

MESTNI SVET

Plan gradnje stanovanj v Ljubljani v letu 1958 in 1959

(Gradivo za sejo Mestnega sveta)

Plan stanovanjske izgradnje smo letos sestavili po številu dokončnih in vseljenih stanovanj, ker je ta podatek mnogo zgovornejši od števila stanovanj, ki so v gradnji.

Plan je sestavljen na eni strani na podlagi zmogljivosti naše gradbene in obrtniške operative, na drugi strani pa na podlagi razpoložljivih sredstev, obenem pa je prilagojen kontinuirani gradnji, ki jo terjajo potrebe po novih stanovanjskih površinah v Ljubljani.

Ker tvorijo jedro stanovanjske izgradnje v Ljubljani stanovanjski bloki, smo v tabelah zajeli samo bločno gradnjo. Tabeli razčlenjujeta posamezne gradnje z oznako ulice, kjer se gradijo, odnosno z oštevilčenjem, če je v isti ulici več blokov. V številu stanovanj so všteta vsa stanovanja od garsoniere pa do velikih stanovanj. Razčlenitev je za sedaj še izvedena po oznakah, ki smo jih navajali v poročilu o stanovanjski izgradnji v letu 1957. Stanovanja pa se delijo po številu sob in po tem, ali imajo še kabinet. Vendar ta razčlenitev ne daje jasne slike o pravi strukturi stanovanj. Ze nekaj let ne gradimo več zgolj stanovanj s sobami in kuhinjo, temveč se je oblika stanovanj spremenila tako, da imamo v gradnji poleg starih oblik kuhinje že tudi delovno kuhinjo v povezavi z jedilnim kotom ali v neposredni povezavi z dnevno sobo. Taka dnevna soba ima seveda drug značaj kot soba, ki je povsem ločena od kuhinje in služi zato tudi za spalnico dvema osebama. Ni tedaj povsem pravilno, če stanovanje, ki ima dnevno sobo v povezavi z delovno kuhinjo in dve spalnici, štejemo kot 3-sobno stanovanje, ker to ni enakovredno trisobnemu stanovanju, ki ima ločeno prebivalno kuhinjo. Pravo sliko strukture stanovanj bomo dobili šele tedaj, ko bomo osvojili enotno novo nomenklaturu za vse različne funkcionalne oblike sodobnega stanovanja.

Posebej so prikazane še samske sobe, ki jih v seštevku prištevamo, da dobimo število vseh stanovanjskih enot. Vendar je plan sestavljen na število polnovrednih stanovanj in ne na število stanovanjskih enot.

Za vsako vrsto stanovanja navaja tabela tudi koristno površino stanovanj. To je čista površina vseh prostorov stanovanja: sob, kuhinje, predsobe in pritlikin. Dodatni prostori v kletih itd. niso upoštevani.

V zadnji rubriki tabele navedeni datumi so predvidni roki dovršitve objekta. Iz njih vidimo, da je predvidena vselitev v nova stanovanja v vseh mesecih preko leta odgovarjajoče posameznim gradbenim fazam. Temu ustrezno je tedaj tudi zaposlitev posameznih strok na stavbah enakomerno razdeljena preko vse gradbene sezone.

Na ta način sta obdelani dve tabeli za leto 1958 in za leto 1959. Nujno je, da prikaz zajame dve leti, ker traja tudi čas gradnje več kot leto dni in objekt zasledujemo po posameznih fazah vsaj v dveh zaporednih letih.

Razumljivo je, da navaja plan stanovanj, ki jih bomo končali v letu 1958, v celoti objekte, ki so že v gradnji. Prav tako pa so tudi

gradnja manjša, zato pa bo večja združna, in tako dobimo v letu 1959 1750 vseljivih stanovanj. To število presega postopno kontinuirano naraščanje, ki smo ga predvideli za petletni perspektivni plan, vendar smo to povišanje vnesli na zahtevo po edinih občin, ki so s pripravi za gradnjo toliko napredovale, da predvidevajo gradnjo v navedenem številu tudi dokončali.

Vabilo na 2. sejo Mestnega sveta

Na osnovi 143. člena Statuta okraja Ljubljana sklicujem

2. sejo Mestnega sveta,

ki bo v petek, dne 21. februarja 1958 ob 17. uri (ob petih) v veliki sejni dvorani na Magistratu v Ljubljani.

Predlagam naslednji

dnevni red:

Razprava o planu gradnje stanovanj v Ljubljani v letu 1958 in 1959. Morebitno odsotnost javite Skupščinski pisarni OLO Kresija, soba št. 16/L (tel. 21-939).

Predsednik Mestnega sveta
dr. Marijan Dermastia l. r.

objekti, ki jih predvidevamo za vselitev v letu 1959, v veliki meri že začetni.

Po posameznih lokacijah bomo v Ljubljani skupno dokončali v letu 1958 43 objektov, v katerih bo 1091 stanovanj. K temu številu moramo prišteti še približno 450 stanovanj, ki bodo končana v individualnih enodružinskih in združnih vrstnih hišah. Teh v tabelah nismo razčlenjevali. Ze iz pregleda te gradnje v letu 1957 pa je razvidno, da vsebujejo večinoma večja stanovanja, in sicer imajo prosto stoječe hiše privatnikov povprečno dvosobna stanovanja s 66,40 m² povprečne površine, združne hiše pa v glavnem 3,5 sobna stanovanja z 82 m² povprečne površine.

