

MESTNI SVET

Poročilo o izvršitvi plana gradnje stanovanj v letu 1958

(Gradivo za 8. sejo Mestnega sveta)

I. PREGLED GRADNJE STANOVANJ V LETU 1958

Po podatkih, zbranih od ljubljanskih mestnih občin, smo imeli v letu 1958 v Ljubljani v gradnji 1071 objektov, ki imajo 3561 stanovanj in garsonier ter 621 samskih sob, skupaj torej 4182 stanovanjskih enot. Od tega je bilo dograjeno in vseljeno v letu 1958 318 objektov z 112 samskimi sobami, 78 garsonijerami, 1219 stanovanji, skupaj torej s 1409 stanovanjskimi enotami.

Če primerjamo ta števila s podatki iz leta 1957, ko je bilo v gradnji 3383 stanovanjskih enot, ugotovimo, da je letos v gradnji 799 stanovanjskih enot več, da je torej gradnja narasla za 22,1 %.

V kakšnih odnosih so v letu 1958 vseljena stanovanja med seboj in v primerjavi z letom 1957 vidimo iz navedenih podatkov:

Leta 1957 je bilo dograjeno stanovanjskih enot: v blokih 783, 65 %; v vrsti 140, 11,6 %; individ. 282, 23,4 %; skupaj 1205, 100 %.

Leta 1958 je bilo dograjeno stanovanjskih enot: v blokih 1106, 78,5 %; v vrsti 73, 5,2 %; individ. 230, 16,3 %; skupaj 1409, 100 %.

Stanovanja so se dograjevala pretežno v stanovanjskih blokih, saj je naraslo število dograjenih stanovanjskih enot v blokih od 65 % v letu 1957 na 78,5 % na škodo stanovanj v vrstnih in enodružinskih hišah, kjer odstotek pada od 11,6 na 5,2 % ozir. od 23,3 na 16,3 %.

Pregled dograjenih stanovanj na območju mestnih občin je podan v treh razpredelnicah in sicer posebej za dograjene stanovanjske enote, v blokih, v vrsti in v sistemu prostostoječih enodružinskih hiš.

Med dograjena stanovanja smo šteli tudi blok XIII v Savskem naselju in v bloku B-6 v »Rozeti« Šiška, ki pa bosta dejansko vseljiva šele v februarju 1959.

Oba bloka sta gradili dve naši večji gradbeni podjetji, s katerima je bil postavljen za rok do konca leta 1958. Ko smo sestavljali prve podatke o realizaciji, je bil podjetje na podaljšan rok do konca leta 1958, vsled česar sta bila bloka uvrščena med dokončane gradnje.

V stanovanjskih blokih je bilo dograjenih 1106 stanovanjskih enot, od tega 83,7 % stanovanj, 7,1 % garsonijer, 9,2 % samskih sob. Po strukturi stanovanj in po ležiščih odpade na stanovanja do štirih ležišč (garsonijere, enosobna, enoinpolsobna ter dvosobna stanovanja) 52,2 %. Na petležiščna stanovanja 42,9 % na šest in večležiščna stanovanja pa 6,9 %.

Kljub temu, da gre struktura zgrajenih stanovanj z ozirom na ležišča v korist večjih stanovanj v primerjavi s preteklimi leti, pa se je povprečna koristna stanovanjska po-

vršina pri stanovanjih v blokih zmanjšala od 65 m² v letu 1957 na 57 m² v letu 1958.

Vsa v vrsti zgrajena stanovanja so več kot petležiščna, povprečna površina stanovanja pa znaša 87 m² kar je za 2 m² več kot v letu 1957.

Pri individualni gradnji je povprečna velikost stanovanj letos manjša in znaša 77 m². Tudi struktura stanovanj je pestrejša kot pri vrstni gradnji, saj ima le približno

večina dve leti, da pa sega priprava tehnične dokumentacije še eno leto dlje nazaj. Do vselitve so tedaj prišla letos stanovanja, ki smo jih projektirali v letih 1956/57 in ki še ne morejo biti vsklajena s težnjami, katere skušamo uveljaviti v novjših stanovanjskih konceptih.

