

# dogovori

glasilo občinske konference SZDL ljubljana center

*Priloga SIS*

Ljubljana, oktober 1978

## **GRADIVO**

**ZA 2. SEJO SKUPŠČINE  
SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE  
SKUPNOSTI LJUBLJANA CENTER  
DRUGEGA DELEGATSKEGA  
MANDATA**



**Na podlagi 10. in 15. člena Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Center ter sklepa o izvedbi samoupravne organiziranosti**

**sklicujemo**

2. sejo Skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Center, ki bo v sredo, 25. oktobra 1978 ob 12. uri v veliki sejni dvorani na Magistratu, Mestni trg 1.

**Predlog dnevnega reda:**

1. Obravnava in potrditev osnutkov

a) samoupravnega sporazuma o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Center,

b) statuta samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Center in

c) poslovnika o delu skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Center

d) samoupravnega sporazuma o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Center

2. Poročilo o delu in problemih SSS Ljubljana Center

3. Informacija o realizaciji finančnega načrta za čas od 1. 1. do 30. 6. 1978

4. Obravnava in sprejem predloga rebalansa finančnega plana sredstev družbene pomoči za leto 1978

5. Obravnava in sprejem predloga razpisa VI. natečaja združenih sredstev po 13. členu Zakona o programiranju in financiranju graditve stanovanj

6. Vprašanja delegatov

Predsednik skupščine Škulj Janez I. r.  
Predsednik zbora uporabnikov  
Levičnik Irena I. r.  
Predsednik zbora izvajalcev  
Kreitmayer Katja I. r.

**BELEŽKE:**

# POROČILO O DELU IN PROBLEMIH SSS LJUBLJANA CENTER

Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Center je bila ustanovljena oktobra 1974. Na ustanovni skupščini so bili izvoljeni izvršilni odbor ter naslednji odbori: za gospodarjenje, za družbeno pomoč, za gradnje in za prenavo. Organiziranost je bila torej drugačna, kot jo je določal Zakon o stanovanjskih skupnostih. Zakon je namreč določal, da morajo biti za vsa tri temeljna področja dela stanovanjske skupnosti formirane samostojne enote. Zakon nadalje ne pozna enote, oz. odbora za prenavo. Ljubljanska organiziranost stanovanjske skupnosti je bila plod političnega dogovora v Ljubljani.

Delovanje stanovanjske skupnosti je steklo v začetku leta 1975. Na II. skupščini SSS Ljubljana Center v aprilu 1975 je bil sprejet statut skupnosti in program dela za leto 1975. S statutom in dogovorom na II. zasedanju skupščine so bile opredeljene naloge posameznih odborov in izvršilnega odbora pri izvajanju programa dela. Sklenjeno je med drugim bilo, da bo skupščina stanovanjske skupnosti sprejemala predvsem sistemske odločitve, medtem ko bo izvajanje nalog slonelo na odborih.

Stanovanjske skupnosti ljubljanskih občin smo v začetku leta 1975 ustanovile stanovanjsko skupnost Ljubljane, kot mesto za dogovarjanje in izvajanje tistih nalog, ki presegajo problematiko posamezne občine.

Med pomembnejše dogovore, ki so bili doseženi med stanovanjskimi skupnostmi v Ljubljani, sodijo:

- Dogovor o združevanju sredstev za družbeno pomoč in Dogovor o enotnih merilih za pridobitev stanovanj, zgrajenih z združenimi sredstvi. S tem dogovorom je bil zagotovljen enoten položaj prosilcev.

- Dogovor o združevanju sredstev za ekonomsko solidarnost in sprejem Pravilnika o pogojih za pridobitev posojil in združenih sredstev.

- Dogovor o odpravi barakarskih naselij in stanovanj VI. in VII. kategorije.

Dogovora s področja družbene pomoči sta omogočila, da se je najbolj občutljiva problematika v Ljubljani enotno in kvalitetno organizirano razreševala.

Napotila za politiko delovanja in programske usmeritve smo črpali iz dogovorjene politike stanovanjske preobrazbe in še zlasti iz naslednjih dokumentov:

- Resolucija skupščine SR Slovenije o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva,

- iz sklepov X. kongresa ZKJ,

- in iz sklepov VII. kongresa Zveze sindikatov Jugoslavije.

Osrednje naloge stanovanjskih skupnosti so bile predvsem naslednje:

- odločneje razreševati stanovanjska vprašanja delovnih ljudi kot eno najbolj pomembnih ekonomsko-socialnih in razrednih vprašanj in še zlasti poskrbeti za razreševanje stanovanjskih vprašanj delavcev z nižjimi osebnimi dohodki,

- tako razviti samoupravo na stanovanjskem področju, da bodo stanovalci odločali o čimveč zadevah predvsem s področja upravljanja s stanovanjsko hišo,

- pospešiti stanovanjsko graditev in jo družbeno usmerjati. Za doseg tega cilja je potrebno za stanovanjsko graditev usmerjati večji delež narodnega dohodka kot do sedaj.

Pri oblikovanju programov dela pa smo dosledno izhajali tudi iz specifičnih stanovanjskih razmer v naši občini in iz vloge in nalog, ki jih naša občina ima.

Naš osnovni problem je v tem, da imamo po obsegu in povprečni starosti najstarejši stanovanjski fond. Kar 48% vseh hiš v Ljubljani zgrajenih do leta 1918 odpade na našo občino. Nad 100 let starih hiš je 294. Te stare hiše pa je leta 1895 prizadel potres in večina ob potresu prizadetih hiš je bila le pokrpana, ne pa tudi celovito sanirana. Stanovanja v starih hišah so nekomfortna, sanitarno pomanjkljivo opremljena. Stranišča so skupna za več strank ali celo nadstropje, kopalnic ni, elektrika je v stanovanjih največkrat nadometna in skromne moči.

Stanovalci v takih hišah so prikrajšani za možnost uporabe številnih gospodinjskih strojev in drugih dosežkov sodobne tehnike. Mnogi stanovalci so iskali zasilne rešitve in s tem gradbeno stanje hiš še poslabšali. (Odtok pralnega stroja speljan v strešni žleb). Po osvoboditvi so bile zaradi pomanjkanja stanovanj izvršene številne utesnitve stanovalcev. Del teh se je ohranil vse do danes. V letu 1975 smo imeli kar 720 stanovanj, katero je predstavljala ena sama soba brez pritliklin in s skupno uporabo stranišča.

Opisane razmere so ustvarile situacijo, da imamo od vseh ljubljanskih občin največ ugotovljenih potreb po vzdrževalnih delih, zaradi starosti in dotrajanosti stanovanjskih hiš pa najnižjo stanarino za 1 m<sup>2</sup> stanovanja.

Soočeni s tako težko situacijo zlasti v starem mestnem jedru smo pričeli iskati poti in možnosti za sanacijo razmer. Nesporno je bilo spoznanje, da s klasičnim vzdrževanjem starih dotrajanih zgradb ne smemo nadaljevati. Zato smo se odločili, da usodo starih dotrajanih zgradb razrešimo s celovito prenovitvijo zgradb in stanovanj. Zavedali smo se, da prenova ne bo dosegla v celoti želenega smotra, če bo obsegala le fizično obnovitev posameznih zgradb, temveč mora zagotoviti kompleksno prenavo tako v gradbenem, kakor tudi v gospodarskem, kulturnem in sociološkem smislu.

Potresi v letu 1976 so pravilnost naše odločitve glede prenove le še utrdili, hkrati pa tudi opozorili na to, da je potrebno dela na prenovi pospešiti.

Uvodoma navedena izhodišča in analiza stanovanjskih razmer v naši občini so bili osnova celotnega delovanja naše skupnosti. Pri svojem delu pa smo dosegli naslednje rezultate:

## Odbor za gospodarjenje:

Ta odbor je imel zaradi ogromnih razlik med potrebami in možnostmi dokaj težko delo. Odbor je skrbel za vsakoletno pripravo, obravnavo in sprejem programov investicijskega vzdrževanja. Ob izvajanju rednih investicijsko-vzdrževalnih del pa je odbor v sodelovanju z izvršilnim odborom analiziral razmere in v skladu s svojimi pooblastili sprejemal ali predlagal sanacijske ukrepe.

Osrednji problemi pa so bili: sanacija dvigal, sanacija kotlarn ali njihova priključitev na daljinsko ogrevanje, sanacije po potresih leta 1976. Med naloge, katere je odbor sprti razreševal, sodijo odločitve glede del, ki jih ni mogoče vnaprej predvideti.

Odbor je aktivno deloval na oblikovanju raznih sporazumov, pravilnikov in drugih sistemskih vprašanj s svojega delovnega področja. Posebno pozornost je odbor posvetil vprašanju odprave onesnaževanja zraka. Izdelana je bila analiza razmer s področja onesnaževanja zraka, katerega povzročajo predvsem kotlarne in individualna kurišča. Na podlagi zbranega gradiva je že v pripravi program postopnega zmanjševanja onesnaževanja zraka. Za šest kotlarn, ki so kot kurivo uporabljale premog in s tem prekomerno onesnaževale zrak pa je že sprejeta odločitev, da se odpravijo oziroma priključijo na toplarno ali plin. Dela na štirih od šestih kotlarn so že v teku.

Odbor za gospodarjenje pa je dal tudi velik prispevek s pobudami k dopolnitvi stanovanjske zakonodaje.

#### **Odbor za graditev:**

Stanovanjska graditev v naši občini je bila zaradi skromnih prostorskih možnosti tudi v preteklih 4 letih skromna. Gradnja je potekala na zemljiščih, ki so jih gradbena podjetja pridobila še pred formiranjem stanovanjskih skupnosti. Zato je bilo delo odbora osredotočeno na pripravo izgradnje šoseske CS-6, na razreševanje vprašanj pri izgradnji stanovanjskih blokov na Vodmatu in šeste roške stolpnice.

Odbor je aktivno deloval na oblikovanju razvojnih programov naše občine in Ljubljane. Dal pa je tudi vrsto pobud za racionalnejšo oskrbo Ljubljane z vodo in energetskimi viri ter za ustrezno dograditev in obnovo komunalnih naprav.

Odbor je deloval na pripravi razpisov natečajev za pridobitev posojil iz združenih sredstev po 13. členu Zakona o programiranju in financiranju graditve stanovanj. Izvedenih je bilo pet natečajev.