Med 1091 stanovanji bločne gradnje je glavni odstotek 2-sobnih stanovanj (51%), nato slede 3-sobna stanovanja (29%) in 2-sobna stanovanja s kabinetom (23%). Kot smo že omenili, je večina trosobnih stanovanj takih, da sta poleg večje dnevne sobe še dve manjši spalnici. Zato moramo trdit, da v glavnem gradimo dvosobna stanovanja, to je tako imenovana srednja stanovanja za družine s tremi do štirimi člani (83%). Površine teh srednjih stanovanj merijo v povprečju 50,50 m², 63,00 m² in 69,00 m². Pri tem pa morejo največja stanovanja, t. i. stanovanja 3 sob, služiti tudi 5-članski družini.

Tabela za leto 1959 vsebuje 1450 stanovanj v blokih. Če k temu prištejemo vsaj 300 stanovanj individualne gradnje, moremo namreč računati, da bo individualna privatna

Iz tabele št. 2 je razvidno, da bomo po posameznih lokacijah v letu 1959 dogradili 55 stanovanjskih objektov v blokih. Struktura dograjenih stanovanj v letu 1959 je sledeča:

Vrsta stanovanja	Stevilo	zgrajenih stanovanj	Odstotek
garsoniere		111	7,66
1-sobna		108	7,44
1-sobna in kabinet		210	14,49
dvosobna		361	24,89
2-sobna in kabinet		225	15,39
3-sobna		383	26,41
3-sobna in kabinet		34	2,34
4-sobna		20	1,38
		skupaj	1.450 100,00

Nekaj gradenj, za katere smo že lani pričeli pripravljati dela in je zanje dokončana tehnična dokumentacija, pa obe tabeli še ne navajata. Ne moremo predvidevati, da bodo te gradnje dokončane do konca leta 1959. Večinoma so to zgolj zahtevni objekti — stolpnice s centralno kurjavo in ostalo bogatejšo instalacijo, katerih dovršitev se bo zavlekla za daljšo dobo kot traja preprosta gradnja manj zahtevnejših objektov. Ker so tudi te gradnje delno že začete, delno se bodo pa začele v letošnji pomladi in bo njih gradnja trajala več kot dve leti, bo vselitev možna šele v začetku leta 1960. Za leto 1960 predvidevamo okrog 1850 vseljivih stanovanj, v letu 1961 pa že 2000 gotovih in vseljivih stanovanj.

Tako dolga gradnja gotovo ni zaželena, računati pa moramo z njo predvsem pri visokih objektih — stolpnica in pri bogatejši standard-

ni opremi (centralna kurjava, dvigala). Ko smo se pred letom odločili, da bomo gradili tudi stolpnice ter smo z izdelavo zazidalnega načrta na območju ob Roški cesti predvidene 3 osemetažne stolpnice in 1 trinadstropni blok nadomestili s petimi desetetažnimi stolpnica, s čemer smo gostoto prebivalstva v tem razmeroma redko zazidanem predelu centra občutno povečali, nismo mogli predvideti, da bomo že letos imeli v planu začetih gradenj kar 19 stolpnic, v zazidalnih načrtih za posamezne občine pa več kot še enkrat toliko. Ne bomo se mogli povsem izogniti gradnji stolpnic v nekaterih upravičenih primerih. Ne smemo si pa jedra stanovanjske izgradnje zamišljati v stolpnica, ker nam sredstva tega ne dovoljujejo. Več kot leto dni smo se borili za to, da nam v 4 nadstropnicah ni treba vgrajevati dragih osebnih dvigal. Pri danes običajnih nižjih svetlih in konstruktivnih etažnih višinah ležijo namreč tla četrtega nadstropja na isti višini ali do največ en meter višje od tal tretjega nadstropja v hišah, zgrajenih pred vojno. Te borbe gotovo nismo vodili zato, da bomo sedaj gradili pretežno stolpnice in razpravljali, ali naj v njih namestimo eno ali dve dvigali, da bo dostop do visoko ležečih etaž nemoten. Zato bomo morali predvsem graditi na takih površinah, kjer bomo lahko zidali le trinitinadstropnice in to po načrtih, ki smo jih spoznali za ekonomične in ki odgovarjajo potrebam širokih slojev našega delovnega človeka. Stanovanj še dolgo ne bo dovolj in še nekaj let bo večje število izgotovljenih stanovanj važnejše od manjšega števila stanovanj z visokim standardom. Ze danes se pojavlja vprašanje raznih kategorij stanovanja. Oglašajo se interesenti, ki jim je predvidena gradnja predraga. Tako je bila Kartonažna tovarna v Ljubljani interesent za stanovanja v bloku, ki je v planu med Ilirsko in Trubarjevo ulico, ker bo ta blizu delovnega mesta. Zazidalni podatki zahtevajo gradnjo šestnadstropnega bloka. Idejni projekt poleg obveznih dvigal za tako visoko stavbo predvideva tudi centralno kurjavo. Delavski svet tovarne je takoj izračunal, da si delavci in uslužbenci tega standarda ne bodo mogli privoščiti in sedaj prosijo, da bi dobili cenejša stanovanja v blokih brez dvigal in brez centralno kurjave. Podobno je z »Gradisom«. Še tako skromna stanovanja v Savskem naselju, dvosobna s prebivalno kuhinjo, so bila za potrebe in plačilno zmogljivost gradbenega delavstva nezmogljiva. Podjetje se je zato odločilo, da sprojektira minimalna stanovanja, ki bodo odgovarjala plačilni sposobnosti njegovega delavstva.

