost „Program 80“

INTERESNA skupnost »Program 80« združuje na celotnem mestnem območju občine Ljubljana-Šiška prizadevanja sklada za komunalno urejanje zemljišč in devetih delovnih organizacij, zavodov in poslovnih združenj pri doseganju skupnega cilja v urbanizaciji, projektiranju, komunalnem opremljanju, izkoriščanju zemljišč ter v stanovanjski in poslovni gradnji.

1. Načela sodelovanja in ustanovitev skupnosti

• Območje občine Ljubljana-Šiška je že leta eno izmed najbolj odprtih v gradbeništvu. Na gradbiščih naše občine so se srečevala posamezna gradbena in obrtna podjetja ne glede na njihovo teritorialno pripadnost. Tako široko zasnovana aktivnost v gradbeništvu je imela pozitivne in negativne posledice. Med pozitivne lahko štejemo hitri razvoj Šiške v komunalnem in stanovanjskem gospodarstvu kakor tudi veliko privlačnost lokacij v naši občini za razvoj obrti, industrije in trgovine. Med negativne pa lahko štejemo posamezne težnje gradbene operative po čimvečji izrabi zemljišč v škodo urbanizacije in posamezna izsiljevanja lokacij in ugodnejših razmer.

• Upravni odbor sklada za komunalno urejanje zemljišč je zaradi tega v pretekli mandati dobi le s težavo obvladoval apetite posameznih organizacij gradbene operative in poslovnih združenj v gospodarstvu, ki so težile k ustvarjanju monopolističnega položaja tako, da so nakupovale zemljišča na zalogo. Zatorej ni naključje, da je Šiška ostala edina ljubljanska občina, kjer zemljišča niso prešla v last in osnovna sredstva gradbene operative, ampak so ostala v posesti občinske skupščine oziroma sklada, dokler niso bila izročena gradbeni operativi v pograditev. Ta sistem je pripomogel k dosti resnejši urbanizaciji v Šiški kot drugje. Prav tako pa smo dosegli v novih soseskah zaradi tega optimum komunalne ureditve.

• Obširna investicijska politika v Ljubljani je nujno vodila sklad za komunalno urejanje zemljišč v dolgoročno planiranje urbanizacije, komunalnega urejanja, planiranja gradnje stanovanjskih in poslovnih objektov. Upravni odbor sklada je sprejel zaradi tega desetletni načrt svojega dela; o njem je bila seznanjena občinska skupščina na eni izmed letošnjih sej, pred tem pa so se posvetovali tudi z nekaterimi člani predsedstva občinske skupščine. V fazi sprejemanja desetletnega programa so sodelovali mnogi občinski odborniki, saj je bil upravni odbor sklada v letu 1970 sestavljen pretežno iz odbornikov občinske skupščine, ki so zelo odgovorno obravnavali potrebo po takšnem planiranju. Značilno je, da od sprejetja programa ni več stalnih nasprotij med skladom za komunalno urejanje zemljišč in svetom za urbanizem pri občinski skupščini, ki so po preje nastajala zaradi priložnostnega reševanja posameznih urbanističnih in komunalnih problemov. Delo na območju Šiške, ki od leta 1970 poteka po v prej sprejetem načrtu, sta ugodno ocenila oba sveta za urbanizem pri občinski in mestni skupščini, saj smo ob sprejemanju programa zagotovili sodelovanje ljubljanskega urbanističnega zavoda in zavoda za urbanistično planiranje SR Slovenije. Oba sveta za urbanizem, predstavniki obeh zavodov, predstavniki krajevnih skupnosti in upravnega odbora sklada, so si istočasno ogledali vse soseske, ki jih je zajel desetletni program in dali načelni pristanek k programu.

• Tako obsežna akcija kot je desetletni program se prav gotovo ne da izvesti samo s sredstvi sklada, zato smo o akciji takoj informirali Ljubljansko banko, od katere smo dobili načelno zagotovitev, da bo podprla tak način dela. Pred upravnim odborom sklada za komunalno urejanje zemljišč pa se je pojavila nova naloga, ko je bilo potrebno najti za izvedbo programa dovolj kapacitet za urbanistično planiranje, tehnično projektivo in gradbeno operativno. V želji, da bi delo potekalo kar najbolj organizirano, so ustanovili na pobudo sklada s pogodbo posebno interesno skupnost, ki se je imela namen organizirano lotiti programa soseske »Stanežiče«. V to inte-

resno skupnost, ki je začela delovati z imenom »Kooperativa«, so vstopile naslednje organizacije: Megrad, Standard-invest, Tlak, Pionir in sklad za komunalno urejanje zemljišč. Navedene organizacije so sprejele in si razdelile posamezne naloge na področju uresničevanja dolgoročnega programa za Stanežiče. Nameni organizacije so bili razvidni iz pogodbe, ki so jo poslali v vednost občinski skupščini.

• Bistveni namen kooperative je bil doseči do popolnosti organiziran način urbanističnega projektiranja ob istočasnem sodelovanju tehnične projektive, doseči etapnost pri izkoriščanju in zavarovanju zemljišč, ki so bogata z gramozom, ohraniti ta zemljišča sposobna sprejeti kasnejšo pograditev, zmanjšati stroške komunalne ureditve, omejevati črno gradnjo, s hitro gradnjo in komunalno opremo poveniti stanovanja, iz rente od gramoza graditi potrebne šolske in varstvene objekte ter vsaj 20 odstotkov najemnih stanovanj. Ta akcija je naletela na širok odmev v gradbeni operativi in komunalnih organizacijah, zaradi česar so uvedle tak način dela še druge organizacije; nastala je nova interesna skupnost »Program 80«.

• Sklad za komunalno urejanje zemljišč je s tako zasnovano akcijo vključil v planiranje in sofinanciranje svojih akcij vrsto gospodarskih organizacij, ki s svojim finančnim in delovnim prispevkom omogočajo skladnejši razvoj Šiške. Upravni odbor sklada je tako že leta 1970 postal gonilo združevanja v gradbeništvu, projektivi, urbanističnem planiranju, razvijanju deficitarnih obrtniških kapacitet, usmerjanju gradbene operative v uporabo novega materiala in razvijanju industrije gradbenih fabrikatov. Ta vloga upravnega odbora sklada za komunalno urejanje zemljišč je dobila tudi svojo politično potrditev v pozivu predsednika CK ZKS Franceta Popita, naj se vsi, ki delajo v gradbeništvu, združijo.

To usmeritev je potrdil upravni odbor sklada ter poslal v vednost osnutek pogodbe interesne skupnosti »Program 80« občinski skupščini, ki je bila povabljen k sodelovanju kot partner.

• »Program 80«, h kateremu so pristopile mnoge pomembne organizacije temelji na realnih izhodiščih in je prvi popolni program v Ljubljani, ki dolgoročno obravnava urbanizacijo severnega dela Ljubljane, urejanje in sanacijo zemljišča, odkupe zemljišč, izkoriščanje mineralnih surovin, komunalno gradnjo, načrtovanje objektov družbenega standarda, stanovanjsko gradnjo in opremo sosesk, poslovno gradnjo in zagotavlja popolno izkoriščanje že sedaj zgrajenih infrastruktur objektov. Pri tem je pomembno zlasti dejstvo, da ne načenjamo kmetijskih zemljišč v takem obsegu, ki bi lahko ogrozil razvoj kmetijstva v občini. Zaradi tega so bili razen sveta za urbanizem predhodno seznanjeni s programom tudi svet za gospodarstvo, kmetijska zadruga in kmetje.

• Organizacije, ki so se včlanile v interesno skupino »Program 80«, so sprejele poleg svojih delovnih obveznosti tudi obveznost finančnega pokrivanja stroškov »Programa 80«. Te obveznosti so razdeljene po ključu delovnega prispevka posameznih organizacij. »Program 80« zaradi vključevanja finančnega rizika močno razbremenjuje občinsko skupščino in sklad sredstev za komunalne investicije. Doslej je vodil politiko interesne skupnosti »Programa 80« poslovni odbor vseh članic interesne skupnosti in je v okviru kazalcev, ki jih je pripravil upravni odbor sklada za komunalno urejanje zemljišč, redno razpravljal o posameznih skupnih problemih organizacij. Sklepi poslovnega odbora so redno soglasno sprejeti, saj pri poslovanju interesne skupnosti ne velja načelo preglasovanja. Zaradi velikega obsega del so v okviru poslovnega odbora formirane tri komisije, ki obravnavajo tehnična, pravna in finančna vprašanja.