Pri delu odbora za graditev je močno prihajalo do izraza dejstvo, da je stanovanjska preobrazba zajela le del stanovanjskega področja. Organizacija za urejanje stavbnih zemljišč je delovala po starem, komunalne skupnosti še ni bilo.

#### **Odbor za družbeno pomoč:**

Odbor je celovito in uspešno opravljal vse naloge s področja družbene pomoči. V letu 1975 so bili dogovorjeni in sprejeti temeljni akti za pridobitev stanovanja, zgrajenih iz sredstev družbene pomoči, vključno s Pravilnikom o točkovanju. Aktivnost celotnega odbora in posameznih članov pa je še posebej prišla do izraza pri izvajanju natečajev. Komisijsko je bilo pregledano preko 1200 stanovanj. Uspešno je bilo opravljeno težaško in zahtevno delo, saj je bilo potrebno mnoge prosilce obiskati po večkrat. Odbor je vestno obravnaval vse pritožbe in vložil velike napore v pomoči posameznim prosilcem, da so pridobili vso zahtevano dokumentacijo.

Čeprav so sredstva za družbeno pomoč združena na ravni Ljubljane, se vloge prosilcev razrešijo v stanovanjskih skupnostih občin.

Iz naše občine so družine in posamezniki dobili naslednje število stanovanj:

v letu 1975	61 stanovanj
po natečaju leta 1976	376 stanovanj
po natečaju leta 1978	195 stanovanj
skupno:	632 stanovanj

Stanovanja odobrena z natečajem leta 1978 so se šele pričela dodeljevati.

Poleg tega je bilo dodeljenih v Ljubljani za potrebe borcev 137 stanovanj.

Poleg navedenih stanovanj pa je bilo s sklepi stanovanjske komisije dodeljenih še 276 stanovanj. Pri tem ni šlo le za nove dodelitve, temveč tudi za priznanje stanovanjske pravice po odpravi sstanovanjskega razmerja, priznanje ekonomske skupnosti in drugo.

Kljub tako velikemu številu rešenih problemov pa se dotok prošenj za razreševanje stanovanjskih vprašanj ni zmanjšal.

Ugotavljamo pa, da se je raven zahtev občutno zvišala. Družbena pomoč je dala željene rezultate, saj v nobenem obdobju razvoja Ljubljane ni bilo v tako kratkem času kvalitetno razrešenih toliko težkih stanovanjskih problemov.

Kljub kvalitetnim rezultatom pa ugotavljamo, da nekatere kategorije občanov nimajo realnih možnosti, da bi kmalu rešili svoj stanovanjski problem. Tu gre predvsem za delavce v šolah, vrtcih in domovih za ostarele. S samoprispevkom smo zagotovili sredstva za izgradnjo osnovnih objektov, za stanovanja pa ni bilo poskrbljeno. Posledice so občutne in nerešeni stanovanjski problemi vplivajo tudi na kvaliteto dela in kadrovske zasedbe posameznih šol in vrtcev. Nesprejemljiva je tudi praksa novozgrajenih domov za ostarele, da vzamejo v dom občane – nosilce stanovanjske pravice, ki so pripravljene stanovanje oddati v podnajem enemu od delavcev doma za ostarele.

Ugotavljamo tudi, da mnoge delovne organizacije v Ljubljani ne spoštujejo dogovora o minimalnih standardih pri zaposlovanju. Takšni delavci se pojavljajo takoj kot prosilci za stanovanja pri stanovanjski skupnosti, mnogi pa se celo nasilno vselijo.

Stanovanjska skupnost je razreševala tudi stanovanjske probleme delavcev na šolah, VVZ in drugih organizacijah, ki so za življenje v občini nujno potrebne. Vendar so bile to le najnujnejše rešitve, tako po kvaliteti kot po številu rešenih primerov. Stanovanjska skupnost je po zakonu dolžna dodeliti primerna stanovanja upravičeno nezaposlenim, medtem ko so za vse zaposlene, stanovanjske probleme dolžne razreševati njihove delovne organizacije. V primerih, katere smo navedli, pa gre za redno zaposlene delavce, ki žive v težkih stanovanjskih razmerah. Vendar ne izpolnjujejo pogojev za pridobitev stanovanj, zgrajenih s sredstvi družbene pomoči in tudi njihove delovne organizacije, jim stanovanj ne morejo kmalu zagotoviti. Ta problem obstoja v vseh ljubljanskih občinah in ga bo potrebno hitro uspešno razrešiti.

#### **Odbor za prenavo:**

Uvodoma opisane stanovanjske razmere v zgradbah starega mestnega jedra so nam narekemale odločitev, da moramo stare dotrajane stanovanjske zgradbe celovito prenoviti. Zato smo že ob ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Center sprejeli odločitev, da organizirano pristopimo k prenovi in formirali tudi odbor za prenavo.

Že prve izkušnje so pokazale, da si moramo najprej izboriti pogoje za delovanje. Zakonodaja prenovne v letu 1975 še ni poznala, zaradi tega pa je bilo zlasti oteženo financiranje prenovne.

Vztrajali smo na uveljavitvi 104. člena ustave SRS, ki jasno opredeljuje pogoje stanovanja in širše bivalne pogoje.

Odbor za prenavo v začetnem obdobju ni mogel delovati tako uspešno kot ostali trije odbori, ki so imeli tudi pravno in ekonomsko dorečeno in s predpisi urejeno področje dela. Zato je v prvem obdobju dela odbora za prenavo potekala aktivnost predvsem v naslednjem:

– zagotavljanje enakopravnih pogojev prenovne z novogradnjo. V ta namen je bila tudi dana pobuda za spremembo in dopolnitev Zakona o programiranju in financiranju graditve stanovanj,

– zagotavljanje finančnih sredstev za konkretne naloge in zagotavljanje solidarnosti pri izvajanju dolgoročnih nalog prenovne,

– opredelitev pogojev za prenavo posameznih zgradb in obseg spomeniške zaščite,

– oblikovanje nosilcev pri izvajanju prenove.

Pot do celovitega programa prenove starega mestnega jedra je dolga in je še v izdelavi. Zato smo pristopili k prenovi posameznih zgradb. Izbor je sprejela skupščina stanovanjske skupnosti na osnovi gradbenega stanja zgradb in temu ustreznih stanovanjskih razmer.

Sedaj se že izvaja prenova na zgradbah Hrenova 17, Stari trg 6, Gornji trg 9 in Gornji trg 11. Na zgradbi Hrenova 17 je tretjina stanovanj že prenovljenih in stanovalci so se že vselili v prenovljena stanovanja.

Pri pripravi in izvajanju del na prenovi naštetih zgradb smo se srečali s številnimi težavami. Povsem jasno je postalo, da zlasti premoženjsko-pravnih razmerij ne bo mogoče učinkovito razreševati brez ustreznih zakonov.

Na 7. zasedanju skupščine stanovanjske skupnosti je bil sprejet program prenove 32 zgradb. Financiranje tega programa je zagotovljeno s sredstvi odpravljenega državnega kapitala in katerega je združeno delo naše občine namenilo za prenavo, nadalje z namensko združenimi sredstvi za stanovanjsko graditev in s sredstvi najemnikov poslovnih prostorov in s posojili stanovanjsko komunalne banke Ljubljana.

Prenova zgradbe Hrenova 17 pa poteka v celoti s posojilom banke.

V teku je tudi prva večja akcija v naši občini za odpravo stanovanj VI. in VII. kategorije. Iz sredstev družbene pomoči je zagotovljenih 32 nadomestnih stanovanj in sredstva za obnovo nadaljnjih 32 stanovanj.

Čeprav smo pri spreminjanju miselnosti in odnosa do prenove že veliko dosegli – k temu so v zadnjem času pomembno prispevala tudi sredstva javnega obveščanja, pa ostaja prav na tem področju še ogromno dela. Nепrestano se srečujemo s problemom, da posameznik ter razne organizacije sprejemajo prenavo, tolmačijo pa jo kot obnovo in modernizacijo stanovanja ali hiše. Resnično prenavo starih mestnih predelov bomo dosegli, ko bomo prenovili hiše v skladu s sedanjimi standardi, zagotovili hišam kvalitetno individualno, komunalno preskrbo, zagotovili zdravo bivalno okolje. Mnoge stare hiše so na zunaj lepe, v svoji zasnovi pa skrivajo družbeni in materialni položaj v času, ko so bile te hiše grajene, lastnik hiše je imel zase veliko stanovanje ali kar celo etažo, za delavce in služinčad pa je imel številne majhne prostore. Številna stanovanja v takih hišah ne presegajo 10,00 m<sup>2</sup>. S



prenovo moramo ustvariti mnogo več, kot pa samo prenoviti in modernizirati obstoječe stanje. Ustvariti moramo stanovanja in bivalne pogoje v katerih bo mogoč normalen razvoj posameznika in družine.

### Samoupravna organiziranost

V pretečenem mandatnem obdobju so bili v naši občini v vseh osmih krajevnih skupnostih formirani zbori stanovalcev, v katere delegirajo svoje delegate zbori stanovalcev hiš. Za krepitev hišne in krajevne samouprave je bilo tudi v vseh postopkih SSS Center pridobljeno predhodno mnenje (pridobitev ali prenos stanovanjske pravice, dodelitev uporabe poslovnega prostora, prekvalifikacije ipd). Prav tako je postala hiša tudi mesto odločanja, ki preko svojega delegata usklajuje potrebe po investicijskem vzdrževanju tako v KS v zboru stanovalcev (sprejemanje letnih in srednjeročnih programov) ter sama odloča o programu tekočega vzdrževanja in obratovalnih stroških. V skupščini SSS Center pa usklajujemo in potrjujemo potrebe posameznih hiš po prenovi, kakor tudi vrsti drugih večjih vlaganj (dvigala, sanacija kotlarn, priključki na toplarno ipd).