Večina delovnih kolektivov je v letu 1957 pričela povpraševati po cenejših stanovanjih. Vendar so urbanisti predvideli na do sedaj urbanistično obdelanih površinah — kot so vrt ob Hrvatskem trgu, vrtovi med Šaranovičevu in Streliško, zazidalne parcele ob Rožčevi ulici v Mostah, Linhartovi za Bežigradom in na Viču ob Tržaški cesti — zazi-

davo teh kompleksov s stolpnici. Res je, da dosežemo z gradnjo stolpnic večjo gostoto, kar je za izgradnjo komunalnih naprav in objektov do neke mere ugodno, vendar je potrebno v takih objektih zgraditi več komunalnih naprav, kot jih zahtevajo štirinadstropni stanovanjski bloki. Med te komunalne naprave v stolpnicih moramo predvsem šteti komunikacijske naprave (dvigala), dodatne vodovodne inštalacije s hidrofornimi napravami in centralno kurjavo. Ti komunalni elementi, ki se morajo zgraditi v stolpnicih, predstavljajo izredno velike izdatke za družbo, za potrošnika pa nedosegljiv standard, ker je te dodatne komunalne stroške potrebno vračunati v najemnino. Zato se moramo za enkrat omejiti le na gradnje tistih stolpnic, ki smo jih že pričeli graditi, oziroma tistih, ki jih bomo gradili v strogem centru med Miklošičevo, Cigaletovo ulico ter Titovo in Kidričevo cesto.

Urbanističnim organom, predvsem pa občinskimi ljudskimi odbori predlagamo, da ponovno razmislijo o umestnosti urbanističnih rešitev za posamezne zazidalne površine. Zazidavo stanovanjskih naselij naj rešujejo z gradnjo štirinadstropnih blokov, ki so po današnjih kalkulacijah najcenejši.

Predlagamo, da razpravlja o tem tudi Mestni svet, ki naj dá smernice urbanistom in občinskimi ljudskimi odbori, da se izdelajo takšni zazidalni načrti, ki bodo sicer imeli primerno gostoto, zazidani pa bodo s stanovanjskimi bloki do petih etaž.

Ker izgradnja naselij še vedno ni kompleksno obdelana, ampak se gradijo bloki drug za drugim po izdanih lokacijah opozarjajo smernice, katere je predlagal Svet za stanovanjske zadeve na svoji seji dne 9. decembra 1957 tudi urbanistične in komunalne potrebe naselja.

Pri vseh stanovanjskih naseljih, tudi pri večjih stanovanjskih enotah v središču mesta, morajo biti zagotovljene prebivalstvu vse osnovne potrebe vsakodnevnih oskrb, ki so sledeče:

1. Center trgovin živilske stroke: prodajalne mleka, kruha, mesa, delicatose, špecerije ter sadja in zelenjave naj bi bile tako funkcionalno kot upravno povezane (potrošniški sveti, stanovanjske skupnosti).

2. Za večje stanovanjske bloke ali za več manjših blokov v naselju naj bi se uredile skupinske pralnice, sušilnice, likalnice in kopalnice. Z ureditvijo takega servisa s potrebno mehanizacijo bi odpadle do sedaj obstoječe pralnice vsakom stopnišču.

3. Prostori za namestitev gospodinjskih servisov naj bodo predvideni pri večjih naseljih (preko 200 stanovanj), kjer se bodo stanovalcem nudile sledeče usluge:

a) posredovanje gospodinjske pomoči (čistilke, postrežnice);

b) skrb za otroke (čuvanje na domu, skupinski sprehodi, nadzor v domačih vrtcih in igralnicah);

c) posredovanje priložnostne delovne sile (spravljanje kuriva, sekane drv, mala domača popravila);

č) razširjena družinska kuhinja v povezavi s potrošniškimi trgovinami. To je posebna ustanova, ki oskrbuje pripravo družinske prehrane, bodisi v celoti ali le delno (čiščenje in predpriprava zelenjave, pol pripravljeni prehrani, ki jo gospodinja ob vrtnitvi iz službe še dokončno individualno pripravi, prehrana v celoti (domača menza) in dostavljanje prehrane otrokom na stanovanje ali staršem na delovna mesta).