• Teritorialno zajema »Program 80« celotno mestno območje Šiške, in sicer soseske: Stara cerkev, prenova Stare Šiške, Dravlje SS 7/1 in SS 8/2, Koseze, Draveljska gmajna, Podutnik, Šentvid, Stanežiče, Medvode, Industrijske cone ob kamniški progii, ob Celovski cesti, Vižmarje in institutsko cono Vižmarje. Podpisnice programa so organizacije: Standard-invest, Megrad, Ingrad Celje, Obnova, Pionir Novo mesto, Tehnika, Zidar Kočevje, Poslovno združenje Giposs in sklad za komunalno urejanje zemljišč.

K sodelovanju pa so bile pozneje povabljene komunalne organizacije in podjetja Slovenija ceste, Tlak, Tehnik Škofja Loka in Tiki. Od vsega začetka sodelujejo pri realizaciji programa ljubljanski urbanistični zavod in komunalne organizacije.

• Interesna skupina okoli »Programa 80« torej ni zaprta, ampak je odprta v vse smeri. Se zlasti pa moramo poudariti težnjo po vključevanju obrtnih organizacij in instalacijskih dejavnosti, ki so v na-

šem gradbeništvu deficitarne. Za »Program 80« ne moremo reči, da je bil zasnovan v glavah nekaterih članov upravnega odbora sklada za komunalno urejanje zemljišč, saj je postal v desetletnem sodelovanju ekonomska nujnost. Pri tem je treba poudariti tudi to, da so se leta nazaj zapirale meje posameznih ljubljanskih občin v gradbeništvu in da so dobile posamezne organizacije v ostalih ljubljanskih občinah monopolni položaj. Gradbena operativa je hotela samo požeti, kar se je požeti dalo, nikogar pa niso prizadevali urbanistični in komunalni problemi. »Program 80« je naredil konec taki praksi. Gradbena operativa je lahko v Šiški udeležena pri izvajanju del v skladu s prispevkom njenih naložb v razvoj šišenskega območja. Tako je postalo območje Šiške široko odprto za posamezne aktivnosti tako v gradbeništvu, industriji gradbenega materiala, obrti in instalacijah. »Program 80« je v celoti prevzel ideje Kooperative o hitrejši in cenejši gradnji in komunalni opremlitvi ter ideje sočasnega urbanističnega, komunalnega in tehničnega projektiranja. Zaradi tega je bila že v okviru programa ustanovljena skupna projektantska organizacija »Projekt 80«, katere delo je razvidno že ob razgrnitvi sosesk SS 7/1 in SS 8/2 v Dravljah. V okviru projektive nikakor ne moremo zanemariti deleža, ki sta ga dala Standard-invest in ljubljanski urbanistični zavod. Na podlagi tega so izbrale članice interesne skupnosti »Program 80« Standard-invest za organizacijo, ki zbira sredstva in usklajuje delo pogodbenih partnerjev. K izbiri te organizacije so zlasti prispevale izkušnje, ki si jih je pridobila s svojim desetletnim intenzivnim delom kot glavni izvajalec nalog bivšega sklada za zidanje stanovanjskih hiš občine Ljubljana-Siška in od leta 1965 dalje sklada za komunalno urejanje zemljišč občine Ljubljana-Siška. Napori tega delovnega kolektiva so na področju stanovanjsko-komunalnega gospodarstva dali izjemne rezultate.

● Sistemske rešitve vključevanja stanovanjskih interesentov v samostojen sistem varčevanja 20:30:50 v okviru leta 1965 ukinjenega sklada za zidanje stanovanjskih hiš in po letu 1965 v okviru bančnega sistema varčevanja so dale tisočim družinam streho nad glavo in urejen dom.



● V tem kratkem času so zrasla urejena nova naselja, ki so popolnoma spremenila podobo občine Šiška. Iz nekdanj neurejenih kmečkih naselij je bilo pozidano moderno mesto z nad 100 novimi visokimi objekti in nad 1000 individualnimi hišami v organizirani gradnji.

● Strokovnjaki Standard-investa so si pri tem svojem delu in s prakso pri enakih stanovah v tujini pridobili bogate izkušnje pri reševanju problematike v stanovanjskem in komunalnem gospodarstvu.

● Razen stanovanjskih in poslovnih objektov so bili zgrajeni tudi številni infrastrukturni objekti, ki so še neizkoriščeni in so postali izhodišče nadaljnega planiranja v občini.

2. Energetski in komunalni dosežki kot osnova za »Program 80«

Sklad za komunalno urejanje zemljišč je ob sodelovanju strokovnih služb Standarda uspel izvesti z lastnimi sredstvi, posojili in krediti komunalnim organizacijam pomembne objekte, katerih zmogljivosti še niso izkoriščene, in sicer:

● zbiralni kanal A 2 Ø 210 — 140 ob Celovski cesti, v katerega je vložil samo sklad nad tri milijone novih dinarjev lastnih sredstev za čiščenje trase kanala;

● magistralni cevovod za toplarno od pivovarne Union do SS 6 v Šiški in industrijsko cono ob Celovski cesti. V ta objekt so vložili nad 200 milijonov novih dinarjev;

● toplarna II ob kamniški progji z omrežjem magistralnih vročevodov, investicijska vrednost nad 450 milijonov novih dinarjev;

● razdelilna trafostaja v industrijski coni ob Celovski cesti, investicijska vrednost nad sedem milijonov novih dinarjev;

● plinarna v Kosezah z magistralnimi plinovodi, investicijska vrednost 10 milijonov novih dinarjev;

● rekonstrukcija Celovške ceste od ceste Na jami do semaforkega križišča na Djakovičevi ulici, investicijska vrednost sedem milijonov dinarjev;

● rekonstrukcija Vodnikove ceste, investicijska vrednost štiri milijone dinarjev;

● štiri primarne naprave za oskrbo s pitno vodo v Šiški v naslednjem obsegu:

● vodni rezervoar na Šišenskem hribu,

● magistralni vodi, ki bodo služili napajanju SS 1, 2 (Spodnja Šiška), SS 7/1, 8/2, (Dravlje), SS 9 (Koseze), SS 10 (Draveljska gmajna) in del SS 11 (Podutnik).

Ta vložena visoka investicijska sredstva predstavljajo na eni strani neizmerne možnosti za pospešitev stanovanjske in poslovne graditve na območju občine Šiška, na drugi strani pa predstavljajo za komunalne organizacije in sklad veliko tveganje, če ostanejo še nadalje neizkoriščena. V sedemletnem obdobju delovanja sklada za komunalno urejanje zemljišč pomenijo ta sredstva pglavitni faktor za nadaljnji razvoj. Brez vztrajnega dela sklada in sodelavcev, bi bila Šiška na komunalnem področju občutno siromašnejša in investicijsko neprivilčna.

Ker je potrebno v prihodnjih desetih letih odpraviti sedanje pomanjkljivo stanje v komunalnem gospodarstvu na ostalih območjih občine, so strokovnjaki delovne organizacije Standard-invest na podlagi presoje naročene urbanistične dokumentacije, ki jo je opravil upravni odbor sklada, izdelali desetletni program stanovanjske in poslovne gradnje na območju občine Šiška.

Ta program temelji na generalnem urbanističnem programu mesta Ljubljane, njegova etapnost pa bo prav gotovo ugodno vplivala k reševanju stanovanjske problematike v mestu Ljubljana kot celoti. Saj v okviru programa lahko zagotovimo tretjino potrebnih stanovanj v Ljubljani.

Že zgrajene navedene primarne komunalne naprave pa bodo v prihodnjih desetih letih morale nujno ugodno vplivati tudi na ceno stanovanjskega in poslovnega prostora ter na obseg graditve. Nesporno je dokazano, da je (kljub visokim vlaganjem sredstev v te infrastrukturne objekte v obdobju 1960—1972) cena za m² stanovanjske površine na območju občine Ljubljana-Siška najnižja.

Ce bomo uspeli v prihodnosti to ceno očistiti stroškov za urejanje zemljišč in zagotoviti potrebna sredstva iz drugih virov (bančnih, komunalnih podjetij), se bo ta cena znižala do 23 odstotkov. Z dodatnimi nekaj odstotki pa lahko vpliva na ceno stanovanj tudi hitrejši način gradnje ter izbira materiala in obrtniških kooperantov.

Ta načrt smo imenovali »Program 80«.