Če strnemo navedene ugotovitve lahko zaključimo, da ta del stanovanjske samouprave dobro funkcionira, kljub nekaterim posameznim težavam po ozkem lastniškem obnašanju, medtem ko delegatska baza iz združenega dela ni imela pravega kontakta s Skupščino SSS in njenimi organi kljub prisotnosti svojih delegatov na vseh področjih. Prav iz tega razloga in zaradi možnosti odločanja slehernega delavca, kakor tudi občana je SSS objavljala vse svoje sistemske dokumente v glasilu OK SZDL »Dogovori« v obliki javne razprave in smo edina stanovanjska skupnost v Sloveniji, ki se je odločila za tak način delovanja. Kljub temu, da zberejo s svojim stanovanjskim prispevkom delavci v združenem delu znatnejša sredstva, kakor so sredstva stanoarin in najemnin, je do sedaj delegatska skupščina glede na organiziranost splošnih konferenc delegacij v združenem delu v pretečenem obdobju posvetila največ prizadevanj problemom s področja gospodarjenja s stanovanjskimi hišami, manj pa vsem ostalim področjem.

Pri vsem tem pa moramo poudariti problematiko notranje organiziranosti strokovnih služb Staninvesta, ki za našo skupnost kljub sklenjeni pogodbi ni kos izvrševati vseh svojih pogodbenih obveznosti. To velja zlasti za računovodska in statistična opravila. Neažurnost računovodskih storitev ovira tudi delo samouprave v stanovanjskih hišah.

Sektor za vzdrževanje zgradb kljub skromni kadrovski zasedbi uspešno dela in med drugim organizira izvajanje investicijsko-vzdrževalnih del na cca 300 zgradbah v enem letu.

S sprejetjem novega zakona o SSS so zadeve postavljene na trdnejšo osnovo, saj se že v organih skupnosti, kot v skupščini SSS enakopravno srečajo in dogovarjajo uporabniki in izvajalci. Prav tako so z volitvami marca letos bile izvoljene posebne delegacije za SSS v KS, kakor tudi v združenem delu posebne konference delegacij za SIS socialnega varstva, katerega sestavni del je tudi stanovanjski SIS.

### ZAKLJUČEK

Doseženi rezultati v minulih štirih letih so zelo veliki, če jih primerjamo z rezultati do leta 1975. V primerjavi z dejanskimi ustvarjalnimi možnostmi, katere v naši občini, kakor tudi v Ljubljani imamo, pa doseženi rezultati niso v celoti zadovoljivi.

Z ustanovitvijo stanovanjskih skupnosti je bilo pridruženo predvsem tisto področje dejavnosti, ki je bilo prej v domeni stanovanjskih podjetij. Na področju

komunale, priprave in urejanja stavbnih zemljišč in pri graditvi stanovanj pa ni bilo pričakovanega napredka. Zaradi tega so mnoge pobude in akcije stanovanjske skupnosti pri usklajevanju nalog s tega področja ostale na pol poti. Z ustanovitvijo komunalnih skupnosti koncem leta 1977 in z že sprejeto dopolnitvijo Zakona o stanovanjski skupnosti pa so dani pogoji za bolj uspešno delo na tem področju.

Mnogi zakoni in predpisi s stanovanjskega področja pa še vedno niso usklajeni z ustavo in Zakonom o združenem delu ali pa so zaradi hitrega družbenega napredka v posameznih določbah postali neživljenjski. Zato mora biti delo na **dograjevanju stanovanjske zakonodaje** ena od prednostnih nalog stanovanjske skupnosti v tem letu. **Spremeniti in dograditi je potrebno predvsem naslednje zakone oziroma posamezna zakonska določila:**

#### **Zakon o stanovanjskih razmerjih:**

– precizirati je potrebno ekonomsko skupnost in pravico do nadaljnje uporabe stanovanja,

– opredeliti pogoje pri odpravi sstanovanjskih razmerij,

– določiti je potrebno pravice in pogoje pri odajanju dela stanovanja v podnajem,

– odpraviti je potrebno pravico do razpolaganja s stanovanjsko pravico v primeru, ko nosilec stanovanjske pravice odide v dom za ostarele,

– delovnim in drugim organizacijam je treba omogočiti večje pravice pri razpolaganju z njihovimi stanovanji,

– zakon je potrebno uskladiti z drugimi zakoni, ki posredno vplivajo tudi na urejanje stanovanjskih razmerij – npr. z Zakonom o družinski skupnosti.

**Zakon o financiranju in graditvi stanovanj** je potrebno dograditi tako, da bodo imele stanovanjske skupnosti vsaj enakopravni položaj z ostalimi dejavniki pri stanovanjski graditvi. Sedanji položaj pa je tak, da je še vedno uzakonjena gradnja za trg.

**Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih** je potrebno dograditi zlasti v pogledu urejanja poslovnih prostorov in opredelitve pogojev prenosov poslovnih prostorov.

Stanovanjsko zakonodajo bo treba dograjevati tako, da bo mogoče razreševati **specifične probleme** v Ljubljani. Ta se kaže predvsem v tem, da je v Ljubljani zelo lahko dobiti zaposlitev in da so izredne možnosti za študij. Zaradi tega je povpraševanje po stanovanjih bistveno večje, kot v drugih slovenskih mestih. Zaradi tega tudi stanovalci, ki imajo v Ljubljani družbeno stanovanje, pa stanovanja ne potrebujejo več, le tega ne izpraznijo, temveč manipulirajo z ekonomsko skupnostjo ali stanovanje v celoti oddajajo v podnajem. Na osnovi grobe ocene plačajo podnajemniki nosilcem stanovanjske pravice letno v Ljubljani preko 100 milijonov dinarjev, ali vsaj dvakrat več denarja kot nam ga je uspelo v Ljubljani letno namensko izdvojiti za prenavo.

Zelo pomembno vprašanje, ki ga je treba urediti je **stanarina**. Zagotoviti je potrebno sprejemljiv prehod na **stroškovne stanarine**, ob zagotovljenem subencioniranju tistih, ki stanarine ne bi zmogli. S tem bi dosegli predvsem naslednje cilje:

– zagotovili sredstva za normalno vzdrževanje stanovanjskih hiš,

– stanovalci, ki zasedajo velika stanovanja, pa zaradi odselitve otrok velikega stanovanja ne potrebujejo več, se bodo lažje odločali za zamenjavo za manjša stanovanja,

– del stanovanj bi se sprostil in bi jih bilo mogoče dodeliti upravičenim pričakovalcem.

Dogovoriti in urediti je potrebno **vprašanje strokovnih služb**, ki delajo za stanovanjsko skupnost. Pretežni del teh nalog opravlja Staninvest, ki pa je usposob-

ljen za izvajanje nalog tekočega in investicijskega vzdrževanja, vodenja tehničnih in drugih evidenc ter finančnega poslovanja. Pri izvajanju nalog s področja prenove, graditve in družbene pomoči pa Staninvest opravlja le manjši del nalog. Zato večji del nalog odpade na delavce v stanovanjski skupnosti. Staninvest ni tako organiziran niti opremljen, da bi sprejete obveznosti ažurno in zadovoljivo izvajal. Zato je nujno, da se ta vprašanja končno uredijo. Skrajni čas je tudi, da se izkušnje in nauke o delu strokovnih služb s stanovanjskega področja upošteva. Dejstvo je, da so službe, ki delujejo na stanovanjskem področju ves povojni čas stalno kritizirane. Zato je to področje doživelo največ reform in reorganizacij. Vedno so bila na voljo sredstva za izdelavo analiz, ki so analizirale razmere, ni pa bilo sredstev niti prave vneme, da bi se razmere solidno sanirale. Poučna je tudi izkušnja stanovanjskih skupnosti ljubljanskih občijn, ko smo si štiri leta zaman prizadevali, da bi nabavili računalnik, s katerim bi obdelovali in hranili milijone podatkov in z njim omogočili tudi planiranje od posameznih hiš do mestnega plana.

Nujna je kadrovska sanacija Staninvesta in zagotovitev ustreznih delovnih pogojev, da bo mogoče naloge stanovanjskega gospodarstva hitro in točno izvajati, tako kot to potrebujejo in zahtevajo SSS, zbori stanovalcev in hišni sveti.

Za doseg tega cilja bo potrebno zagotoviti enotne evidence pri vseh stanovanjskih skupnostih v Ljubljani in zagotoviti direktno povezavo med prijavno službo in evidenco stanovanj.

Naša občina ima ogromne razvojne možnosti tudi na stanovanjskem področju, dejstvo, da je naša občina prostorsko utesnjena še ne pomeni, da bo stanovanjska izgradnja imela nepomemben obseg. Zaradi prostorsko omejenih površin za novogradnjo bo morala postati prenova ter izgradnja plomb in pozidava podstrebij sestavni in enakovredni del novogradenj. To vsekakor pomeni, da bo potrebno razreševati mnogo zahtevnejše probleme. Več pozornosti bo treba posvetiti humanizaciji bivalnega okolja in medčloveškim odnosom. Predvsem pa bo potrebno nadalje razvijati stanovanjsko samoupravo in krečiti njene materialne možnosti tako, da bodo zbori stanovalcev še v večji meri kot do sedaj neposredno odločali o gospodarjenju s hišo, kakor tudi o drugih vprašanih življenja pod isto streho, pa naj gre za varno igro otrok, pomoč bolnemu sosedu ali dogovor o redu v hiši.

Naloga, katere mora reševati stanovanjska skupnost so velike in občutljive. Zato je potrebno ustvariti tesnejše sodelovanje z vsemi družbenopolitičnimi organizacijami v občini, zlasti za razreševanje sistemskih vprašanj. Doseganje sodelovanje s SZDL je že dalo mnogo dobrih rezultatov in prispevalo h kvalitetnejšim rešitvam. Okrepiti je potrebno delovno sodelovanje s sindikati, saj prav delavci največ prispevajo h graditvi stanovanj in se hkrati srečujejo s številnimi stanovanjskimi problemi.

Razrešitev nakazanih problemov bo omogočilo stanovanjski skupnosti, da bo dejansko postala predvsem mesto za dogovarjanje in manj neposredni nosilec sanacijskih ukrepov. Naše mesto želimo izgrajevati tako, da bo humano, funkcionalno in lepo skratka tako, da bodo prvine naše družbene ureditve občutene in vidne. Pri tem mora tudi upoštevati, da je Ljubljana republiško središče in križišče pomembnih poti. Želene cilje bo mogoče doseči le z ustvarjalnim sodelovanjem občanov in delavcev, ki bodo preko svojih interesnih skupnosti zavestno opravili svoj del nalog.