4. Prostori za igro in razvedrilo otrok in mladine na prostem. Za te

površine bo v najstrožjem centru težko najti ustrezne proste površine, ker so te pretežno namenjene le javnemu prometu. Večji zeleni kompleksi — parki pa ne nudijo otrokom tistih sproščenih možnosti za igro in je treba otroke voditi tja pod nadzorstvom, ker morajo sicer prečkati nevarne prometne smeri. Zato je treba iskati pri večjih zazidalnih območjih v centru igrišča na ravnih strehah ali na manj oddaljenih in pred javnim prometom zavarovanih površinah, ki pa morajo nuditi tudi zadosti sonca.

5. Pri večjih soseskah okrog 1500 stanovalcev je nujno, oskrbeti tudi prostore za organiziran otroški vrtec, skupno za dve taki soseski pa poleg tega še dečje jasli.

Glede velikosti in značaja stanovanj naj bi se upoštevale potrebe, ugotovljene na podlagi analize strukture družin v Ljubljani. Iz teh podakov izhaja, da bi velikosti stanovanj morale biti v naslednjih razmerjih:

3% garsonjer (v smislu običajnega pojma, to je povsem opremljene s predsobo, umivalnico in straniščem ter možnostjo priprave malih prehranjenih obrokov) — za eno do dve osebi. Odstotek je zelo nizek zaradi manjših potreb po takih enotah, delno pa zaradi tega, ker je gradnja take stanovanjske enote relativno najdražja.

60% stanovanj za tri osebe.
26% stanovanj za štiri osebe (stanovanja naj vsebujejo tri spalne prostore, da je možna ločitev otrok po spolu ali da se ena od spalnic more uporabljati kot študijski kabinet).

11% stanovanj za pet ali več oseb (stanovanja naj bodo tako prirejena, da je ena soba direktno dostopna s stopnišča ter ima lastno stranišče z umivalnikom. Ta soba se lahko uporablja tudi kot samostojna samska soba).

V smislu resolucije Zvezne ljudske skupščine je treba stanovanjsko izgradnjo še nadalje racionalizirati in težiti k pocenitvi. Ker je ugotovljeno, da so republiški normativi za dovoljene površine še vedno preširoki, naj se ti upoštevajo kot skrajno maksimalni, projektanti pa naj skušajo z dobro zasnovano, ne na škodo uporabnosti površine še zmanjševati. Za garsonjero se predvideva velikost 20 do 22 m². Stanovanje za tri osebe je mogoče ugodno projektirati tudi na površini okrog 50 m². Stanovanje za štiri osebe pa na površinah od 45 do 60 m², če ne vsebujejo treh spalnih prostorov. Pri treh spalnih prostorih pa naj bo zgornja meja republiški normativi.

Na vseh večjih kompleksih je treba preštudirati možnost ogrevanja vseh objektov iz ene centralne kurilnice. Vrsta centralnega ogrevanja naj bo plod ekonomske analize glede investicije in obratovanja.

Vse stavbe morajo biti priključene na mestne komunalne naprave in je treba s prizadetimi podjetji preštudirati pogoje teh priključkov.

Najti je ustrezno rešitev po zahtevih Notranje uprave glede protiletalskih zaklonišč. Zaklonišča naj se prvenstveno predvidijo skupna za več objektov in neodvisna od konstrukcije stanovanjskih stavb. V vsakem slučaju je stremeti za tem, da se ti prostori v mirni dobi izkoristijo za komunalne ali druge potrebe. Organi PAZ bodo zato navodila za gradnjo zaklonišč morali preštudirati tudi s te strani.

Vsaka stavba mora vsebovati sledeče, k stanovanjem pripadajoče skupne prostore:

a) odstavni prostor za kolesa in otroške vozičke, ki se da zaklepati

in leži priročno za dostop s ceste in iz stopnišča;

b) prostor za mopede in male motorje; ker povzročajo ropot in smrad, naj ne bodo v sklopu stavbe;

c) prostor za poslovanje hišnega sveta — pisarna;

č) prostor za igro otrok ob slabem vremenu, ki služi v večernih urah tudi za sestanke odraslih;

d) hišno ropotarnico, t. j. shrambo za ružno potrebno hišno orodje in drugi skupni inventar (klopi itd.);

e) priročno delavnico za mala hišna popravila.

Stanovanja naj vsebuje sledeče elemente:

a) predsoba — iz katere naj bo dostopno čim več prostorov. Predsoba mora biti tako velika, da je v njej prostor za odlaganje obleke in vzidana omara za čistila (metle itd.) in garderobo;

b) spalnica — Vsaj ena spalnica naj bo neposredno dostopna iz predsobe. Druge spalnice so lahko vezane na dnevno sobo, ne morejo pa biti dostopne le skozi drugo spalnico. Projektant mora vrisati namestitve pohištva, ki naj bo normalnih dimenzij (postelje 90 × 200 cm).

V spalnici staršev mora biti dovolj prostora tudi za otroško posteljo (velikost 90 × 120 m).

Prehodi med pohištvom naj ne bodo preveč tesni. Ob posteljah naj bo toliko prostora, da je možna postavitve navadnega stola, mimo katerega je še možen prehod.