3. Akcije »Programa 80«

Za izvedbo akcij so v pripravi naslednje soseske, ki predstavljajo naslednje število stanovanj:

● Prenova Stare Šiške SS 1—SS 2	800—1.000 stanovanjskih enot
● Soseska Stara cerkev SS 4/1	poslovni prostori + 100 stanovanjskih enot
● Soseska 6 SS 6	poslovni prostori + še 500 stanovanjskih enot
● Soseska Dravlje 1 SS 7/1	1.200 stanovanjskih enot
● Soseska Dravlje 2 SS 8/1	360 stanovanjskih enot
● Soseska Koseze SS 9	še 1.600 stanovanjskih enot
● Soseska Draveljska gmajna SS 10	800 stanovanjskih enot
● Soseska Šentvid SS 107, SS 108	še 800 stanovanjskih enot
● Soseska Stanežiče SS 11, SS 12, SS 13, SS 14	5.020 stanovanjskih enot
● Soseska Podutik SS 104	2.000 stanovanjskih enot
● Industrijska cona kamniška proga — SM 1, SP 2	industrijska + servisna dejavnost
● Industrijsko poslovna cona Dravlje — SM 4, S/3, SP 5	industrija + poslovni objekti
● Servisna cona Vižmarje SM 1	poslovni + servisni objekti

SKUPAJ STANOVANJ — INVESTICIJ

13.380

Dne 10. 12. 1970 je bila ustanovljena interesna skupnost »Program 80«, katere podpisniki so: Skupščina občine Ljubljana-Siška, ki jo zastopa sklad za komunalno urejanje zemljišč občine Ljubljana-Siška, Standard-invest in poslovno združenje Giposs ter podjetja: Ingrad Celje, Megrad Ljubljana, GP Obnova, SGP Pionir, GP Tehnika, SGP Zidar Kočevje.

Podpisniki so sklenili sodelovati pri dolgoročnem programu razvoja stanovanjske gradnje, to je desetletni realizaciji programa sklada za komunalno urejanje zemljišč občine Ljubljana-Siška, kar pomeni, da bodo iz lastnih ali drugih virov zagotovili sredstva, ki so potrebna za začetek in normalen potek izvajanja »Programa 80«.

V ta namen ustvarjajo podpisniki stalna obratna sredstva, ki jih racionalno uporabljajo za visoko produktivno tehnologijo gradnje

in s tem kvaliteto samih stanovanj ter za potrebe investicij v opremo zemljišč in načrtovanje.

Vsa gradbišča »Programa 80« naj bi bila organizirana kot demonstracijska gradbišča, kar pomeni:

- zagotovljeno bo enotno financiranje gradnje vseh sosesk, ki so uvrščene v »Program 80« s tem, da bodo s kompleksnim investicijskim programom za desetletno obdobje nakazane potrebe in viri sredstev za stanovanjsko in komunalno gradnjo, šolstvo in varstvo ter spremljajoče objekte;

- gradbišča bodo vodena kot dosledna industrijska akcija: industrijska organizacija dela ob industrijski gradbeni tehnologiji;

- za potrebe gradnje na industrijski način bodo zgrajene nove kapacitete industrije gradbenih in montažnih elementov (od katerih je že zgrajena tovarna gradbenih elementov iz lahkega in težkega betona v industrijski coni ob kamniški progii);

- na gradbiščih bodo reševali najpomembnejša načela racionalizacije, omogočali temeljito pripravo in hitro gradnjo;

- racionalno zaporedje del mora biti zagotovljeno zato, da bo zemljišče na gradbiščih posameznih etap komunalno pripravljeno pred pričetkom gradnje;

- graditev naj izključuje dvojno obremenjevanje prihodnjih uporabnikov stanovanj s financiranjem komunalne ureditve in spremljajočih objektov;

- zemljišča bodo pridobljena pravočasno z denarnimi sredstvi »Programa 80« — sklada za komunalno urejanje zemljišč občine Ljubljana-Siška in bančnimi krediti;

- tehnologija graditve bo vključevana že v fazi izdelave zazidalnega načrta, ker bo v tej fazi že znan tudi izvajalec gradbenih del;

- za pokrivanje sedaj deficitarnih dejavnosti bodo v občini organizirane obstoječe in nove obrtniške zmogljivosti, ki se bodo specializirale za industrijsko montažo in standardizacijo instalacijske opreme;

- gradnja sosesk SS 7/1 in SS 8/2 predstavlja torej prvi preizkusni poligon programa stanovanjske in komunalne gradnje na območju občine Ljubljana-Siška in je zato najbolj pomembna uspešnost le-te.

Da bi dosegli zastavljene cilje, je »Program 80« ustanovil svojo projektivno skupino, ki jo je izbral na podlagi natečaja. Ta bo projektirala objekte v vseh akcijah. Osnovno načelo je uvedba interdisciplinarnega dela že v začetku, v katero se poleg projektivne skupine vključujejo: tehnološka skupina pri združenju Giposs, geodetska komunalna skupina pri Standard-investu ter za akcijo SS 7-8 urbanistična skupina pri LUZ.

Za interdisciplinarno delo akcije SS 7-8 je bil izdelan podrobni vsebinski in terminski program (pripravljen v sistemu mrežnega planiranja).

Nosilec te obsežne in odgovorne naloge je Standard-invest, Ljubljana.

V to organizacijo vlagajo na podlagi zakona o združevanju sredstev gospodarskih in drugih organizacij svoja finančna sredstva tako-le:

1. Sklad za komunalno urejanje zemljišč	10 %
2. Standard-invest	3 %
3. Giposs, Ljubljana, začetni polog din	300.000,00
4. Ingrad, Celje	15 %
5. Megrad, Ljubljana	8 %
6. GP Obnova, Ljubljana	20 %
7. SGP Pionir, Novo mesto	20 %
8. GP Tehnika, Ljubljana	20 %
9. SGP Zidar, Kočevje	4 %

potrebnih lastnih sredstev za kritje stroškov priprave zemljišč in začetnega opremljanja zemljišč s komunalnimi napravami individualne porabe.

Nesporno je namreč dejstvo, da niti sklad niti občina Ljubljana-Siška sama nimata potrebnih sredstev za realizacijo tako obsežnega programa.

Sklad za komunalno urejanje zemljišč je bil res ustanovljen leta 1964 kot samostojna pravna oseba, nihče pa ni poskrbel za potrebna obratna sredstva, tako da sklad vsa leta posluje s sredstvi investitorjev, ki pa so strogo namenska.

S pogodbo o združevanju sredstev za doseg ciljev »Programa 1980«, je bila utrjena dolgoletna praksa za vlaganje sredstev za urejanje zemljišč na območju organizirane graditve objektov. S to pogodbo so vlagateljem priznali tudi pravice do upravljanja z vloženi sredstvi, kar bo ugodno vplivalo na potek akcije.

V drugi etapi vključevanja v ustanovljeno interesno skupnost bodo povabili leta 1973, to je takoj po potrditvi tehničnega dela zazidalnega načrta za SS 7/1 in SS 8/2, tudi podjetja z območja občine Ljubljana-Siška in ostalih območij mesta Ljubljane, ki bodo želela usmerjati in razširjati svoje zmogljivosti na obstoječih oziroma prostih površinah območij »Programa 80«.

Načrt predvideva, da bo najmanj 30 odstotkov novih prebivalcev našlo svojo zaposlitev na tukajšnjih območjih in bo zaradi tega potrebno odpirati nova delovna mesta z novimi dejavnostmi, za katere bo potrebno skrbno izdelati investicijske programe na podlagi tržnih raziskav.

Za uresničitev programa gradnje objektov pa bo nujno potrebno ustanovljati nove obrate, in sicer:

- obrate za izkoriščanje gramoza Stanežiče, Jeprca in Šmartno,

- obrat za izkoriščanje gline v Smodinovem za pridobivanje keramzita,

- obrat za proizvodnjo gradbenih elementov iz težkih in lahkih agregatov v Siški in Medvodah,

- obrat za izdelavo stavbnega pohištva,

- obrate za instalacijska dela:

- elektrika,
- vodovod,
- centralna kurjava,
- plinska instalacija,
- radio in televizija,
- telefonske instalacije,
- strelovodne naprave,
- servisi gospodinjstkih strojev in naprav,

- obrate za ključavničarska, krovška in kleparska dela,

- obrate za graditev in vzdrževanje objektov nizke gradnje (cestno omrežje, javne površine in drugo).

Znano je namreč, da splošno primanjkuje delavcev v gradbeništvu, da je gradbeništvu dobro opremljeno z mehanizacijo, da pa je še bolj kritična situacija pri obrtniški proizvodnji in storitvah, ki prihajajo v poštev pri realizaciji objektov. Ta delež znaša 40 odstotkov delovnega prispevka. V tej veji našega gospodarstva ni dovolj kvalificiranih delavcev, ima pa tudi zastarelo opremo in stroje. Zato bo potrebno v prihodnjih letih dodeljevati več sredstev za pospešeni razvoj, če želimo dohiteti zamujeno.