**Ljubljana, avgust 1978**

**IZVRŠILNI ODBOR  
SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE  
SKUPNOSTI  
LJUBLJANA CENTER**

# INFORMACIJA O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA ZA ČAS OD 1. 1. DO 30. 6. 1978

## (A) PREDVIDENI PRILIV SREDSTEV

	fin. načrt. v 000 din	polletna realizacija v 000 din
<b>I. Združena sredstva za kreditiranje stanovanjske izgradnje na osnovi samoupravnega sporazuma</b>	<b>98.026</b>	<b>48.672</b>
<b>II. SREDSTVA DRUŽBENE POMOČI</b>		
a) obvezni prispevek za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu na osnovi samoupravnega sporazuma	24.134	16.670
b) družbena pomoč Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana za odpravo stanovanj VI. in VII. kategorije	24.430	—
<b>Skupaj</b>	<b>48.564</b>	<b>16.670</b>
<b>III. SREDSTVA ZA PRENOVO</b>		
a) Priliv sredstev po samoupravnem sporazumu o združevanju, razporejanju in usmerjanju sredstev za obdobje 1978–1982, v letu 1978 v občini Ljubljana Center in združeno v okviru ostalih občin v Ljubljani (PREDLOG)	20.700 9.300	8.943 —
b) sredstva odpravljenih skladov, neporabljena sredstva preteklega leta in priliv sredstev anuitet	28.750	25.502
c) sredstva odpravljenega občinskega sklada	6.109	6.770
<b>Skupaj</b>	<b>64.859</b>	<b>41.215</b>
<b>IV. SREDSTVA STANOVANJSKIH HIŠ IN POSLOVNIH PROSTOROV</b>		
a) stanarine	37.048	16.042
najemnine	19.480	7.734
prispevki etažnih lastnikov	2.983	181
<b>Skupaj</b>	<b>59.511</b>	<b>23.957</b>
b) prodaja poslovnih prostorov in plačane odškodnine za prenos poslovnih prostorov v lastna osnovna sredstva	1.500	1.694
<b>Skupaj (a in b)</b>	<b>61.011</b>	<b>25.651</b>
<b>V. POSOJILA POSLOVNE BANKE</b>		
a) za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega sklada	7.000	—
b) prenova stanovanjskih hiš	20.000	—
c) odprava individualnih kurilnic in priključkov za kotlovnice v Roškem naselju in Univerzitetnem naselju	5.000	—
d) odprava individualnih kotlovnih Kidričeva 1, 3, 5 in Trg OF 14	3.600	3.627
<b>Skupaj</b>	<b>35.600</b>	<b>3.627</b>
<b>VI. DRUGA SREDSTVA</b>		
a) obresti od stanovanjskih sredstev odpravljenega stanovanjskega sklada	1.663	—
b) obresti posojil za združena sredstva (po 13. členu republ. zakona)	3.248	—
c) prihod. od obr. in opomin. str.	—	492
<b>Skupaj</b>	<b>4.911</b>	<b>492</b>
<b>VII. PRISPEVEK SKUPŠČINE OBČINE LJUBLJANA CENTER</b>		
za odpravo posledic potresa na objektih Cankarjevo nabrežje 7, Prule 1 in 3 ter Rimska 2		
<b>Skupaj:</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>
<b>VIII. DOM SAMSKIH DELAVCEV</b>		
pritok sredstev		
<b>Skupaj</b>	<b>4.300</b>	<b>—</b>
<b>SKUPAJ PLANIRAN PRILIV SREDSTEV V LETU 1978</b>	<b>319.771</b>	<b>138.827</b>

## (B) PLANIRANA PORABA RAZPOLOŽLJIVIH SREDSTEV

### I. ODBOR ZA GRADNJO (predvideno združevanje v Samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana)

a) združena sredstva na nivoju Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana za kreditiranje organiz. združ. dela in občanov	94.143	44.789
b) izjemno posojilo za Posočje – tranša I. 1978	3.883	3.883
<b>Skupaj</b>	<b>98.026</b>	<b>48.672</b>

### II. ODBOR ZA DRUŽBENO POMOČ

(predvideno združevanje sredstev v Samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana)  
Združena sredstva za nakup stanovanj za delavce z nizkimi osebnimi dohodki, nakup stanovanj za mlade družine, nakup stanovanj za upokojene, subvencioniranje stanarin, za izgradnjo dijaških domov in domove ostarelih občanov, prispevek za raziskovanje in drugo

**Skupaj** 24.134 16.670

### III. ODBOR ZA PRENOVO

a) Predvidena poraba za prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš, prenova Gornji trg 9, 11 in Stari trg 6

– nakup stanovanj v zvezi s prenovo	20.000	–
– odprava in prenova stanovanj VI. in VII. kategorije po družbenem dogovoru	20.000	–
– lastna udeležba pri najetju kreditov za prenovo	24.430	–
– odplačila anuitet	7.000	–
– načrtovanje, stroški pripravljalnih del in drugo	2.400	–
– prenova hiš po sprejetih programih	2.500	2.076
	29.970	–
<b>Skupaj</b>	<b>106.300</b>	<b>2.076</b>

b) Odprava žarišč onesnaževanja okolja in odprava individualnih kotlovnice in ureditev priključkov na toplovodno omrežje:

– izdelava dokumentacije	800	–
– priključek objektov Kidričeva 1, 3 in 5	3.600	3.627
– Univerzitetno naselje, Roško naselje in ostale	7.000	–
<b>Skupaj</b>	<b>11.400</b>	<b>3.627</b>

c) Odprava posledic potresa in sanacija hiš Prule 1 in 3, Cankarjevo nabrežje 7 in Rimska 2

9.500 –  
**Skupaj (a, b in c)** 127.200 5.703

### IV. PORABA SREDSTEV STANOVANJSKIH HIŠ IN POSLOVNIH PROSTOROV

#### 1. V odboru za gospodarjenje:

– sredstva za intervencije	2.000	1.150
– sredstva za modernizacijo poslovnih prostorov	1.760	1.325
– sredstva amortizacije	7.026	4.474
– vračila anuitet	2.400	621
– sredstva za vračilo dela stanarine etažnim lastnikom zasedenih stanovanj	965	356
– za pridobitev novih poslovnih prostorov	1.500	–
<b>Skupaj</b>	<b>15.651</b>	<b>7.926</b>

#### 2. V zborih stanovalcev v krajevnih skupnostih in drugih organih krajevnih skupnosti:

– sredstva za izvedbo programa investicijsko vzdrževalnih del	19.015	5.764
– sredstva za organizacijo pomoči hišnim svetom v krajevnih skupnostih	640	179
– civilna zaščita	291	140
– zavarovalnina	872	416
<b>Skupaj</b>	<b>20.818</b>	<b>6.499</b>

#### 3. V zborih stanovalcev v stanovanjskih hišah:

– tekoče vzdrževanje	8.230	3.842
– investicijsko vzdrževalna dela po sprejetem programu zborov stanovalcev KS	3.705	1.506
<b>Skupaj</b>	<b>11.935</b>	<b>5.348</b>
<b>Skupaj (1., 2. in 3.)</b>	<b>48.404</b>	<b>19.773</b>

### V. DELO STROKOVNIH SLUŽB IN ODBOROV SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI:

a) strokovno delo pogodbene delovne organizacije »Staninvest«	5.378	2.306
b) prispevek Zvezi stanovanjskih skupnosti Slovenije	150	71
c) prispevek Samoupravni stanovanjski skupnosti mesta Ljubljane	268	107



d) stroški odborov	600	144
e) stroški delovne skupnosti Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Center		
– materialni stroški	235	111
– stroški osebne in skupne porabe	1.734	667
– vzdrževanje poslovnih prostorov in sredstev za delo	118	34
– amortizacija	50	6
– stroški seminarjev in posvetovanj	20	3
– nabava sredstev za delo	94	–
f) delo poslovne banke		
– za odpravljeni stanovanjski občinski sklad	555	–
– za poslovanje v zvezi s sredstvi 13. čl. republiškega zakona	1.828	–
<b>Skupaj</b>	<b>11.030</b>	<b>3.449</b>

#### VI. DRUGI PREDVIDENI STROŠKI

– obveznost za sanacijo Ljubljanskega gradu	2.000	–
– stroški bančnega poslovanja	194	32
– prispevki za zaklonišča	1.090	467
– stroški izdelave dokumentacij	800	–
– sredstva za razporeditev med letom	2.593	343
<b>Skupaj</b>	<b>6.677</b>	<b>842</b>

#### VII. STROŠKI DOMA SAMSKIH DELAVCEV

<b>Skupaj</b>	<b>4.300</b>	<b>–</b>
---------------	--------------	----------

### SKUPAJ PLANIRANA PORABA SREDSTEV ZA L. 1978 – 319.771

95.109

## OBRAZLOŽITEV

Iz primerjave finančnega načrta za leto 1978 z realizacijo priliva sredstev za obdobje od 1. 1. 1978 do 30. 6. 1978 je razvidno, da je bilo doseženo le 43% priliva.

Vzroki za manjši priliv so naslednji:

– V obdobju prvega polletja še ni bila realizirana postavka nakupa stanovanj za odpravo stanovanj VI. in VII. kategorije. Predvidevamo, da bomo ta sredstva oziroma stanovanja prejeli od Stanovanjske skupnosti Ljubljana koncem letošnjega leta.

– Prav tako ni bil realiziran pritok sredstev za prenovno od ostalih stanovanjskih skupnosti, kar je bilo v finančnem načrtu izkazano kot predlog.

– Ugotavljamo tudi, da se zmanjšuje obveznost plačevanja najemnin in s tem tudi dohodki iz tega naslova, ker se vrše prenos poslovnih prostorov v lastna osnovna sredstva delovnih organizacij.

– Kreditne pogodbe s poslovno banko, na osnovi finančnega načrta za leto 1978 so bile sklenjene šele v drugi polovici letošnjega leta.

– Realizacija porabe sredstev je izkazana na osnovi dejanske porabe za obdobje od 1. 1. 1978 do

30. 6. 1978. V primerjavi s planom porabe za leto 1978 je bila realizirana poraba le 29%, vendar je treba upoštevati, da je bil finančni načrt za leto 1978 potrjen šele konec maja 1978 in se bodo vzdrževalna dela in druga dela, ki se vrše na osnovi plana letošnjega leta, izvršila v glavnem v drugi polovici leta in takrat tudi bodo obračunana in plačana.