Prav tako v teh stanovanjskih objektih še ne naletimo na napredne rešitve skupnih komunalnih servisov, ker gre tudi pri večjih skupinah

VABILO

Na osnovi 140. člena Statuta okraja Ljubljana sklicujem

na 8. sejo Mestnega sveta

ki bo v petek, dne 13. februarja 1959, ob 17. uri v veliki sejni dvorani na Magistratu v Ljubljani.

Predlagam naslednji

dnevni red:

Poročilo o izgradnji stanovanj v letu 1958 in razprava o programu gradnje stanovanj za leto 1959 v območju mesta Ljubljane.

Morebitno odsotnost javite Skupščinski pisarni OLO, Kresija, soba št. 11/A. (telefon 21-939).

Predsednik Mestnega sveta:
dr. Marijan Dermastia l. r.

30 % dograjenih stanovanj več kot pet ležišč.

Posebna razpredelnica prikazuje odnose in strukturo v vseh treh sistemih zazidave. Iz podatkov teh tabel je ugotovljeno, da je bilo zgrajeno na območju mestnih občin 112 samskih sob s povprečno površino 12 m², 78 garsonijer s povprečno površino 24 m² in 1219 stanovanj s povprečno površino 64,7 m². Po strukturi stanovanj odpade na samske sobe 7,9 %, na garsonijere 5,5 %, na enosobna stanovanja 1,1 %, na enosobna stanovanja s kabineto 2 %, na dvosobna stanovanja 35 %, na dvosobna stanovanja s kabineto 18,2 %, trosobna stanovanja 16,8 %, na trosobna stanovanja s kabineto 5,7 % in štiri in večsobna 7,8 %.

Iz rezultatov realizacije plana v letu 1958 moremo ugotoviti, da so povprečne površine sicer v okviru normativov, ki jih predpisuje standardno stanovanje za posamezne vrste stanovanj z ozirom na število ležišč, vendar pa struktura zgrajenih stanovanj ni vsklajena s strukturo družin. Posledica tega je, da se je na območju ljubljanskih občin dogradilo v letu 1958 več kot 50 % stanovanj s pet in več ležišč čeprav je takih družin le približno 15 %. V nepravilni strukturi zgrajenih stanovanj z ozirom na število ležišč moramo iskati vzrok da je povprečna površina zgrajenih stanovanj (64,7 m²) večja kot se je predvidevalo.

Ta ugotovitev temelji na dejstvu, da traja gradnja stanovanjskega ob-

novih blokov še za koncepte starejšega datuma. Izjema v tem pogledu so bloki Univerze na Prulah, kjer se servisni objekti še dograjujejo v blokih, katere smo gradili po tipskem projektu »AZA« je bilo v vsakem objektu določeno eno pritlično stanovanje za potrebe hišnih svetov ali za občasno varstvo otrok in druge skupne potrebe stanovalcev. Ti bloki so vseljeni šele v pozni jeseni leta 1958 in zato ti prostori še ne služijo svojim namenom, ker jih bo opremljala in uredila šele stanovanjska skupnost. Za skupne potrebe stanovalcev (otroško varstvo, delo hišnih svetov in stanovanjskih skupnosti, ambulanta) so pripravljene štirje prostori v bloku Stare pravde na Ciglarjevi cesti in Slapničarjevi ulici in v »Rozeti« v bloku 3; kjer zavzema sektorska ambulanta prostore enega stanovanja.

V letu 1958 so bili dograjeni in dani v uporabo tudi trije servisi dnevne preskrbe in sicer v Savski koloniji, Šiški in na Viču. Ti servisi so organizirani tako, da je možen nakup vseh vsakodnevnih potreb v enem prostoru, kar je za gospodinje, zlasti zaposlene, najugodnejše.