Ti obrati naj bi poslovali v okviru »Programa 80« kot samostojne temeljne organizacije združenega dela in naj bi imele močan vpliv na potek akcije.

V tretji etapi vključevanja (1974) v ustanovljeno interesno skupnost bodo povabljene k sodelovanju in vlaganju sredstev delovne organizacije z območja Ljubljane, ki bi v okviru »Programa 80« želele reševati stanovanjske probleme zaposlenih delavcev, in interesenti.

Program predvideva, da bi od letno 1.000 zgrajenih stanovanj bilo 200 stanovanj najemniških.



Vložena finančna sredstva delovnih organizacij se bodo vsako leto revalorizirala za stopnjo povečanja stroškov gradbenih storitev. Višina naj bi določala skupščina občine ali mesta.

Sedaj pripravljajo ekonomsko študijo, da bi interesentom, ki vlagajo svoja sredstva za stanovanja na daljšo dobo, zagotovili ceno m² stanovanjske površine na sredstva, vložena v enem letu. To ceno bi določila skupščina občine ali mesta vsako leto posebej s svojim odlokom, na podlagi kalkulacij, ki jih sprejme poslovni odbor programa. Pri tem pa je potrebno zagotavljati drsno skalo cen v gradbeništvu, ki naj dovoli delo v stanovanjskem gospodarstvu z vnaprej določenim povprečnim dobičkom.

Stroški graditve posameznih območij »Programa 80« bodo evidentirani po direct-costing metodi. Pred pričetkom graditve posameznih objektov morajo biti izdelani vsi predpisani detajlni načrti po tej metodi.

Svoje samoupravljaljske pravice bodo interesenti uveljavljali po svojih zastopnikih v poslovnem odboru in na zboru vlagateljev.

Vsa vložena sredstva vlagateljev naj bi vcdila banka, ki bi tudi s svojimi sredstvi sodelovala pri realizaciji programa.

Po dograditvi posameznih naselij naj bi zastopniki stanovanjskih interesentov v poslovnem odboru »Programa 80« prevzeli dolžnosti in pravice gospodarjenja s stanovanjskim skladom, urejanja naselja in vzdrževanja kolektivnih komunalnih naprav v naselju. S tega stališča bi bilo primerno formirati nove soseske kot krajevne skupnosti.

4. Investicijski program za 10-letno obdobje

Za smotrno in načrtno delo pri programiranju sosesk s približno 10.000 stanovanji v ureditvenem območju občine je potrebno izhajati iz kompleksnega investicijskega programa, ki bo zajemal celotno območje z vsemi razpoložljivimi površinami za graditev.

Pri tem bomo uporabili preizkušene metode ekonomske obdelave projektov demonstracijskih gradbišč in skušali projektirati ceno stanovanja.

Projektirana cena stanovanja se ne omejuje samo na lokalni pojem gradbenih in komunalnih stroškov, temveč je to predmet ekonomske obdelave širokega spektra vplivnih faktorjev, ki bodo vplivali na ekonomiko občine, njenih občanov in organizacij in uravnali porabo dobrin, pridobljenih z akumulacijo delovnih ljudi in temeljnih organizacij združenega dela.

Za dojetje celotne problematike kompleksne cene stanovanja so torej pomembni širši pojmi cene stanovanja, ki jih strokovno določimo s:

- proizvodno ceno stanovanja,
- prodajno ceno stanovanja,
- urbanistično ceno stanovanja (v ožjem smislu),
- urbanistično ceno stanovanja (kompleksno).

1. Proizvodna cena stanovanja obsega stroške, ki so v neposredni zvezi z gradnjo stanovanjskega objekta:

- stroški investicijsko-tehnične dokumentacije,
- stroški za gradbena, obrtniška, instalacijska dela in dvigala,
- stroški za najemanje kredita v času graditve,
- stroški za hišne priključke in ureditev funkcionalnega zemljišča ob objektu.

2. Prodajna cena stanovanja vsebuje poleg elementov proizvodne cene še:

- stroške za sanacijo terena, študije in raziskave,
- stroške za kompleksno urbanistično dokumentacijo,
- stroške za zemljišče in odškodnino za objekte na zemljišču,
- stroške za čiščenje terena,
- stroške za nadomestna stanovanja.



3. Urbanistična cena stanovanja v ožjem smislu soseske poleg vseh elementov prodajne cene zajema še:

- stroške za graditev in rekonstrukcijo komunalnih naprav kolektivne porabe (stanovanjske ceste, poti, parkirišča, zelene površine in igrišče v naselju, javno razsvetlavo, kanalizacijo za odvod meteorne vode),
- stroške graditve in uporabe komunalnih naprav individualne komunalne porabe (vodovod, kanalizacija, elektrika, PTT, toplovod, plin, transportna sredstva lokalnega omrežja).

4. Urbanistična cena stanovanja — kompleksna, zajema poleg stroškov navedenih pod 3. še stroške za graditev infrastrukturnih objektov splošnega družbenega standarda. Ta cena vsebuje:

- stroške za izdelavo temeljne urbanistične dokumentacije (GUP, MUP, regulacijski načrt),
- stroške za izdelavo kompleksnih študij in raziskav širšega prostora (vodnogospodarska študija, izdelava hidrološke karte, študijo prometa, arheološko-ekološka študija, geološke in geomehanske raziskave — izdelava geološke karte, izdelava temeljne geodetske dokumentacije, seizmološke raziskave, raziskave migracije prebivalstva, urbanistično-planske raziskave idr.),
- stroške za graditev komunalnih objektov in naprav primarnega območja, ki jih financira interesna skupnost:
 - stroški za graditev za pridobivanje pitne vode, primarnih cevovodov, rezervov in naprav (črpališč, vodnjakov),
 - stroški za graditev kanalizacijskih objektov primarnega značaja (čistilne naprave, kolektorji...),
 - stroški za graditev primarnih električnih naprav (RTP, daljnovodov za preskrbo ureditvenega območja),
 - stroški za graditev primarnih telefonskih naprav in objektov (RTC...),
 - stroški za graditev primarnih magistralnih objektov in naprav za proizvodnjo in transport toplotne energije za oskrbo ureditvenega območja,
 - stroški za graditev primarnih objektov in naprav za proizvodnjo in transport plina za oskrbo na ureditvenem območju,

- stroški za graditev in rekonstrukcijo primarnega cestnega omrežja (magistralnih prometnih komunikacij) s pripadajočimi cestnimi objekti, podvozi, nadvozi, sestopi za napajanje sosesk v ureditvenem območju,
- stroški za graditev in rekonstrukcijo javne razsvetljave na primarnem cestnem omrežju,
- stroški za graditev javnih parkov, rekreacijskih con, ki so pomembne za celotno ureditveno območje (s stroški za odkup zemljišč in plačilom odškodnin).

5. Stroški za graditev objektov splošnega družbenega standarda, določenih z regulacijskim načrtom ureditvenega območja vsebujejo:

- stroške za graditev otroških varstvenih ustanov in jasli,
- stroške za graditev srednjih in strokovnih šol,
- stroške za graditev zdravstvenih ustanov,
- stroške za graditev domov za ostarele ljudi,
- stroške za graditev domov družbenih organizacij,
- stroške za graditev kulturnega centra in knjižnic,
- stroške za graditev mladinskih domov,
- stroške za graditev javnih tržnic,
- stroške za graditev postaj ljudske milice,
- stroške za graditev športne dvorane, plavalnih bazenov in odprtih športnih igrišč,
- stroške za graditev javnih avtobusnih postaj,
- stroške za graditev javnih govorilnic,
- stroške za vzdrževanje in graditev spomenikov NOB in drugih,
- stroške za graditev zimskošportnih objektov,
- stroške za graditev objektov trgovine in preskrbe.

Iz gornje, nekoliko obširnejše specifikacije stroškov za posamezne stopnje cen stanovanja velja vsekakor posvetiti vso pozornost predvsem **kompleksni urbanistični ceni stanovanja**.

Ta postavka je vsekakor zelo pomembna, saj vse naprave in objekti, ki so v naselju ali ureditvenem območju, neposredno služijo **stanovalcem — občanom**.

Definicija kompleksne cene in ugotavljanje te vrednosti sta opravičljiva iz več razlogov:

- naselje moramo jemati kot celovit investicijski objekt, ki lahko funkcionira le kot celota. Naselje je treba graditi z vsemi elementi vzporedno (vendar v razumnih mejah in po potrebi).