V prvi polovici leta 1978 so bila dokončana investicijska vzdrževalna dela po planu za leto 1977 in znaša vrednost teh del skupaj z investicijami 2,107.000 din.

Predlagamo skupščini, da po razpravi z eventualnimi pripombami informacijo vzame na znanje in istočasno razpravlja in potrdi sklep 2. seje Izvršilnega odbora z dne 24. 8. 1978. v zvezi s pravilnikom in to:

Sredstva, ki jih je Ljubljanska banka 1. 8. 1978 nakazala na račun skupnosti iz naslova sredstev po 13. členu Zakona o programiranju in financiranju graditve stanovanj in so se oblikovala kot dohodek skupnosti za leto 1977 v znesku din 3,458.589,80, se uporabijo namensko za programiranje gradenj, izdelavo tehnične dokumentacije na območju občine Ljubljana Center in za stroške kritja poslovanja s temi sredstvi.

Strokovna služba  
SSS Ljubljana Center

## BELEŽKE:

# REBALANS FINANČNEGA PLANA SREDSTEV DRUŽBENE POMOČI ZA LETO 1978

Besedilo	Realizacija 1977	Plan 1978	Rebalans plana 1978	%
<b>I. SREDSTVA – PRIHODKI</b>				
a) Prenos iz leta 1977	11.285.172,00	17.717.684,00	17.717.684,00	157,0
b) Prihodki od prispevkov iz osebnega dohodka delovnih ljudi in občanov:	13.707.577,00	7.380.000,00	18.410.000,00	134,3
– Center 19,9%	1.486.280		3.400.000,00	228,7
– Šiška 27,8%	2.034.060		5.500.000,00	270,4
– Vič 27,7%	2.044.260		5.200.000,00	254,3
– Bežigr. 18,1%	1.335.780		2.790.000,00	208,8
– Moste 6,5%	479.780		1.520.000,00	316,8
Prihodki od drugih prispevkov in plačil OZD – gospodarske dejavnosti	150.745.247,00	80.700.000,00	112.264.000,00	81,4
– Center 11,2%	9.038.400		12.400.000,00	137,1
– Šiška 28,4%	22.918.800		26.940.000,00	126,2
– Vič 21,8%	17.189.100		25.304.000,00	147,2
– Bežigr. 19,2%	15.494.400		21.120.000,00	136,3
– Moste 19,9%	16.859.300		24.500.000,00	145,3
SIS – družbene dejavnosti	88.422.985,00	47.350.000,00	72.380.000,00	81,8
– Center 21,1%	9.990.850		15.000.000,00	150,1
– Šiška 22,3%	10.795.900		17.700.000,00	163,9
– Vič 23,2%	10.985.200		15.790.000,00	143,7
– Bežigr. 17,5%	8.286.250		12.600.000,00	152,0
– Moste 15,4%	7.291.980		11.290.000,00	154,8
c) Drugi prihodki	6.010.901,00	16.852.316,00	52.581.624,00	874,8
– prihodki od obresti	1.524.668,00	1.700.000,00	1.611.000,00	105,7
– odplačilo kreditov borcev NOV	3.465.377,00	3.400.000,00	3.400.000,00	98,1
– odplačilo kreditov iz sred. sub. stan.	–	2.413.335,00	13.623.635,00	–
– odplačilo kreditov iz sred. zasebnih delodajalcev	169.276,00	200.000,00	343.500,00	202,9
– razlika v ceni A-2 Kolezija	–	5.524.360,00	5.423.489,00	–
– sredstva amortizacije stanovanj	–	3.000.000,00	3.000.000,00	–
– najeto posojilo za odpravo barak	–	–	25.000.000,00	–
– ostali drugi prihodki	851.580,00	614.621,00	180.000,00	21,1
<b>SKUPAJ</b>	<b>270.171.882,00</b>	<b>170.000.000,00</b>	<b>273.353.308,00</b>	<b>101,1</b>
<b>II. PORABA – ODHODKI</b>				
a) Sredstva za financiranje raziskov. skup. (za 1. 76,77), plan realiz. 78	4.616.322,00	1.354.300,00	2.030.540,00	43,9
b) Sredstva za zagotavljanje socialne yarnosti in druga nadomestila del. ljudi in občanov (za delno nadomestitev stanarine)	–	10.000.000,00	10.000.000,00	–
c) Materialni odhodki (natečajji, objave in drugo)	356.046,00	200.000,00	500.000,00	140,4
d) Drugi odhodki	180.240.772,00	115.274.300,00	215.283.268,00	120,0
– financiranje nakupa stanovanj			205.157.768,00	
a) iz sredstev obveznega prisp.			10.125.500,00	
b) iz sredstev 6% stanov. prisp. zasebnih delod.			12.734.500,00	
– kreditiranje za nakup ali gradnjo iz sredstev borcev NOV	10.740.950,00	5.760.000,00	4.450.000,00	118,5
– iz sredstev delav. zaposl. pri zas. delod.			8.284.500,00	
– financiranje gradnje dom. za upok.	45.800.000,00	14.000.000,00	14.000.000,00	–
– izdatki za premiranje nam. varčev.	–	6.500.000,00	6.500.000,00	–
– odplačilo anuitet za najete kredite	2.337.400,00	9.900.000,00	4.995.000,00	213,6
a) iz sredstev obvez. prisp.	1.331.882,00	8.875.000,00	3.970.000,00	398,0
b) iz sredstev borcev NOV	1.005.518,00	1.025.000,00	1.025.000,00	101,9
– plačilo obresti za dobljene kredite	2.823.208,00	1.100.000,00	1.200.000,00	42,5
e) Drugi odhodki				
– plačilo za bančne storitve v prometu	101.747,00	111.400,00	110.000,00	108,1
– plačilo za storitve po pooblastilu SDK	465.486,00	100.000,00	1.120.000,00	257,8
– plačila po pog. za zbirni račun	172.267,00	–	–	–
f) Sredstva za delovno skupnost	4.800.000,00	4.800.000,00	4.800.000,00	100,0
– del za delovno skup. mesta	1.800.000,00	1.800.000,00	1.800.000,00	100,0
– del za posebne namene SSS občin	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	100,0
g) Ostanek sredstev za naslednje leto	17.717.684,00	–	–	–
<b>SKUPAJ</b>	<b>270.171.882,00</b>	<b>170.000.000,00</b>	<b>273.353.308,00</b>	<b>101,1</b>

# OBRAZLOŽITEV REBALANSA FINANČNEGA NAČRTA ZA LETO 1978 – sredstva družbene pomoči

Na seji skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana dne 23. 3. 1978 je bil sprejet finančni načrt priliva in odliva sredstev družbene pomoči za leto 1978. Pri polletnem obračunu se je pokazalo, da je priliv, kakor tudi odliv sredstev glede na plan povečan za cca 74%, zato je bilo nujno izdelati rebalans finanč-



nega načrta za leto 1978. V rebalansu plana je priliv in odliv sredstev povečan na 273.353.308 din predvsem zaradi podaljšanega roka plačevanja stopnje 6% stanovanjskega prispevka in zaradi porasta osebnih dohodkov. Velik porast priliva 6% stanovanjskega prispevka je pri delavcih zaposlenih pri zasebnih delodajalcih in to za 34,3% glede na realizacijo iz leta 1977.

Prihodki iz OZD in SIS družbene dejavnosti so glede na realizacijo iz leta 1977 zmanjšani za 18,6% in sicer zaradi spremenjene stopnje po samoupravnem sporazumu o razporejanju, združevanju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko graditev, družbeno pomoč, rekonstrukcijo in prenavo stanovanj na območju ljubljanskih občin.

Drugi dohodki povečujejo procent predvsem na priliv sredstev:

- pri odplačilu terjatev po pogodbah (Klinični center, Staninvest in Ljubljanska univerza) v skupnem znesku 13.623.635,00 din

- plačilu razlike v ceni A-2 Kolezija v višini 5.423.489 din

- sredstvih amortizacije stanovanj, kupljenih iz sredstev družbene pomoči in sredstev borcev NOV, katera se zbirajo od stanarine pri samoupravnih stanovanjskih skupnostih občin Ljubljane

- za najetje kredita pri LB za odpravo barakarskih naselij. Odliv sredstev družbene pomoči je enak prilivu in razporejen po programu za nakup in kreditiranje stanovanj.

Predvidevamo, da ostanek sredstev, po poravnavi obveznosti za nakup stanovanj za potrebe III. natečaja, v višini cca 400.000.000,00 din plasiramo za nakup stanovanj za potrebe IV. natečaja. S temi sredstvi bi lahko zagotovili nakup cca 80 stanovanj po izhodiščni ceni.

Ostali odhodki predstavljajo obveznosti po posojilnih pogodbah, za odplačilo anuitet, obresti in pogodbeno delo denarnega prometa ter obveznosti za delo odborov za družbeno pomoč mesta in občin Ljubljane.

**SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST  
LJUBLJANA**  
Predsednik IO:  
Milan Jerman I. r.

## BELEŽKE:

**SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST  
OBČINE LJUBLJANA BEŽIGRAD  
SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST  
OBČINE LJUBLJANA CENTER  
SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST  
OBČINE LJUBLJANA MOSTE POLJE  
SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST  
OBČINE LJUBLJANA VIČ RUDNIK  
SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST  
OBČINE LJUBLJANA ŠIŠKA**

sporazumno združujejo sredstva, ki bodo zbrana do 30. 4. 1978 po določilih 5. člena Samoupravnega sporazuma o razporejanju, združevanju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko graditev, in to:

a) predvideni neto priliv sredstev po 13. členu Zakona o programiranju in financiranju graditve stanovanj za Samoupravno stanovanjsko skupnost Ljubljana v razdobju oktober 1978 do aprila 1979 din 180.000.000.–

in pooblaščajo Samoupravno stanovanjsko skupnost Ljubljana, da razpiše VI. natečaj za dajanje posojil iz združenih sredstev.

**SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST LJUBLJANA** (v nadaljnjem besedilu: stanovanjska skupnost) v skladu s sprejetimi: Samoupravnim sporazumom o ustanavljanju samoupravnih stanovanjskih skupnosti v Ljubljani, Samoupravnim sporazumom o razporejanju, združevanju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko graditev (Ur. list SRS, št. 5/78) in po pogojih Družbenega dogovora o upravljanju in gospodarjenju s sredstvi za kreditiranje graditve stanovanj (Ur. list SRS, št. 1/74) razpisuje

## VI. NATEČAJ

v okviru razpoložljivih sredstev za:

1. posojila organizacijam združenega dela in drugim organizacijam za nakup ali gradnjo najemnih stanovanj za delavce	din 100.000.000.–
2. posojila delavcem za nakup stanovanj v osebni lasti	din 20.000.000.–
3. posojilo delavcem za nakup in dozidavo stanovanjskih hiš – v okviru stanovanjskih zadrug	din 10.000.000.–
v usmerjeni stanovanjski gradnji, vrstnih in atrijskih hiš	din 20.000.000.–
4. posojila delavcem za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš in stanovanjskih dvojčkov	din 20.000.000.–
5. posojila delavcem za rekonstrukcijo in revitarizacijo obstoječih stanovanj in stanovanjskih hiš	din 10.000.000.–
<b>SKUPAJ:</b>	<b>din 180.000.000,</b>

### I. POSOJILA ORGANIZACIJAM ZA NAKUP ALI ZIDAVO NAJEMNIH STANOVANJ ZA DELAVCE

Organizacija združenega dela ali druga družbenopravna oseba dobi pravico do posojila na podlagi razpisa, če izpolnjuje naslednje pogoje:

- da kupuje ali gradi najemna stanovanja za delavce le v mejah stanovanjskega standarda,
- da ima srednjeročni in letni program za reševanje stanovanjskih vprašanj svojih delavcev,
- da gradi ali kupuje stanovanja v okviru občinskega programa stanovanjske graditve,

– da sodeluje z lastno udeležbo, ki v nobenem primeru ne more biti manjša od 20%, izračunanih od zneska zaprosenega posojila,

– da je sposobna vračati posojilo.

Osnova za izračun lastne udeležbe organizacije združenega dela ali druge pravne osebe je razmerje med poprečnim mesečnim osebnim dohodkom na zaposlenega v organizaciji in poprečnim mesečnim osebnim dohodkom na zaposlenega v SR Sloveniji.

Organizacija združenega dela ali druge pravne osebe, katere poprečni mesečni osebni dohodek na zaposlenega znaša manj kot poprečni mesečni osebni dohodek na zaposlenega v SR Sloveniji ter šolstvo in otroško varstvo, sodelujejo z lastno udeležbo najmanj v višini 20% od zneska zaprosenega posojila.

Organizacije združenega dela ali druge pravne osebe, katerih poprečni mesečni osebni dohodek na zaposlenega znaša več kot poprečni mesečni osebni dohodek na zaposlenega v SR Sloveniji, sodelujejo z lastno udeležbo po naslednji progresivni lestvici:

če znaša poprečni mesečni osebni dohodek na zaposlenega v organizaciji v primerjavi s poprečnim mesečnim osebnim dohodkom v SRS v letu pred odobritvijo posojila	znaša lastna udeležba v odstotku od zneska zaprosenega posojila
do 100%	najmanj 25%
od 101% do 120%	najmanj 44%
nad 121%	najmanj 66%

Za lastno udeležbo šteje tudi posojilo, ki ga dobi organizacija v banki na podlagi vezave stanovanjskih sredstev, s katerimi organizacija samostojno razpolaga.

Organizacije, katerih temeljne organizacije združenega dela ali obrati so na območju drugih stanovanjskih skupnosti, sredstva pa združujejo centralno pri stanovanjski skupnosti Ljubljana, kjer je sedež organizacije, lahko na razpisu kandidirajo in pridobe posojilo po določilih tega pravilnika tudi za zidavo ali nakup stanovanj na območju drugih stanovanjskih skupnosti.

Višina posojil, ki jih lahko najamejo organizacije po razpisu, je diferencirana ter je odvisna od ekonomskega stanja organizacije in drugih pogojev. Progresivna lestvica za posojila organizacij:

če znaša poprečni mesečni osebni dohodek na zaposlenega v organizaciji v primerjavi s poprečnim mesečnim osebnim dohodkom v SR Sloveniji v letu pred odobritvijo posojila	pripada organizaciji posojilo v odstotku na ceno standardnega stanovanja
šolstvo in otroško varstvo	80%
do 100%	80%
od 101% do 120%	70%
nad 121%	60%

Ob enakih gornjih pogojih imajo prednost pri pridobitvi posojil organizacije, ki pri prejšnjih razpisih niso uspeli zaradi pomanjkanja združenih sredstev.

Organizacija lahko proda kupljena ali zgrajena najemna stanovanja pred poplačilom posojila samo v soglasju s stanovanjsko skupnostjo, ki določi v takih primerih pogoje in način poplačila preostalega dolga.

### II. POSOJILA DELAVCEM ZA NAKUP STANOVANJ V OSEBNI LASTI

Delavec si zagotovi sredstva za nakup stanovanja v osebni lasti:

a) z varčevanjem pri banki za stanovanjsko posojilo in vlaganjem drugih denarnih sredstev,

b) s stanovanjskim posojilom pri banki, ki ga dobi na podlagi namenskega varčevanja,

c) s posojilom pri stanovanjski skupnosti po tem pravilniku,

d) s stanovanjskim posojilom, ki ga odobri organizacija, pri kateri združuje svoje delo

Na razpis za pridobitev posojila za nakup stanovanja v osebni lasti lahko kandidira le delavec organizacije, ki združuje sredstva iz tega razpisa pri stanovanjski skupnosti Ljubljana in ki namensko varčuje pri poslovni banki za stanovanjsko posojilo.

Posojilo, ki ga dobi delavec po tem razpisu za nakup stanovanja, lahko znaša največ 50% od vrednosti standardnega stanovanja.

Vsak delavec lahko dobi ob pogojih, ki jih določa ta razpis posojilo za standardno stanovanje s štirimi ležišči ali 68 m<sup>2</sup>. Če je dejansko število članov večje od štirih, pa posojilo za standardno stanovanje, povečano za vsakega družinskega člana za eno ležišče (7 m<sup>2</sup>)

Delavec, ki kupuje stanovanja, katerega površina je manjša od površine pripadajočega standardnega stanovanja v drugem odstavku tega člena, lahko dobi po tem razpisu le posojilo, izračunano od standardne vrednosti, ugotovljene iz izmere m<sup>2</sup> v kupni pogodbi, pomnožene s standardno ceno 1 m<sup>2</sup> v letu pred razpisom natečaja.

Prednost za pridobitev posojila po tem razpisu ima delavec, ki:

– ima nižji poprečni mesečni dohodek na člana družine,

– kupuje stanovanje v okviru usmerjene ali organizirane stanovanjske gradnje.

Ob enakih gornjih pogojih ima prednost delavec, ki v prejšnjih razpisih ni uspel zaradi pomanjkanja združenih sredstev.

Ob upoštevanju socialnih in ekonomskih razmer prosilca imajo prednost pri pridobitvi posojila delavci, ki:

a) so brez stanovanja in nimajo odločbe o dodelitvi najemnega stanovanja,

b) imajo najemno stanovanje, ki ga bodo po preselitvi v lastno stanovanje prepustili upravljavcu oz. organizaciji, ki ga je dodelila,

c) imajo lastno neprimerno in neustrezno stanovanje (vlaga, brez centralnega ogrevanja, brez vodovodne napeljave v hiši, itd. in neto stanovanjska izmera ne dosega stanovanjskega standarda, itd.) ter bodo sredstva od prodaje sedanjega stanovanja vložili v novogradnjo, za katero prosijo posojilo po tem razpisu.

Pri nakupu stanovanja v osebni lasti je dolžan delavec prispevati lastno udeležbo, ki je določena v odstotku od zneska zaprošenega posojila.

Osnova za določitev lastne udeležbe je razmerje med poprečnim mesečnim dohodkom na člana družine in poprečnim mesečnim osebnim dohodkom v SR Sloveniji v letu pred odobritvijo posojila. Odstotek lastne udeležbe je tem višji, čim višji je poprečni mesečni dohodek na člana družine.

Za izračun mesečnega poprečnega dohodka na člana družine upoštevamo mesečne osebne dohodke vseh družinskih članov, ki pridobivajo dohodek.

Za člane družine štejemo oba zakonca, njune otroke in starše, ki žive z zakoncema v skupnem gospodinjstvu.

Znesek posojila, ki pripada delavcu, je tem večji, čim manjši je poprečni mesečni dohodek na člana družine.

Znesek posojila in lastne udeležbe pri nakupu stanovanja v osebni lasti je razviden iz naslednje tabele:

če znaša poprečni mesečni dohodek na člana družine v primerjavi s poprečnim mesečnim osebnim dohodkom v SRS v letu pred odobritvijo posojila	znaša lastna udeležba v odstotku od zneska zaprošenega posojila najmanj do	potem pripada delavcu posojilo v odstotku od cene standardnega stanovanja največ do
do 100%	20%	50%
od 101% do 120%	30%	40%
nad 121%	40%	30%

Za lastno udeležbo štejemo le sredstva, privarčevana pri banki na podlagi pogodbe o namenskem varčevanju in vezavi sredstev, ne pa tudi druga sredstva in tudi ne posojila, ki jih je posojiljemalec pridobil pri organizaciji združenega dela ali drugi družbenopravni osebi, in tudi ne posojila poslovnih bank, odobrena po pogodbah o namenskem varčevanju in vezavi sredstev.

Pri določanju dobe vračanja posojila delavca za gradnjo družinske hiše ali stanovanjskega dvojčka se upošteva tudi poprečni mesečni dohodek na člana družine. Stanovanjska skupnost bo omogočila delavcem z nižjim poprečnim mesečnim dohodkom na člana družine ustrezno daljšo dobo vračanja posojila.