Če preverjamo izpolnitev plana izgradnje stanovanj v letu 1958 po lokacijah odnosno objektih, ki so bili po planu prejšnjih let predvideni za dokončanje moramo ugotoviti, da bi moralo biti več objektov že vseljenih, ki so še v gradnji in da te objekte ponovno prikazujemo v planu za leto 1959. Da smo dosegli količin-

ski obseg postavljenega plana, smo dokončali nekatere druge objekte, ki v planu niso bili predvideni, predvsem več individualnih hiš.

Med nedokončane objekte smo morali tedaj uvrstiti sledeče stavbe: blok v Kržičevi ulici 20 stanovanj, blok II Prule 27 stanovanj, blok v Vrhovčevi ulici 19 stanovanj, blok v Šaranovičevi ulici 32 stanovanj, četvorček v Šmartnem 4 stanovanja, blok Poljane v Šentvidu 24 stanovanj, blok ob Tržaški cesti 15 stanovanj, blok 7 »Rozeta« Šiška 27 stanovanj. Skupaj 148 stanovanj.

Ta primanjkljaj v nedokončanih bločnih stanovanjih je pokrit sicer z drugimi stanovanjskimi enotami, tako da je številčno plan dosežen, vendar moramo ugotoviti, da bi bil plan izdatno presežen, če bi uspeli navedene stavbe, ki so delno že v III. in IV. gradbeni fazi tudi dokončati. Vzrok zakasnitve pri gradnji navedenih stanovanj moramo iskati predvsem pri pomanjkanju kapacitet gradbene obrti, ki je bila v letu 1958 izredno zaposlena na najrazličnejših delih za ureditev Ljubljane in za izvršitev predpriprav za gradnjo avtomobilske ceste, ravno tako pa tudi v obremenitvi gradbene operative, katere kapacitete so bile znatno zaposlene na avtomobilski cesti in nekaterih drugih nestanovanjskih objektih. Te objektivne težave so sicer opravičljive, vendar moramo ugotoviti, da je prav gradbena operativna prav s temi objektivnimi težavami skušala prikriti najrazličnejše subjektivne momente, ki so tudi zavirali razvoj stanovanjske graditve.

II. IZVRŠITEV PLANA

KREDITIRANJA IN FINANSIRANJA V LETU 1958

Politiko kreditnih skladov za zidanje stanovanjskih hiš in odobranje posojil obravnavamo z dveh stališč:

a) dotoka sredstev z zakonom o stanovanjskem prispevku,

b) mobilizacije dodatnih sredstev za stanovanjsko izgradnjo iz prispevkov gospodarskih in drugih organizacij, stanovanjskih zadrug in privatnikov.