Urbanistična cena je torej pomemben kazalec za programiranje stanovanjsko-komunalne graditve.

Urbanistični standard je potrebno programirati sodobno, vendar bomo graditev nekaterih objektov predvideli tudi v kasnejših fazah.

V času, ko se srečujemo z nalogo zgraditi čimprej manjkajoča stanovanja, bomo vnesli v urbanistično ceno le stroške za graditev tistih objektov, ki so nujno potrebni za funkcioniranje naselja in celotnega ureditvenega območja.

V zmanjšanem obsegu bi kompleksno urbanistično ceno torej bremenili le s:

- stroški za primarna komunalna omrežja in naprave,
- stroški za objekte šolstva in otroškega varstva,
- stroški za trgovske, gostinske, servisne objekte,
- stroški za objekte družbenih organizacij,
- stroški za objekte za rekonstrukcijo (v zmanjšanem obsegu).

5. Racionalno zaporedje del

Graditev sosesk »Programa 80« bo planirana v okviru generalnega terminskega načrta graditve za desetletno obdobje.

Dosledno bo upoštevano načelo racionalne graditve v tem smislu, da bomo gradili po natančno izdelanih mrežnih načrtih, pri katerih si morajo aktivnosti slediti v pravilnem časovnem zaporedju del. To pomeni, da bo zemljišče posameznih sosesk ali etap komunalno pripravljeno pred pričetkom graditve (v mejah ekonomičnosti).

Podroben mrežni načrt je treba izdelati za naslednje vrste dejavnosti (prikazane skupno na mreži):

- aktivnosti s področja urbanistične dokumentacije,
- aktivnosti s področja investicijsko-tehnične dokumentacije,
- aktivnosti s področja zemljiške politike in zemljiško-pravnih postopkov,
- aktivnosti s področja priprave zemljišča,
- aktivnosti s področja opremljanja zemljišča,
- aktivnosti s področja pripravljalnih del na organizaciji gradbišča,
- aktivnosti s področja izvajanja grobih zemeljskih del in izravnave zemeljskih kubatur.

Terminski mrežni načrt mora biti usklajen z investicijskim programom in finančnim načrtom financiranja gradbenih etap, zato morajo biti konstrukcije financiranja za dela s posameznimi področji izdelane vnaprej.

Interesna skupnost imenuje koordinacijsko telo (operativno vodstvo akcije), ki vodi dela in strogo nadzira izvrševanje pogodbenih in z mrežnim planiranjem sprejetih rokov.

6. Racionalizacija projektiranja

Pri projektiranju sosesk »Programa 80« velja načelo »integralnega projektiranja«, ki poteka paralelno znotraj organizacijske sheme projektiranih timov, ki jih za programirano obdobje gradnje sosesk v ureditvenem območju angažira »Program 80«. Zazidalni načrti in vsi ostali načrti kot detajlna urbanistična in investicijsko-tehnična dokumentacija so močno povezani s samim gradbenim procesom. Zato smo proces projektiranja tesno povezali s tehnološkim procesom organizacije in nastajanjem naselja (gradbena tehnologija).

Glavne oblike racionalnega projektiranja združujemo v naslednjih pojmi:

- tehnološko projektiranje (pri izdelavi projekta je treba že upoštevati tehnologijo gradnje, ki bo uporabljena),
- industrijsko oblikovanje (projektiranje), ki jemlje v vsakem primeru kot izhodišče funkcijo elementa, proizvoda, objekta ter pomeni v bistvu metodo najbolj dosledne kompleksne racionalizacije),
- metoda limitiranja cen (zasnova na konkretnih izbranih projektih in na preizkušeni tehnologiji gradnje, ki je proučena v detajle),
- metoda projektiranja v sistemu (metoda predstavlja organski del glavne naloge, tj. graditev v sistemu in strnitev projektne in gradbenega procesa v neizmenično odvisnost).

Projektiranje mora potekati po vnaprej sprejeti in potrjeni »strukturni shemi projektiranja« za stanovanjska naselja »Programa 80«.

7. Pridobivanje zemljišč

Zemljišča za nadaljnjo zazidavo želimo v okviru »Programa 80« pridobivati kompleksno, za vsak zazidalni otok naenkrat, kar časovno sovpadajo s terminom potrditve tehničnega dela zazidalnega načrta (z zakonom dana možnost kompleksne razlastitve). Zato je izdelava urbanistične in investicijsko-tehnične dokumentacije tudi odločilnega pomena za proces pridobivanja zemljišč.

Sam postopek premoženjsko-pravnih posegov moramo izvajati humano in pravično za občana, ki se preživlja s kmetijstvom. »Žive kmetije« je treba še nadalje ohranjati in jim omogočiti kontinuiteto dela in obstoja na drugih primernih lokacijah v nezazidljivih površinah GUP.

Zemljiški kompleksi, ki so predvideni za organizirano graditev stanovanj v okviru »Programa 80«, bi morali biti v celoti pridobljeni vsaj leto pred predvidenim začetkom pripravljalnih del za opremljanje zemljišča s komunalnimi napravami.

Proces pridobivanja (razlastitveni postopki za morebitne objekte na zemljišču) mora biti podrobno planiran z mrežnim planom, ki vključuje tudi začetne aktivnosti opremljanja zemljišča po posameznih komunalnih napravah, sicer bi prišlo do večjih zastojev pri graditvi omrežja.

Sklad za komunalno urejanje zemljišč in člani »Programa 80« bodo s svojimi finančnimi vlaganji v program omogočili pravočasno pridobivanje zemljišč, kar je eden izmed pogojev za racionalno demonstracijsko graditev. Pri tem pa seveda z novo zakonodajo čakajo občinsko skupščino težje naloge, če bo hotela odigrati vlogo, ki ji jo daje zakonodaja v stanovanjskem gospodarstvu.

Skupščina občine Ljubljana-Siška bo s svojim skladom za nakup stavbnih zemljišč in najemanjem ugodnih bančnih kreditov morala takoj začeti kupovati zemljišča, sicer bo stanovanjsko gospodarstvo v občini stagniralo. V ta namen nudi sklad za komunalno urejanje zemljišč svoj program občinski skupščini za potrebe njene intervencije v stanovanjskem gospodarstvu.

Pri tem opozarjamo na dejstvo, da bo morala občinska skupščina takoj usposobiti svoj sklad za odkup zemljišč in kadrovske usposobiti svoje službe za opravljanje te naloge, kajti že danes primanjkuje v Ljubljani več kakor 1.200 stanovanj. Zatorej te akcije ni mogoče odlagati. Sklad za komunalno urejanje bi na podlagi skupno sprejetih programov odkupa zemljišč sodeloval z lastnimi sredstvi in sredstvi članic »Programa 80« pri sofinanciranju odkupov.

8. Komunalna oprema in financiranje opreme

Podatki pri skladu in občini kažejo na to, da so v komunalne naprave vsako leto vložena znatna družbena sredstva, nihče pa teh naprav ne vzdržuje in zato hitro propadajo.

Na podlagi inventarizacije obstoječega stanja komunalnih naprav kolektivne porabe, ki ga je izvedla naša organizacija v letu 1964 na mestnem območju občine Ljubljana-Siška, bi morali imeti tedaj na razpolago za sanacijo tega stanja najmanj 1.200 milijonov novih dinarjev.

Zaradi povišanja stroškov za graditev teh naprav v razdobju 1964–1972 bi morali imeti za to sanacijo danes najmanj trikrat večjo vsoto.

Ta podatek kaže, da bi morali z na novo zgrajenimi ali rekonstruiranimi komunalnimi napravami zares skrbno gospodariti.

V tej vsoti še niso zajeti stroški za graditev in rekonstrukcijo podzemnih individualnih komunalnih naprav. Še vedno imamo namreč v mestnih območjih predele, zlasti individualnih hiš, ki imajo te komunalne naprave pomanjkljive ali pa jih sploh nimajo (kanalizacija, vodovodno omrežje, električno omrežje s TP). Ta zaostalost je posledica neorganizirane gradnje, zlasti pa je to povzročila nedovoljena individualna gradnja, ki se pojavlja vsa leta od 1965 dalje.

5 JAVNA TRIBUNA – PRILOGA

Sklad za komunalno urejanje zemljišč in člani »Programa 80« bodo težili k temu, da stroški za opremljanje zemljišč s komunalnimi napravami kolektivne in individualne porabe ne bodo bremenili stanovanj oziroma kupcev stanovanj.