Priporočila se v spalnicah vzidane omare za garderobo in se računa okrog 1 m³ omare na osebo. Pri globini 60 cm znaša to 0,60 m² za osebo ali pri višini 2,50 m = 1,50 m³ za osebo, če so omare vzidane. Če spalnica nima vzidanih omar, mora biti v njej ustrezen prostor za postavitve prostostojnih omar;

c) dnevna soba: velikost dnevne sobe je v odvisnosti od značaja kuhinje. Če je ta zrolj delavna, je treba v dnevni sobi računati tudi za obedovanje. V tem primeru mora biti soba čim ugodneje povezana s kuhinjo, lahko je dnevna soba tudi povsem vezana s kuhinjo, t. j. da je kuhinja urejena kot niša, ki se odpira direktno v dnevno, sobo ali je event. tudi le iz nje dostopna.

Dnevna soba kot osrednji prostor družinskega stanovanja naj bi ne bila pretesna, vendar tudi ne prevelika. Ustrezna velikost za tri- do štiričlansko družino bo okrog 18 do 25 m² vključno jedilni prostor.

č) kuhinja — Kuhinja je lahko zrolj delavna kuhinja, ali pa vsebuje že manjši prostor za obede družine. V vsakem primeru mora biti delovni proces gospodinjskih opravil v kuhinji preštudiran v smislu sodobnih načel in kuhinja opremljena s serijskimi elementi Zavoda za napredek gospodinjstva I.R.S.;

d) sanitarni prostori:

1. za garsonjere in stanovanja do treh družinskih članov pride načeloma v poštev: prha, umivalnik in stranišče v enem prostoru;

2. za večja stanovanja: kopalnica in stranišče ločeno. V izjemnih primerih je lahko tudi združeno, posebnost tam, kjer je iskana povezava vseh sanitarnih v eno vozlišče;

e) shramba — Pri vsaki kuhinji mora biti predvidena shramba za živila, ki je lahko ventilirana omara. Velikost je odvisna od števila družinskih članov.

Pri zasnovah je stremeti za tem, da so inštalacije čim bolj združene. Vodovodna inštalacija naj bo po možnosti vezana le na en navpični dovod in odvod. Če sta v stanovanju dva taka dovoda, morata biti oba priključena istim potrebam sosednjega stanovanja, kar se more spet

računati le za en dovod, oziroma od vod. Težnja naj gre tudi za tem, da so sanitarni prostori čim bolj enakozasnovani in oprema pri vseh enakoporzdeljena. S tem je že podan prvi korak k tipizaciji inštalacijskih naprav.

Električna inštalacija mora biti projektirana čim bolj ekonomično. V vseh prostorih mora biti podana možnost prižiganja luči ob vrtnitvi ni pa nujno, da imajo običajni stropni izpust. Prihranek naj se išče v cevovodih, ne pa pri številu izpustov.

Pri izbiri konstrukcij in gradiva je treba upoštevati potrebne mere proti vlagi in proti ustvarjanju kondenzne vlage na zidovju.

Prav tako je pri stropovih in delilnih zidovih — predvsem med dvema stanovanjema — skrbeti za ustrezno zaščito proti propuščanju zvoka.

Zunanje zidovje mora biti takšno, da ne prepušča toplote preko običajne norme.

Okenške odprtine morajo biti ustrezne velikosti, naj pa ne bodo pretirane, kar velja posebno za spalnice in stranske prostore.

Izmere naj se čimbolj poenotijo. Z uporabo enakih oblik oken v več objektih je možno doseči industrijsko izdelovanje in s tem pocenitev.

Notranja vrata naj bodo v vseh objektih enotna in sicer industrijsko izdelana po načinu suhe montaže.

Svetla višina naj bo od 2,40 do 2,50 m. Konstrukcijska etažna višina 2,60 do 2,80 m.

Za strome se lahko uporablja križem armirana železobetonska plošča ali rebričasta plošča z ustreznimi vložki iz opeke ali iz drugega gradiva (lahki betoni itd.).

Stropne konstrukcije morajo vsebovati ustrezno izolacijo, ki nadomešča doslej običajni nasip pododi.

Za stopnice naj se uporablja sistem montažnih stopnic, ki bo čim preprostejši v izdelavi in montaži in ekonomsko utemeljen. Predvideti je treba tudi notne ograjne elemente, ki bi se izdelovali industrijsko.

V investicijskih programih se mora povsem oddvojeno prikazati stroške za vse poslovne dele stavb (trgovine, pisarne, obrtni prostori) in za stanovanjske prostore.

Enako naj se oddvojeno prikazuje tudi stroški za vso notranjo opremo pri stanovanjih, kot so bolerji, štedilniki, vzidane omare itd.

Posebno se mora prikazati tudi stroške za garaže, kar velja predvsem pri združni gradnji, ker gradnja teh prostorov le v breme lastnika.

Vse programe, ki še niso izdelani in odobreni, je treba izdelati tako, da se prikaže prava ekonomska cena stanovanja. S to ceno je treba seznaniti vsakega koristnika stanovanja, tako najemnika kot lastnika.