### III. POSOJILA DELAVCEM ZA NAKUP IN DOZIDAVO STANOVANJSKIH HIŠ

Za posojila iz točke III. lahko kandidirajo delavci, ki:

a) grade stanovanjske hiše v okviru stanovanjskih zadrug, ustanovljenih v skladu z IX. poglavjem zakona



o stanovanjskih zadrugah (Ur. list SRS, št. 37/74),

b) kupujejo in dograjujejo stanovanjsko hišo v okviru družbeno usmerjene stanovanjske gradnje, kar pomeni, da stanovanjske hiše v družbeno organizirani stanovanjski gradnji na večjih stavbnih kompleksih gradi in prodaja v določeni gradbeni fazi organizacija, ki je pooblaščen za gradnjo in prodajo stanovanj za trg.

c) kupujejo in dograjujejo vrstno ali atrijsko stanovanjsko hišo v okviru usmerjene stanovanjske gradnje, kar pomeni, da vrstne in atrijske hiše v družbeno organizirani stanovanjski gradnji na večjih stavbnih kompleksih gradi in prodaja v določeni gradbeni fazi organizacija, ki je pooblaščen za gradnjo in prodajo stanovanj za trg.

Delavec si zagotovi sredstva za gradnjo stanovanjske hiše v okviru stanovanjske zadruge, nakup in dograditev stanovanjske hiše v okviru usmerjene stanovanjske gradnje in nakup in dograditev vrstne in atrijske hiše v okviru usmerjene stanovanjske gradnje:

a) z varčevanjem pri banki za stanovanjsko posojilo in vlaganjem drugih denarnih sredstev,

b) s stanovanjskim posojilom pri banki, ki ga dobi na podlagi namenskega varčevanja,

c) s posojilom pri stanovanjski skupnosti po tem pravilniku,

d) s stanovanjskim posojilom, ki ga odobri organizacija, pri kateri združuje svoje delo.

Na razpis za pridobitev posojila lahko kandidira le delavec organizacije, ki združuje sredstva iz tega pravilnika pri stanovanjski skupnosti Ljubljana in ki namensko varčuje pri poslovni banki za stanovanjsko posojilo.

Prednost za pridobitev posojila ima delavec, ki:

– ima nižji povprečni mesečni dohodek na člana družine,

– kupuje in dograjuje družinsko, vrstno ali atrijsko hišo v okviru usmerjene stanovanjske gradnje ali gradi stanovanjsko hišo v okviru stanovanjske zadruge, če neto stanovanjska površina ne presega 150 m<sup>2</sup>.

Ob enakih gornjih pogojih ima prednost delavec, ki v prejšnjih razpisih ni uspel zaradi pomanjkanja združenih sredstev.

Ob upoštevanju socialnih in ekonomskih razmer prisilca imajo prednost pri pridobitvi posojila delavci, ki:

a) so brez stanovanja in nimajo odločbe o dodelitvi najemnega stanovanja,

b) imajo najemno stanovanje, ki ga bodo po preselitvi v dograjeno stanovanjsko hišo prepustili upravljavcu oz. organizaciji, ki ga je dodelila,

c) imajo lastno neprimerno in neustrezno stanovanje (vlaga, brez centralnega ogrevanja, brez vodovodne napeljave v hiši, itd. in neto stanovanjska izmera ne dosega stanovanjskega standarda, itd.) ter bodo sredstva od prodaje sedanjega stanovanja vložili v novogradnjo, za katero prosijo posojilo po tem pravilniku.

Vsak delavec lahko ob pogojih, ki jih določa ta razpis, dobi posojilo za standardno stanovanje s štirimi ležišči ali 68 m<sup>2</sup>. Če je dejansko število članov večje od štirih pa posojilo za standardno stanovanje, povečano za vsakega družinskega člana za eno ležišče (7 m<sup>2</sup>).

Pri gradnji stanovanjske hiše v okviru stanovanjske zadruge, nakupu in dograditvi družinske, vrstne in atrijske hiše v usmerjeni stanovanjski gradnji mora delavec prispevati lastno udeležbo, ki je določena v odstotku od zneska zaprosenega posojila.

Osnova za določitev lastne udeležbe je razmerje med povprečnim mesečnim dohodkom na člana družine in

poprečnim mesečnim osebnim dohodkom v SR Sloveniji v letu pred odobritvijo posojila. Odstotek lastne udeležbe je tem višji, čim višji je povprečni mesečni dohodek na člana družine.

Za izračun mesečnega povprečnega dohodka na člana družine upoštevamo mesečne osebne dohodke vseh družinskih članov, ki pridobivajo dohodek. Za člana družine štejemo oba zakonca, njune otroke in starše, ki žive z zakoncema v skupnem gospodinjstvu.

Znesek posojila, ki pripada delavem večji, čim manjši je povprečni mesečni dohodek na člana družine, glede na vrsto nakupa oz. gradnje a je po določilih 20. in 23. člena družbenega dogovora o upravljanju in gospodarjenju s sredstvi za kreditiranje graditve stanovanj (Ur. list SRS, št. 1/74) diferencirana.

Znesek posojila in lastne udeležbe je razviden iz naslednje tabele:

če znaša povpreč. meseč. dohodek na člana družine v primerjavi z meseč. povprečnim doh. v SRS v l. pred odobritv. posojila	znaša lastna udeležba v odstotku od zneska zaprosenega posojila najmanj do	potem pripada delavcu posojilo v odstotku od cene standardnega stanovanja največ do	
		gradnja v okviru stanov. zadruge in gradnja v usmerjeni stanov. gradnji	gradnja vrstne ali atrijske hiše v usmer. stanovanjski gradnji
do 100%	20%	50%	30%
od 101%			
do 120%	30%	40%	20%
nad 121%	40%	30%	10%

Za lastno udeležbo štejejo le sredstva, privarčevana pri banki na podlagi pogodbe o namenskem varčevanju in vezavi sredstev, ne pa tudi druga sredstva in tudi ne posojila, ki jih je posojilojemalec pridobil pri organizaciji združenega dela ali drugi družbenopravni osebi in tudi ne posojila poslovnih bank, odobrenega po pogodbi o namenskem varčevanju in vezavi sredstev.

Pri določanju dobe vračanja posojila delavca za gradnjo stanovanjske hiše v okviru stanovanjske zadruge, nakup in dograditev družinske, vrstne in atrijske hiše v okviru usmerjene stanovanjske gradnje, upošteva tudi povprečno mesečni dohodek na člana družine. Stanovanjska skupnost bo omogočila delavcem z nižjim povprečnim mesečnim dohodkom na člana družine ustrezno daljšo dobo vračanja posojila.

#### IV. POSOJILA DELAVCEM ZA GRADNJO INDIVIDUALNIH STANOVANJSKIH HIŠ IN STANOVANJSKIH DVOJČKOV

Delavec si zagotovi sredstva za gradnjo družinske stanovanjske hiše ali stanovanjskega dvojčka:

a) z varčevanjem pri banki za stanovanjsko posojilo in vlaganjem drugih denarnih sredstev,

b) s stanovanjskim posojilom pri banki, ki ga dobi na podlagi namenskega varčevanja,

c) s posojilom pri stanovanjski skupnosti po tem pravilniku,

d) s stanovanjskim posojilom, ki ga odobri organizacija, pri kateri združuje svoje delo.

Na razpis za pridobitev posojila za gradnjo družinske stanovanjske hiše ali stanovanjskega dvojčka lahko kandidira le delavec organizacije, ki združuje sredstva iz tega razpisa pri Stanovanjski skupnosti Ljubljana in ki namensko varčuje pri banki za stanovanjsko posojilo.

Prednost za pridobitev posojila po tem razpisu ima delavec, ki:

– ima nižji povprečni mesečni dohodek na člana družine,

– gradi družinsko stanovanjsko hišo, katere neto stanovanjska izmera ne presega 150 m<sup>2</sup>,

– gradi stanovanjski dvojček, pri katerem ena polovica neto stanovanjske izmere dvojčka ne presega 150 m<sup>2</sup>.

Ob enakih gornjih pogojih ima prednost delavec, ki v prejšnjih razpisih ni uspel zaradi pomanjkanja združenih sredstev.

Ob upoštevanju socialnih in ekonomskih razmer prosilca imajo prednost pri pridobitvi posojila delavci, ki:

a) so brez stanovanja in nimajo odločbe o dodelitvi najemnega stanovanja,

b) imajo najemno stanovanje, ki ga bodo po preselitvi v dograjeno stanovanjsko hišo, za gradnjo katere prosijo posojilo po tem razpisu, prepustili upravljavcu oz. organizaciji, ki ga je dodelila,

c) imajo lastno neprimerno in neustrezno stanovanje (vlaga, brez centralnega ogrevanja, brez vodovodne napeljave v hiši, itd. in neto stanovanjska izmera ne dosega stanovanjskega standarda, itd.) ter bodo sredstva od prodaje sedanjega stanovanja vložili v novogradnjo, za katero prosijo posojilo po tem razpisu.

Posojilo, ki ga dobi delavec po tem razpisu za gradnjo enodružinske stanovanjske hiše ali stanovanjskega dvojčka, lahko znaša največ 20% od vrednosti standardnega stanovanja.

Vsak delavec lahko dobi ob pogojih, ki jih določa ta razpis, posojilo za standardno stanovanje s štirimi ležišči ali 68 m<sup>2</sup>. Če je dejansko število družinskih članov večje od štirih, pa posojilo za standardno stanovanje, povečano za vsakega družinskega člana za eno ležišče (7 m<sup>2</sup>).

Pri gradnji stanovanjske hiše ali stanovanjskega dvojčka mora delavec prispevati lastno udeležbo, ki je določena v odstotku od zneska zaprosenega posojila.

Osnova za določitev lastne udeležbe je razmerje med poprečnim mesečnim dohodkom na člana družine in poprečnim mesečnim osebnim dohodkom v SR Sloveniji v letu pred odobritvijo posojila. Odstotek lastne udeležbe je tem višji, čim višji je poprečni mesečni dohodek na člana družine.

Za izračun mesečnega poprečnega dohodka na člana družine upoštevamo mesečne dohodke vseh družinskih članov, ki pridobivajo dohodek. Za člane družine upoštevamo oba zakonca, njune otroke in starše, ki živijo z zakoncema v skupnem gospodinjstvu.