V ta namen bo izdelan časovni, količinski in finančni načrt potreb po gradnji teh naprav, ki bo sestavni del »investicijskega programa 80«. Načrt bo predložen pristojni mestni instituciji, ki bo pripravila srednjeročni »program graditve stanovanj in komunalnih naprav v Ljubljani«, s katerim bodo določene etape urejanja zemljišč.

Z ekonomskega stališča so soseske v »Programu 80« najprimernejše za družbeno podpirano demonstracijsko graditev, ker je družba v njih do sedaj največ vložila.

Soseske so večinoma že opremljene z infrastrukturnimi komunalnimi objekti, ki trenutno niso izkoriščeni in njihova amortizacija močno bremeni komunalne organizacije, ki jih vzdržujejo.

»Program 80« bo izdelal tak izračun izgub na amortizaciji!

Družba je do sedaj vložila v te objekte naslednja sredstva:

1. zbiralni kanal A 2 Ø 210–140 ob Celovski cesti ima neizkoriščene kapacitete za odvodnjavanje še nezgrajenih sosesk SS 7/1, SS 8/2 (Dravljje), SS 9 (Koseze), SS 10 (Draveljska gmajna), SS 11 (Podutik) s kapaciteto okrog 6.000 stanovanj;
2. toplarna II ob kamniški progji ima neizkoriščene kapacitete za ogrevanje sosesk: SS 7/1, SS 8/2 (Dravljje), SS 1 in SS 2 (Spodnja Šiška), skupaj okrog 4.000 stanovanj. Do teh sosesk je zgrajeno že tudi omrežje magistralnih toplovodov;
3. razdelilna trafopostaja v industrijski coni ob Celovski cesti ima še neizkoriščene kapacitete za preskrbo naslednjih sosesk z električno energijo: SS 7/1, SS 8/2 (Dravljje), SS 9 (Koseze), SS 10 (Draveljska gmajna), SS 11 (Podutik), skupaj okrog 6.000 stanovanj. Od RTP do središča porabe je položena tudi visokonapetostna kabelska povezava;
4. Plinarna v Kosezah je zgrajena in ima trenutno neizkoriščene kapacitete za preskrbovanje s plinom za ogrevanje: SS 9 (Ko-



seze), SS 10 (Draveljska gmajna), SS 11 (Podutik), SS 12 (Stanežiče), skupaj okrog 8.000 stanovanj. Magistralni plinovodi so že zgrajeni do SS 9, SS 10, SS 11;

5. primarne naprave za oskrbo s pitno vodo so v Šiški zgrajene v naslednjem obsegu:

- vodni rezervoar na Šišenskem hribu, ki ima kapacitete tudi za soseske SS 1, SS 2 (Spodnja Šiška), SS 7/1, 8/2 (Dravljje), SS 9 (Koseze), SS 10 (Draveljska gmajna) in del SS 11 (Podutik),
- magistralni vodovodi potekajo do vseh navedenih sosesk in so trenutno zelo malo izkoriščeni.

Po grobi oceni bi zneski, ki predstavljajo izgubo na nekajletni amortizaciji, zadostovali za kritje kratkoročnih kreditov, ki bi jih prizadete komunalne organizacije lahko najemale že sedaj pri banki in zgradile sekundarna omrežja v najbližjih soseskah: SS 7/1, SS 8/2 in SS 10.

Na ta način bi bila stanovanja, zgrajena v soseskah »Programa 80«, razbremenjena dajatev vsaj za naprave individualne porabe.

9. Rekonstrukcija prometnih komunikacij

Sklad za komunalno urejanje zemljišč je dal ponudbo občinski skupščini Ljubljana-Siška, da sodeluje kot soinvestitor pri rekonstrukciji Celovške ceste, ki je glavna prometna hrbenica sosesk »Programa 80«. Kljub temu, da je prometna študija o prometu v šišenskem kraku pokazala, da cesto veliko bolj obremenjuje tranzit, kakor novi stanovalci v soseskah, bo ta akcija potrebna, saj je cesta izredno dotrajana in neprimerna tudi za mestni promet. V podobno akcijo se je sklad že vključil pri rekonstrukciji Drenikove ulice.

Rekonstrukcijo ostalega cestnega omrežja in graditev novih stanovanjskih cest bodo žal še vedno morali plačevati kupci oziroma investitorji stanovanj v obliki posebnega prispevka, ki ga zbira sklad za komunalno urejanje zemljišč v ta namen.

Sklad za komunalno urejanje zemljišč že nekaj let zbira posojila za posamezne komunalne organizacije za gradnjo sekundarnih komunalnih naprav kakor tudi sredstva za naprave kolektivne porabe. Po obstoječih predpisih je moral vsak investitor, ki je gradil na območjih zunaj etapnosti gradnje, financirati vse te naprave. Zaradi tega predlagamo občinski skupščini, naj sprejme sklep, da bi sredstva, ki so bila zbrana s prispevki za komunalne naprave, prenehali vračati investitorjem, ampak naj bi jih uporabili v namene razširjene reprodukcije v komunalnem gospodarstvu. To nas pa nikakor ne odvezuje dolžnosti, da vključujemo soseske »Programa 80« v etapnost gradnje v Ljubljani, kar pa ni zgolj naloga sklada in članic »Programa 80«, ampak predvsem naloga občinske skupščine, če hoče realizirati naloge, ki ji gredo po novi zakonodaji pri usmerjanju stanovanjske graditve.

10. Spremljajoči objekti

Razen stanovanjskih objektov so v soseskah predvideni tudi vsi spremljajoči objekti (šola, vrtci, trgovine itd.). Površine teh objektov so izračunane po najprimernejših normativih doma in v tujini.

Ti objekti bodo morali biti zgrajeni pravočasno, da bi novi stanovalci imeli že zagotovljen tako imenovan družbeni standard v soseski. Zato morajo posamezne etape v soseskah biti zgrajene v čim bolj strnjjenih časovnih taktih (enoletni, enoinpolletni itd.).

Pri spremljajočih objektih bomo skušali držati izkusne norme gradnje sosesk. Za osnovne objekte moramo upoštevati:

- otroški vrtec mora biti zgrajen najkasneje po vselitvi 500. stanovanja,
- objekt osnovne preskrbe (samopostrežba), mora biti zgrajen po vseljenem 600. stanovanju,
- osnovna šola mora biti zgrajena najkasneje po vseljenem 1.000 stanovanju,
- ostale spremljajoče objekte je potrebno projektirati in graditi vzporedno kot raste število stanovanj in dokončati ob zaključni stanovanjski gradnji celotne soseske.

11. Tehnologija gradnje in industrijska proizvodnja stanovanj

Načelo operativnega izvajanja gradbenih del v »Programu 80« je razviti tehnologijo gradnje do maksimalne možne industrijske racionalizacije, kar pa ne pomeni montaže za vsako ceno.

Industrijska racionalizacija pomeni, da bodo člani »Programa 80« stremeli k naslednjim načelom:

- pretočna organizacija,
- paralelizacija akcij skozi industrijsko predpripravo,
- ponavljanje operacij,
- zamenjava ročnega dela s strojnimi,
- vključevanje raziskovalnega dela v konkretno delo itd.

Ti principi in metode imajo svoje instrumente:

- mrežni plan priprave (investicijske, organizacijske, dobave, kadri, financiranje),
- taktni plani priprave in izvajanje,
- standardizacija (dimenzionalna in kompletna tipizacija),
- mehanizacija,
- timsko strokovno delo,
- specializacija ljudi, strojev, izdelkov v paralelizaciji,
- kontrola plana, takta, kvalitete, časa,
- vrednotenje rezultatov, analize programov, analize dokumentacije, postkalkulacije dosežkov in zaključki ter korekture procesa na bazi vrednotenja rezultatov.

Poleg že omenjenih principov, industrijska tehnologija graditve stanovanj pogojuje ekonomične serije stanovanj v ciklikih in seveda izredno velike serije v proizvodnji standardiziranih oziroma prefabrikatov za finalizacijo instalacij in opreme stanovanj. Na ta način industrializacija nujno vzpodbuja nastajanje širših industrijskih proizvodnih kapacitet, za katerih obstoj pa je zopet pogoj stabilnost produktov, ki se odražajo skozi projekte. Ta ideja se lahko ustvari le skozi »Program 80«.