Projektanti in organi za revizijo programov so dolžni držati se teh smernic. Upravni odbori kreditnih skladov in banke pa ne smejo odobravati kreditov za gradnjo hiš, katerih projekti odstopajo od teh smernic. Zato so te smernice obvezna priporočila ob uporabi pravilnikov občinskih kreditnih skladov za kreditiranje stanovanjske izgradnje.

Investitorji ne smejo iz družbenih sredstev plačati izdelave programov in glavnih projektov in projektantov in projektnim organizacijam, ki so od teh načel odstopali, razen seveda v primerih, če so te usluge pogodbeno naročene že pred sprejetjem teh naročil. Vendar morajo tudi tedaj komisije za revizijo

programov vskladiti že izdelane programe z novimi smernicami.

Prikazane smernice so le del priporočil za racionalno stanovanjsko izgradnjo, ki jih bo Svet za stanovanjske zadeve še nadalje obravnaval in predlagal Mestnemu svetu, da o njih razpravlja, jih dopolnjuje in osvoji. Predvidoma bo prva nadaljnja obravnava zajela problem tehnične kategorizacije stanovanj. Karične kategorizacije stanovanj. Kategorije se bodo razlikovale po številu prostorov, velikosti in opremljenosti. Tako bo mogoča širša izbira stanovanja po zmogljivosti. Vsak koristnik stanovanja pa bo moral imeti tudi še možnost, da stanovanje z nižjo opremljenostjo kasneje po svoji denarni sposobnosti izpopolnjuje.

Smernice za finansiranje in kreditiranje stanovanjske graditve na območju mesta Ljubljane v letu 1958

Iz predloženega plana stanovanjske gradnje je razvidno, da bo gradnja stanovanj v letu 1958 in dalje vsako leto naraščala. S tem v zvezi bo potrebno angažirati vsako leto več namenskih sredstev za gradnjo. Iz analize dotoka sredstev v posameznih letih izhaja, da redni dotok sredstev še ni tolikšen, kot to zahteva planirana gradnja.

Za leto 1958 predvidevamo, da bo na razpolago okrog 2.800.000.000 dinarjev. Ta sredstva pa so prenzka, da bi bilo predlagani plan gradnje za leto 1958 možno realizirati.

Da bi razpoložljiva finančna sredstva zadostovala za izvršitev plana, se bodo morala kreditna sredstva trošiti predvsem za gradnjo racionalnih in ekonomičnih stanovanj. Upravni odbori kreditnih skladov bodo morali voditi tako politiko, da se bo z razpoložljivimi sredstvi zgradilo kar največ stanovanjskega prostora. Nadalje bodo morali upravni odbori kreditnih skladov skrbeti za to, da bodo angažirali dodatna sredstva razen rednih sredstev, ki se stekajo v občinske kreditne sklade.

Viri teh dodatnih sredstev naj se zagotove:

1. a) upravni odbori kreditnih skladov morajo usmerjati kreditno politiko tako, da bo povprečni doprinos lastnih sredstev znašal najmanj 30 odstotkov od predračunske vrednosti kreditiranih stanovanjskih objektov. To se pravi, da naj bi redna kreditna sredstva služila le v višini 70% vrednosti novozgrajenih stanovanj;

- b) politično-teritorialnim enotam se mora določiti lastni prispevek za stanovanjsko gradnjo v višini najmanj 15%. Z najetimi posojili in lastnimi sredstvi morajo ljudski odbori predvsem skrbeti za reševanje stanovanjskega problema kulturno-prosvetnih ustanov (lekdališč), ljudske milice, učiteljskega in profesorkega kadra in drugih institucij, ki spadajo v njihovo pristojnost. Enak odstotek se mora določiti politično-teritorialnim enotam za gradnjo šolskega prostora iz sredstev kreditnega sklada.

Gospodarske organizacije morajo sodelovati z lastnimi sredstvi v povprečju z najmanj 30% od proračunske vrednosti objektov. Pri določanju kreditnih pogojev gospodarskim organizacijam se bodo morali upravni odbori kreditnih skladov v letošnjem letu dosledno držati načela, da se kreditna sposobnost gospodarskih organizacij, oziroma višina njihove lastne udeležbe določa na osnovi odnosa med sredstvi v skladu za samostojno razpolaganje in investicijskim skladom ter številom zaposlenih. V kolikor gospodar-

ske organizacije, političnoteritorialne enote in zavodi ne razpolagajo z zadostnimi lastnimi sredstvi za gradnjo, oziroma nakup stanovanj, naj sodelujejo z razpoložljivimi lastnimi sredstvi s stanovanjskimi zadrugami, oziroma s stanovanjskimi skupnostmi kot investitor;

c) za stanovanjske zadruge in stanovanjske skupnosti, ki grade stanovanja v blokih, naj znaša odstotek obvezne lastne udeležbe najmanj 10% od predračunske vrednosti stanovanjskega objekta, medtem ko naj bi razliko do 30% krile gospodarske organizacije, političnoteritorialne enote, zavodi in ustanove, pri katerih so koristniki zgrajenih stanovanj zaposleni. S sodelovanjem med gospodarskimi organizacijami in zadrugami, oziroma stanovanjsko skupnostjo, se bo doseglo, da bo odstotek lastne udeležbe nasproti najetemu posojilu večji, kot če bi sama zadruga, oziroma stanovanjska skupnost nastopala kot investitor. S takim načinom prispevanja sredstev delodajalcev se bo vsekakor razširil krog interesentov za gradnjo stanovanj. S tem se bo mobilizacija dodatnih sredstev izredno razširila. Razen tega, da sodeluje gospodarska organizacija pri združni gradnji svojih delavcev in uslužbencev z lastnimi sredstvi, naj politika kreditnih skladov teži tudi za tem, da gospodarske organizacije kot kooperant v določenih primerih najemajo posojila in tudi z najetimi posojili sodelujejo pri gradnji združne gradnje, oziroma objekta, ki ga gradi stanovanjska skupnost.