Znesek posojila in lastne udeležbe pri gradnji družinskih stanovanjskih hiš in stanovanjskih dvojčkov je razviden iz naslednje tabele:

če znaša poprečni mesečni dohodek na člana družine v primerjavi s poprečnim mesečnim osebnim dohodkom v SRS v letu pred odobritvijo posojila	znaša lastna udeležba v odstotku od zneska zaprosenega posojila najmanj do	potem pripada delavcu posojilo v odstotku od cene standardnega stanovanja največ do
do 100%	20%	20%
nad 101%	30%	10%

Za lastno udeležbo štejemo le sredstva, privarčevana pri banki na podlagi pogodbe o namenskem varčevanju in vezavi sredstev, ne pa tudi druga sredstva in tudi ne posojila, ki jih je posojilojemalec pridobil pri organizaciji združenega dela ali drugi družbenopravni osebi, in tudi ne posojila poslovnih bank, odobrena po pogodbah o namenskem varčevanju in vezavi sredstev.

Pri določanju dobe vračanja posojila delavca za gradnjo družinske hiše ali stanovanjskega dvojčka se upošteva tudi poprečni mesečni dohodek na člana družine. Stanovanjska skupnost bo omogočila delavcem z nižjim poprečnim mesečnim dohodkom na člana družine ustrezno daljšo dobo vračanja posojila.

## V. POSOJILA DELAVCEM ZA REKONSTRUKCIJO OBSTOJEČIH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ

Na razpis za pridobitev posojila za rekonstrukcijo obstoječega stanovanja ali stanovanjske hiše lahko kandidira le delavec organizacije, ki združuje sredstva iz tega razpisa pri stanovanjski skupnosti Ljubljana in:

a) ki namensko varčuje pri banki za stanovanjsko posojilo,

b) ki v obstoječem stanovanju ali stanovanjski hiši izboljšuje stanovanjske razmere z uvedbo ali modernizacijo ogrevalnih ali sanitarnih naprav,

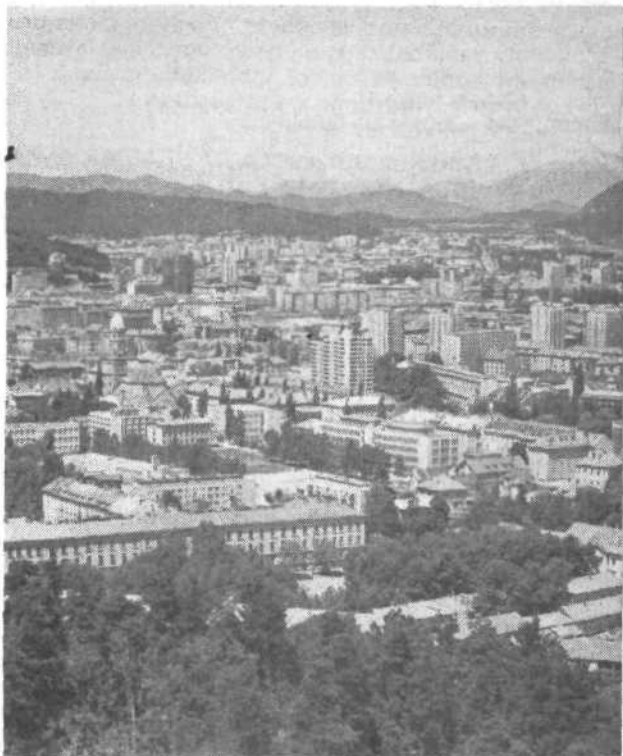
c) ki v obstoječi stanovanjski hiši s to rekonstrukcijo povečuje stanovanjsko površino oziroma število stanovanjskih prostorov, vendar pa skupna izmera obstoječega in povečanega dela stanovanjske hiše, katerega lastnik je posojilojemalec, ne sme presežati 150 m<sup>2</sup>.

Prednost za pridobitev posojila po tem razpisu ima delavec, ki ima nižji poprečni mesečni dohodek na člana družine ter delavec, ki v prejšnjih razpisih ni uspel zaradi pomanjkanja združenih sredstev (v primeru, če gre za enake ostale pogoje).

Posojilo, ki ga dobi delavec po tem razpisu za rekonstrukcijo stanovanja ali stanovanjske hiše, lahko znaša največ 40% od standardnega predračuna rekonstrukcije, kar pomeni:

a) pri rekonstrukcijah, kjer gre za izboljšanje stanovanjskih razmer z uvedbo ali modernizacijo ogrevalnih ali sanitarnih naprav ali povečanje stanovanjske površine za manj kot celovito stanovanjsko enoto, je izračun posojila možen od polovične vrednosti v razpisu ugotovljenega standarda stanovanja za štiri družinske člane,

b) pri rekonstrukcijah, kjer gre za povečanje stanovanjske površine za eno stanovanjsko enoto in izgradnjo podstrešnih stanovanj, pa je izračun posojila možen od vrednosti v razpisu ugotovljenega standardnega stanovanja za štiri družinske člane.



Pri rekonstrukciji obstoječega stanovanja ali stanovanjske hiše mora delavec prispevati lastno udeležbo, ki je določena v odstotku od zneska zaprosenega posojila.

Osnova za določitev lastne udeležbe je razmerje med poprečnim mesečnim dohodkom na člana družine in poprečnim mesečnim osebnim dohodkom v SR Sloveniji v letu pred odobritvijo posojila. Odstotek lastne udeležbe je tem višji, čim višji je poprečni mesečni dohodek na člana družine.

Za izračun mesečnega poprečnega dohodka na člana družine upoštevamo mesečne dohodke vseh družinskih članov, ki pridobivajo dohodek. Za člana družine upoštevamo oba zakonca, njune otroke in starše, ki živijo z zakoncem v skupnem gospodinjstvu.

Ob upoštevanju socialnih in ekonomskih razmer prosilca lahko kandidirajo za pridobitev posojila delavci, ki:

a) imajo stalno bivališče v hiši, v kateri izvajajo rekonstrukcijo, ki pomeni izboljšanje obstoječih stanovanjskih razmer,

b) pri rekonstrukcijah, kjer gre za izgradnjo celovite stanovanjske enote pa le delavci, ki so brez stanovanja in nimajo odločbe o dodelitvi najemnega stanovanja, ali pa delavci, ki imajo najemno stanovanje, ki ga bodo po izvršeni rekonstrukciji prepustili upravljavcu oz. organizaciji, ki ga je dodelila.

Znesek posojila in lastne udeležbe pri rekonstrukciji obstoječih stanovanjskih hiš in stanovanj je razviden iz naslednje tabele:

če znaša poprečni mesečni dohodek na člana družine v primerjavi s poprečnim mesečnim osebnim dohodkom v SR Sloveniji v letu pred odobritvijo posojila	znaša lastna udeležba v odstotku od zaprosenega posojila najmanj	potem pripada delavcu posojilo v odstotku od	
		POLOVIČNE vrednosti standardnega stanovanja 51. a) člen	Vrednosti standardnega stanovanja
do 100%	40%	40%	40%
od 101%			
do 120%	50%	30%	30%
nad 121%	60%	20%	20%

Za lastno udeležbo štejejo le sredstva, privarčevana pri banki na podlagi pogodbe o namenskem varčevanju in vezavi sredstev, ne pa tudi druga sredstva in tudi ne posojila, ki jih je posojilojemalec pridobil pri organizaciji ali drugi družbenopravni osebi in tudi ne posojila poslovnih bank, odobrena po pogodbah o namenskem varčevanju.

Lastna udeležba se znižuje za enega nepreskrbljenega otroka za 3 odstotke, za dva nepreskrbljena otroka skupaj za 8 odstotkov, za tri ali več nepreskrbljenih otrok skupaj za 15 odstotkov in vezavi sredstev.

Pri določanju dobe vračanja posojila delavca za rekonstrukcijo obstoječega stanovanja ali stanovanjske hiše se upošteva tudi poprečni mesečni dohodek na člana družine. Stanovanjska skupnost bo omogočila delavcem z nižjim poprečnim mesečnim dohodkom na člana družine ustrezno daljšo dobo vračanja posojila.

#### Ad I-V

Obrestna mera za posojila je 3,5% letno. Po preteku 10 let od začetka odplačevanja posojila se obrestna mera za neodplačani del posojila poveča na 5,5% letno (28. čl. DD). Posojilojemalec začne vračati posojilo takoj po porabi. Posojilo mora biti **porabljeno najkasneje do 30. 3. 1980.** Delavec vrača posojilo v mesečnih obrokih, ki znašajo eno šestino polletne anuitete, OZD pa v polletnih anuitetah.



Odplačilno dobo za posojila bo določila stanovanjska skupnost, pri tem pa bo upoštevala tudi posojilo, ki ga je ali ga bo dobil delavec na podlagi namenskega varčevanja v banki in posojilo, ki ga je ali ga bo dobil v svoji organizaciji združenega dela, vendar odplačilna doba v nobenem primeru ne more biti daljša od 25 let.

Odplačilna doba za posojila OZD bo določena po kreditni sposobnosti prosilcev.

Pri izračunu posojil bo uporabljena standardna cena 1 m<sup>2</sup> stanovanjske površine v I. polletju 1978 tj. din 9000.

Natečaj za posojila organizacijam združenega dela za nakup ali gradnjo najemnih stanovanj, delavcem za nakup stanovanj v osebni lasti, delavcem za nakup in dozidavo stanovanjskih hiš, za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš in stanovanjskih dvojčkov ter delavcem za rekonstrukcijo ali revitalizacijo obstoječih stanovanjskih hiš in stanovanj traja do

Ponudbe, prispеле na natečaj po tem roku, ne bodo upoštewane.

Vloge za prigrasitev na natečaj sprejema LB, Stanovanjskokomunalna banka Ljubljana, Šubičeva 2, II. nadstropje, soba 209, kjer lahko udeleženci natečaja dobijo podrobnejša pojasnila v zvezi z natečajnimi pogoji ter potrebne obrazce za prijavo k natečaju.

Vloge za posojila bo pregledala posebna komisija samoupravnih stanovanjskih skupnosti in pripravila predlog za odobritev ali zavrnitev vlog za posojila iz združenih sredstev organizacij.

Končni sklep o odobritvi ali zavrnitvi vlog za najem posojila bo sprejel in potrdil izvršni odbor Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana, sklepe o odobritvi ali zavrnitvi posojila pa bo sporočila vsem udeležencem LB, Stanovanjsko-komunalna banka.

SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA  
SKUPNOST LJUBLJANA