II. Današnja problematika pri reševanju stanovanjske politike

Reševanje stanovanjske problematike je bila ena izmed bistvenih nalog, s katero so se spoprijele organizacije, včlanjene v interesno skupino »Programa 80«. Pri tem so rodili tvorce »Programa 80« zlasti kazalci iz analize prodajne cene stanovanj. Dejavniki, ki vplivajo na oblikovanje prodajne cene stanovanj, so razvidni iz 4. poglavja te analize. Ob teh dejavnikih bi se morali zamisliti vsi načrtovalci stanovanjske graditve, kajti le v okviru teh dejavnikov lahko iščemo pocenitev stanovanje gradnje. Pri tem se je poslovni odbor »Programa 80« pravilno odločil, da ceneno stanovanje ne more biti ceno zaradi osiromašenja stanovanjske kulture, ampak da ga moramo poceniti tako, da poiščemo notranje rezerve v okviru dejavnikov,

ki vplivajo na formiranje cene. Pri tem se morajo vsi dejavniki prodajne cene stanovanj v procesu gradnje vključevati na tak način, da pravočasno opravljena delovna naloga ene faze poceni drugo.

Na podlagi navedenega moramo kar najbolj skrajšati čas, ki poteče od ideje do končne realizacije v gradnji. Pri tem pa je potrebno zagotoviti gradbeni operativi možnost lastnega planiranja s tem, da ji zagotovimo delo vnaprej po zajamčenih cenah in s povprečnim dohodkom; pri tem pa je potrebno zagotoviti vso potrebno oskrbo operative z deficitarnimi materiali in dejavnostmi. Časovno obdobje, ki sedaj obremenjuje posamezne investicije v stanovanjskem gospodarstvu, pomeni zaradi dolgotrajnosti postopkov pri reševanju imovinskih vprašanj in sprejemanju dokumentacije, urbanistične in tehnične, močno postavko v stroških, ki bremene stanovanja. Če prištejemo potem še zastoje zaradi kritične oskrbe z materiali in deficitarnimi poklici, vidimo, da daje končni kredit in obrestno obrestni račun močan pečat končni ceni stanovanj. Zal smo do ustanovitve interesne skupine »Program 80« premalo razmišljali o možnostih, ki nam jih daje hitrejša obračanja kapitala. Pomanjkanje stanovanj je povzročilo, da je bil kupec pripravljen pogoltniti še tako visoko ceno stanovanja. Ob tako visokem stanovanjskem deficitu lahko kritično ocenimo nepriljubljenost družbenopolitičnih skupnosti, da bi s hitro akcijo omogočile realizacijo posameznih programiranih nalog. Usmerjanje sredstev v eno samo sosesko v Ljubljani pomeni, da zopet nastaja diferenciacija med kupci stanovanj na posameznih območjih mesta, saj bodo nekje zagotovljena sredstva iz družbenih skladov za namene komunalne ureditve, drugje pa bo moral kupec sam nositi stroške.

Brez intervencije družbenih skladov se bodo tudi akcije »Programa 80« realizirale počasneje in dražje. Ob tem je potrebno ponovno poudariti idejo ustanavljanja stanovanjskih podjetij, ki bodo bližje občanu; na ravni krajevne skupnosti, v katerih upravljanju bi morali biti občani stanovalci in kupci, organizacije kot kupci in izvajalci del. Ob tem smo v okviru »Programa 80« zainteresirali včlanjene organizacije tudi za eno izmed najbolj perečih investicij v stanovanjskem gospodarstvu — investicijo v gradnjo večjih kapacitet samskih domov za delavce, zaposlene v industriji in gradbeništvu.

Članice interesne skupnosti »Programa 80« so že od ustanovitve dalje ugotavljale pomanjkljivost v stanovanjskem gospodarstvu. Sprejele so sklep, da v soseskah, ki jih grade, ustvarijo možnost za gradnjo 20 odstotkov stanovanj, v ta namen so bile pripravljene ustvariti tudi svoje stanovanjsko podjetje. Ugotovitve, da je strošek za stanovanje že danes previsok za osebe, ki imajo povprečne osebne dohodka, so jih vodile do tega, da so pripravile posebno analizo o cenah stanovanj, življenjskih stroških družine in potrebnih dohodkih. Zaradi tega so organizacije, ki s svojim delom podpirajo realizacijo programa sklada, pristale na javnost svojih kalkulacij, na Gipossove normative in drsno lestvico pri ugotavljanju prodajnih cen stanovanj. Dosežek je bil tudi načelni pristanek za formiranje povprečne prodajne cene in pristanek k revalorizaciji vlaganj v stanovanjsko gradnjo oziroma zagotavljanje cene za neto stanovanjsko površino ob dnevu plačila. Takšno jamstvo bo prav gotovo prineslo večji red v stanovanjski gradnji.

12. Gospodarske možnosti delnega nakupa stanovanjskih površin

Pridobivanje stanovanja po naprej dogovorjeni ceni in delno plačani kupnini je ena izmed oblik, ki bi prvenstveno zaščitile kupca stanovanja, taka oblika plasmaja stanovanj je mogoča ob naslednjem:

1. da bi za vsako leto do dokončnega obračuna obračunali obresti na prejeta denarna sredstva v višini okrog 10 odstotkov; v primeru, če stranka odstopi od nakupa, bi ji obračunali obresti po veljavni stopnji pri kreditnih zavodih, ki pa mora biti nižja od omenjene;
2. da je v kalkulaciji cene upoštevana kot kalkulacijska postavka nadomestilo za inflacijske vplive, ki jo je treba določiti v odstotkih za vsako leto posebej;
3. da bi rok za dokončni nakup omejili na okrog pet do šest let;
4. stanovanja naj bi bila standardna in prilagojena srednjemu standardu;
5. da tudi druge soudeležene stranke (delovne organizacije) upoštevajo omenjene okoliščine in prevzamejo solidarno riziko;
6. koristi od take akcije so lahko:
 - a) družbene, ker omogočajo dolgoročno planiranje in cenejši nakup stanovanjskega prostora,
 - b) podjetniško, ker si vnaprej zagotavlja izkoriščanje razpoložljivih kapacitet, racionalno poslovanje in kreiranje poslovne politike za daljši čas.

13. Gospodarski položaj tričlanske družine z gledišča nakupa stanovanj

Na podlagi podatkov zavoda za statistiko SR Slovenije so povprečni osebni dohodki v Sloveniji stalno naraščali. Od leta 1968 do 1972 je osebni dohodek porasel od 997 na 1835 dinarjev, kar predstavlja indeks 84 povečanja v spremljanem obdobju, medtem pa so se zviševali stroški stanovanjske gradnje letno za 30 odstotkov. Spreminjajoče gospodarske razmere so imele največji odmev v gradbeništvu in stanovanjski dejavnosti. To se je odražalo tudi v dinamiki cen za m² neto stanovanjske površine. Cena za m² stanovanjske površine se je za isto obdobje zvišala od 1.846 na 3.865 dinarjev, kar predstavlja indeks 210 povečanja v istem obdobju. Če primerjamo rast osebnih dohodkov, so ti v nominali naraščali letno za 209 dinarjev, medtem ko so cene stanovanjem rasle v nominali za 477 dinarjev po m².

Če primerjamo kupno moč tričlanske družine po odbitku življenjskih stroškov in upoštevamo pri tem sredstva, ki jih družina lahko odvaža za nakup stanovanja, pridemo do podatkov, ki potrjujejo zahtevo po hitri akciji v stanovanjski politiki.

Zap. št.	Kvalifikacija družin. članov	Letni OD	Ocenjeni % ₀ , ki se lahko nameni v inv.	Vsota, ki se lahko nameni v inv.
1	nekvalif. delavec	19.200	10	1.920
2	priučeni delavec	21.600	12	2.592
3	kvalificirani delavec	34.800	25	8.700
4	sred. strok. izobr.	40.800	35	14.280
5	višja strok. izobr.	48.000	40	19.200
6	visoka šolska izobr.	60.000	50	30.000

Na podlagi ugotovitev, da je za tričlansko družino potrebno stanovanje z okrog 55 m², znaša strošek za stanovanje po sedanjih cenah 211.700 dinarjev. Če upoštevamo možno naložbo, ki bi omogočila direktno nakup stanovanja, bi potrebovale družine delavcev po navedenih profilih naslednje časovno obdobje, da bi lahko privarčevale potrebna sredstva za nakup stanovanja, seveda pri tem zanemarjamo vpliv inflacije.