Zaradi boljšega razumevanja navajamo sledeči primer:

Vrednost stanovanja s komunalnimi napravami 3.000.000 din;

10% prispevek zadrugnika je 300.000 din; 20% prispevek gospodarske organizacije je 600.000 din; najeto posojilo od zadruge 1.050.000 dinarjev na 50 let po 1%; najeto posojilo od gospodarskih organizacij 1.050.000 din na 10 po 2% — skupnav rednost stanovanja 3.000.000 dinarjev.

Tak sistem sodelovanja med delodajalcem in graditelji je možno uvesti tudi pri nakupu stanovanja za poedince.

Sistem sodelovanja družbenih sredstev s sredstvi državljanov je umestno uveljavljati predvsem pri gradnji, pri kateri se uveljavljajo socialistični lastninski odnosi.

Ti premoženjski in lastninski odnosi v takem sodelovanju bi temeljili, gledano s stališča koristnika stanovanja na stanovanjski kot stvarni pravici. Ta pravica je močnejša od stanovanjske pravice uživalca, ki jo dobi po sklenjeni stanovanjski pogodbi s hišnim svetom ali lastnikom v smislu uredbe o upravljanju stanovanjskih hiš. Obe ti pravici sta sicer enaki v tem, da nudita in zagotavljata nosilcu samostojno koriščenje stanovanjskih prostorov ter pravico do sodelovanja v organih družbenega upravljanja stanovanjskih hiš. Močnejša pa je stanovanjska, kot stvarna pravica, od stanovanjske pravice uživalcev stanovanj v tem, da je odsvojljiva in podedljiva, to je, da nosilec te stvarne stanovanjske pravice lahko zahteva v določenih primerih, da se mu povrnejo vložena lastna sredstva, zmanjšana za amortizacijo in za prekomerno obrabo (je odsvojljiva) ter da se prenesejo v primeru nosilčeve smrti na njegove dediče vse pravice in obveznosti iz naslova stvarne stanovanjske pravice (je podedljiva). To pravico je mogoče kot stvarno pravico z vknjižbo v zemljiško knjigo zavarovati.

Gledano s stališča investitorja (zadruga, stanovanjska skupnost) pa je stanovanjski objekt v vsakem primeru v družbeni lastnini.

Gospodarska ali druga organizacija, ki prispeva iz lastnih sredstev graditelju (stanovanjski zadrugi, stanovanjski skupnosti, delavcu ali uslužbencu) določeni znesek za gradnjo stanovanjskih hiš in komunalnih naprav, lahko ta svoj prispevek zavaruje na ta način, da si z dovoljenjem graditelja izposluje vknjižbo zastavne pravice do višine vplačanih sredstev, s katerimi sodeluje pri gradnji, v svojo korist. V ta namen sklene gospodarska ali druga organizacija z graditeljem ustrezno pismeno pogodbo, ki bi bila sposobna za vpis hipoteke. Delavec ali uslužbenec podpiše gospodarski ali drugi organizaciji, ki je prispevala h gradnji, zadolžnico, po kateri se zaveže, vračati vplačani prispevek gospodarske ali druge organizacije v višini, za katero se zviša najemina za stanovanja po splošnih predpisih nad znesek njegove anuitete.

Ako gledamo s tega stališča, moremo ugotoviti, da državljanji z lastnimi sredstvi sodelujejo pri izgradnji in povečanju družbene lastnine. Tak sistem bo vsekakor razvil namensko štednjo državljanov v največji meri, družbena sredstva se bodo razbremenila, ekonomski odnosi se bodo utrjevali, stanovalec bo stanovanjski prostor čuval in ohranjal, kajti poleg odplačila anuitete, bo moral stanovalec plačevati organu družbenega upravljanja še sredstva za pokritje stroškov za upravo in tekoča popravila ter investicijsko vzdrževanje.