Zap. št.	Kvalifikacija druž. članov	Kupna cena 2-sob. stan.	Letni znesek, ki se nameni za inv. vlag.	potreben čas	
				let	mes.
1	nekvalif. delavec	211.750	1.920	110	3
2	priučeni delavec	211.750	2.592	81	9
3	kvalific. delavec	211.750	8.700	24	4
4	sred. strok. izobr.	211.750	14.280	14	10
5	višja strok. izobr.	211.750	19.200	11	—
6	visoka strok. izobr.	211.750	30.000	7	—

Iz tabele je razvidno, da družine kvalificiranih delavcev nimajo niti teoretične možnosti, da privarčujejo dovolj sredstev za svoje stanovanje. Ob tem pa ne moremo zanemariti možnosti varčevanja v banki. Zanimive so pri tem bančne posledice v smislu koristi, ki jih lahko pridobi varčevalec, njegova delovna organizacija in možnosti za pridobivanje kredita. Osnovno vodilo obstoječega sistema stanovanjskega varčevanja je vnaprejšnje vlaganje denarnih sredstev, da lahko varčevalec po določenem roku pridobi pravico do kredita. Vsekakor ne moremo dvomiti o tem, da je varčevanje eden najprimernejših načinov, da zagotovimo sredstva potrebna za stanovanjsko gradnjo. Vendar moramo pri tem upoštevati tudi enega izmed faktorjev; to je čas, ki realno zmanjšuje vrednost sredstev, ki jih varčevalec privarčuje.

Opozoriti moramo na dejstvo, da v obdobju velikih gospodarskih gibanj lahko postane varčevalec bolj ali manj varčevalno in kreditno sposoben. Z namenskimi varčevanjem za stanovanje vlaga varčevalec v gospodarskih pogojih za enoodstotno obrestno mero, medtem ko plačuje za kredit dvo odstotno obrestno mero, ob tem pa pada realna vrednost zaradi normalnega inflacijskega procesa in nenormalnih dražitev, ki vplivajo tako na vrednost privarčevanih sredstev kot na vrednost kredita.

Če primerjamo vsoto, ki jo varčevalec privarčuje in pridobi najo kredit, in možnost, da bi kupec stanovanja lahko delno plačal kupljeno stanovanjsko površino, pridemo do naslednjih ugotovitev. V primeru, da je kupec razpolagal v letih od 1969 pa do 1972 letno z 10.000 dinarji, je lahko v prvem letu kupil 4,25, v drugem 3,60 v tretjem pa 2,97 m² stanovanjske površine ali skupno 10,82 m². Če bi ta nakup opravil tretje leto v celoti, bi pridobil le 7,67 m² stanovanjske površine. V primeru pa, da je združil lastna sredstva in kredit pri banki pa pridobi 17,97 m² stanovanjske površine.

Učinek sedanjega sistema varčevanja pri banki ima dve posledici; kupec pride sicer do večje stanovanjske površine v krajšem času, vendar to površino občutno dražje plača kot v primeru, če bi se odločil za delni — postopni nakup stanovanjske površine. Pri delnem nakupu stanovanjske površine bi ga v obdobju zadnjih treh let stal 1 m² 2.772 dinarjev, pri nakupu z bančnim kreditom pa 3.864. Zato se kljub možnostim bančnega kreditiranja pojavlja vprašanje ali ni vlaganje sredstev direktno v stanovanjsko gradnjo v obliki delnega nakupa stanovanjskih površin ugodnejša varianta za kupca.

Današnji položaj v gradbeništvu izkazuje močan dvig cen gradbenim in drugim materialom, ki jih gradbeništvu potrebuje. Pri tem ne smemo pozabiti dejstva, da so to cene pod kontrolo, sicer bi bila dinamika zviševanja cen še občutnejša. Indeksa cen posameznih artiklov, ki jih gradbeništvu potrebuje in gradbenega materiala pri proizvajalcu sta narasla: prvi na 126, drugi pa na 150 v primerjavi z letom 1968. Pri tem, ko ugotavljamo, da se je proizvodnost v gradbeništvu v istem obdobju podvojila (finančni rezultat), nam je docela nemogoče ugotoviti, kolikšen del proizvodnosti pa dejansko odpade na povezani obseg finančne proizvodnje.

14. Družbena kontrola pri gradnji stanovanj

Položaj v stanovanjski gradnji in v gradbeništvu kot je nakazan, je že dlje časa znan upravnemu odboru sklada za komunalno urejanje zemljišč.

Ta problematika je razvidna tudi iz poročila sklada občinski skupščini spomladi letos. Pri svojem delu je sklad za komunalno urejanje zemljišč skušal zaustaviti s svojimi posegi stalno naraščajo-

nje cen stanovanjske površine. Svoje ugotovitve smo prenesli tudi v delo poslovnega odbora »Programa 80«. Članice interesne skupnosti »Programa 80« so sprejele izsledke sklada in sklepe upravnega odbora. Pokazale so polno mero razumevanja in odločnosti, da vnesejo te ugotovitve v življenje.

Zal smo bili pri svojem delu nekoliko osamljeni in sam »Program 80« ni dosegel v javnosti tiste odmevnosti, ki mu nesporno pripada. Pri tem opozarjamo na dejstvo, da so bili organi občinske skupščine bolj opazovalci razvoja te dejavnosti, zato kljub temu, da je danes postal »Program 80« že stvarnost, želimo večjo družbeno podporo temu programu in večje sodelovanje vseh tistih skupščinskih organov, ki lahko pripomorejo k realizaciji programa.

V obdobju, za katerega poročamo, je žal izostala vsaka družbena kontrola formiranja cen za stanovanja v občini kakor tudi na širšem okolišju Ljubljane. Sklad se je po svojih močeh vključil v to dogajanje in je dosegel z lastnim vplivom kot eden izmed članov »Programa 80« vrsto normativov, ki pozitivno vplivajo na znižanje cen v stanovanjski gradnji. Podobno funkcijo bi morali prevzeti novoustanovljeni stanovanjski solidarnostni skladi in sklad za odkup zemljišč saj edino v primeru, da sodelujemo z lastnimi sredstvi pri naložbah, lahko v skupnem interesu vplivamo na razvoj stanovanjskega gospodarstva.

Strah da s »Programom 80« pričenjamo morda megalomansko akcijo graditve stanovanj v Siški, je docela neutemeljen. Soseske, ki jih zajema program, bodo v prihodnjih desetih letih dale največ tretjino stanovanjskega prostora, ki ga potrebuje Ljubljana letno. V okviru same akcije pa se moramo zavedati, da če želimo ustvariti realno vrednost stanovanj na trgu, tega ne moremo narediti ob velikem pomanjkanju stanovanj, ampak samo, če ustvarimo vsaj minimalni presežek stanovanjskih površin. Na podlagi navedenega sodimo, da je bila pravilna poslovna odločitev upravnega odbora sklada za komunalno urejanje zemljišč, ko je s svojim prizadevanjem in velikim delovnim prispevkom strokovnih služb Standard-investa realiziral že prve postavke »Programa 80«, ki se odražajo v razgrnitvi novih draveljskih sosesk.



Kritični položaj v stanovanjski gradnji, kot ga je prikazal drugi del tega poročila, zlasti pa nezmožnost večine naših občanov, da bi si z varčevanjem in vlaganjem pridobili za svoje družine primerna stanovanja, nas nujno sili v to, da razpravljamo danes o izhodiščih in idejah »Programa 80«. Sklad za komunalno urejanje zemljišč, strokovne službe Standard-investa in ostali člani »Programa 80« so ob sodelovanju ljubljanskega urbanističnega zavoda pripravili v triletnem obdobju edini kompleksni program stanovanjske, poslovne in komunalne ureditve v Ljubljani. Ta program, podkrepjen z ekonomskim izračunom, zagotavlja sinhrono akcijo vseh udeležencev in pomeni realno osnovo, da občinska skupščina sprejme načrte stanovanjske intervencije. Toliko težja je zato odgovornost odbornikov te skupščine, ki bodo odločali o umestnosti dajanja širše družbene podpore akcijam »Programa 80«.

III. Akcija za izkoriščanje gramoza

Ideja o izkoriščanju gramoznih nahajališč v namen kasnejše ureditve zemljišč za sprejem stanovanjske gradnje se je porodila v okviru upravnega odbora sklada za komunalno urejanje zemljišč. Osnovna načela te akcije so bila:

1. hitra eksploatacija gramoza;
2. odpiranje gramoznice večje kapacitete, v kateri bo mogoče tehnološko usposobiti delovni proces do take mere, da bo izkoriščen ves razpoložljivi material; ob gramoznicah pa pripraviti industrijske objekte za predelavo gramoza v fabrikate in polfabrikate;
3. ustanoviti gramoznice kot posebno delovno enoto vlagateljev — odprtega tipa;