Upravni odbori kreditnih skladov bodo morali v letu 1958 utrditi te odnose in razvijati kreditno politiko v tej smeri:

- d) da se s sistemom kreditiranja tudi pri gradnji vrstnih hiš doseže racionalnejši način gradnje, višina posojila pri zadrugah, katere člani so uslužbenci in delavci gospodarskih organizacij, ne sme presegati 1.700.000 dinarjev, skupaj s stroški za komunalno ureditev. Pri združnikih, ki so zaposleni pri političnoteritorialnih enotah, zavodih in ustanovah, pa naj se gornja meja posojila določi na 2.000.000 din. Zadrugi, ki grade vrstne hiše, naj se kreditirajo le pod pogojem, da vsak zadrugnik vloži pri banki, pri kateri namerava zadruga zaprositi za posojilo, najmanj 500.000 dinarjev lastnih sredstev. Zadruga mora z lastnimi sredstvi in najetim posojilom dograditi stanovanjske objekte in komunalno urediti okolico po veljavnih gradbenih predpisih. Tudi pri tej vrsti zadrug, če zgrajeni stanovanjski objekti ostanejo v družbeni lastnini, lahko s svojimi sredstvi sodelujejo gospodarske organizacije kot investitor na enak način, kot smo nakazali v prejšnji točki;

- e) individualne gradnje naj se kreditirajo praviloma samo do višine 800.000 dinarjev z 1%-no obrestno mero in za dobo 25 let. V izjemnih primerih pa se lahko odobri še dodatno posojilo v višini 200.000 dinarjev z 2%-no obrestno mero in enakim odplačilnim rokom, kot pri prvem kreditu. Vsota odobrenega posojila ne more v nobenem primeru presegati 1.000.000 dinarjev. Denarni zavod, pri katerem se odobri posojilo individualnemu prosilcu, mora skrbeti zlasti za to, da bodo kreditirani objekti gradbeno in obrtniško dograjeni, ne sme pa se kreditirati takih objektov, ki bi z razpoložljivimi lastnimi sredstvi in odobrenim kreditom ne bi dovršili fasade, opleska oken in vrat itd. Zato mora banka blokirati del kreditnih

sredstev izključno za dovršitev teh del. Za blokacijo teh sredstev naj služijo predračunske vrednosti taksadnih del, pieskarskih del itd.

2. Predvideva se, da bodo ustanove in gospodarske organizacije, ki plačujejo del stanovanjskega prispevka v republiški kreditni sklad, gradile na območju mesta Ljubljane tudi iz sredstev republiškega kreditnega sklada. Sredstva republiškega kreditnega sklada bi se predvsem porabila za nadaljevanje gradnje stanovanjskega naselja Univerze na Prulah, zgradbe v Kersnikovi ulici, za nakup stanovanj republiških ustanov in zavodov. Za gradnjo stanovanj jugoslovanskih železnic, gradbenih podjetij in kliničnih bolnic in za potrebe invalidov iz Narodnoosvobodilne borbe pa naj ta sredstva služijo kot dopolnilna kreditna sredstva.

Sistem kreditiranja in finansiranja komunalnih naprav in objektov

Stanovanjsko problematiko je treba obravnavati s stališča naselja in ne samo s stališča stanovanjskega objekta. Zato moramo tudi sistem finansiranja in kreditiranja stanovanjske graditve obravnavati s tega stališča. Cena stanovanja torej ne more zajeti samo stroškov za stanovanjski objekt, temveč tudi stroške za komunalno ureditev naselja. V ceno stanovanja se morajo zajeti stroški za izgradnjo potrebnih naprav in prostorov za:

1. gospodinjne servise,
2. dnevne otroške vrte,
3. zdravstvene potrebe prebivalcev naselja,
4. družbeno dejavnost v naselju,
5. otroška igrišča v naselju,
6. ureditev stanovanjskih cest in potov v naselju,
7. javno razsvetljavo komunikacij in
8. za ureditev hodnikov, zelenic in nasadov.

Sredstva za te naprave in objekte, ki jih mora zagotoviti graditelj stanovanja, morajo biti na razpolago stanovanjski skupnosti, na območju katere se stanovanjski objekt gradi. Ta sredstva se lahkočasno uporabljajo kot obratna sredstva kreditnih skladov za kreditiranje stanovanjske graditve, morajo pa biti na razpolago stanovanjski skupnosti, čim je dokumentacija pripravljena in je predviden pričetek teh komunalnih del. Stanovanjske skupnosti lahko sredstva za komunalno ureditev trošijo tudi pri gradnji stanovanjskega objekta, če so določene komunalne naprave (otroški vrtec, prostori za družbeno življenje, ambulante itd.) predvidene v samem objektu.

Ločeno od komunalnih stroškov, ki so sestavni del vrednosti stanovanja, je potrebno obravnavati stroške za komunalne naprave v naselju, kjer je potrošnika možno obremeniti neposredno za usluge, ki jih ima od teh naprav. Med te stroške moremo zvrščati stroške za izgradnjo električnega omrežja, razvodnega, kanalizacijskega in vodovodnega omrežja v naselju, telefonskih in plinskih naprav, ki so v zvezi z izgradnjo naselja. Komunalnim organizacijam, ki grade te komunalne naprave v naselju, morajo biti v skladih zagotovljena kreditna sredstva pod takimi pogoji, da bo odplačilna doba za najeto posojilo enaka amortizacijski dobi zgrajenega objekta.

Tak sistem kreditiranja teh komunalnih naprav se mora izvrševati v skladu z zveznim predpisom Uredbe o spremembah in dopolnitvah zakona o stanovanjskem prispevku (Ur. list FLRJ št. 1-3/57, 2. člen)