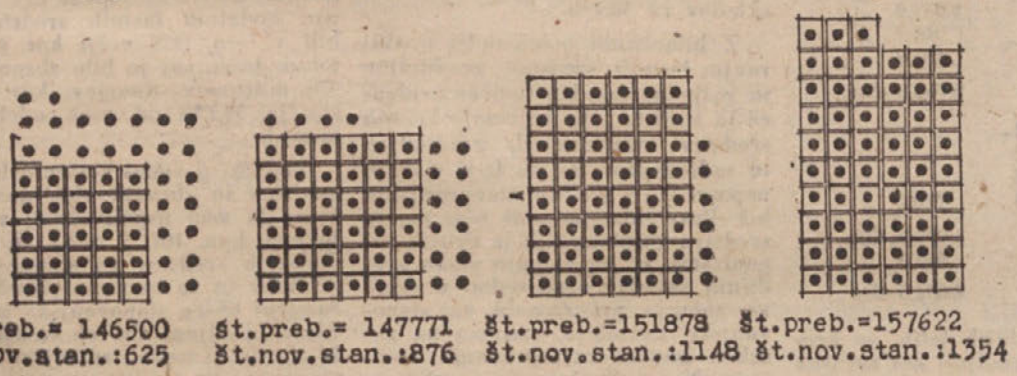
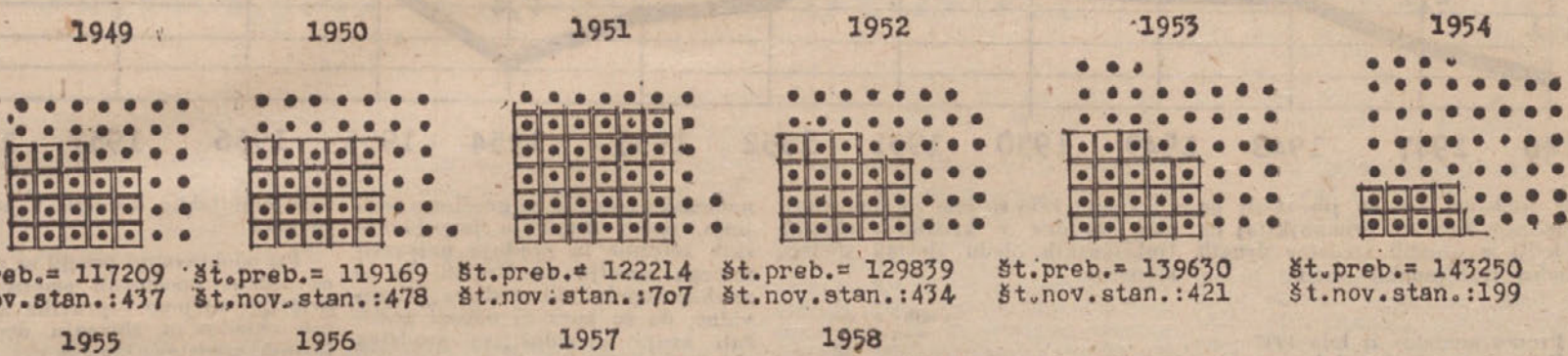
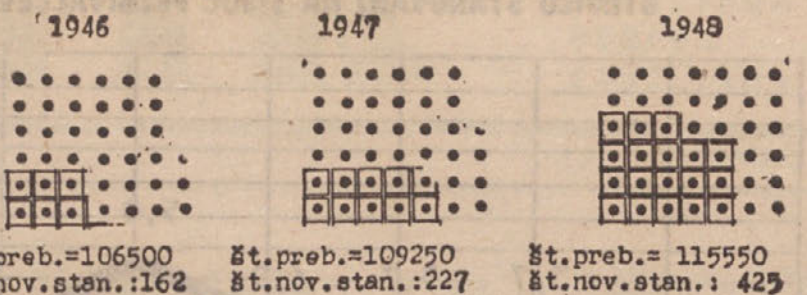
Zakon o stanovanjskem prispevku in avtomatizem zbiranja namenjenih sredstev, ki je bil usmerjan s pravili kreditnih skladov, izdelanih v začetku leta 1958, sta nam omogočila, da smo stanovanjsko izgradnjo še bolj razširili kot v letu 1957. To nam dokazuje rezultat izvršitve plana stanovanjske graditve.

Iz analiz realizacije plana stanovanjske graditve na območju mesta Ljubljane in primerjave s prilivom sredstev razdelitve in korišćenja teh sredstev po stanju 31. XII. 1958 moremo ugotoviti, da je bil dotok sredstev realno planiran, da so bili instrumenti angažiranja dodatnih sredstev pravilno določeni in je bilo obračanje teh sredstev hitrejše kot v preteklih letih. To nam potrjujejo bilance kreditnih skladov, kjer ugotavljamo, da so nekateri skladi porabili celo več pro-

(Nadaljevanje na 52. strani.)

Za ilustracijo povojnega razvoja stanovanjske graditve v Ljubljani nam služijo grafikon, ki nam prikazujejo letni tempo graditve stanovanj v razmerju s številom prebivalstva, število stanoavnj, ki so bila zgrajena v posameznih letih na 1000 prebivalcev, razvoj kreditnih skladov in kreditiranja stanovanjske graditve v letih od 1955 do 1958. Pri preračunavanju samskih sob v stanovanja smo se posluževali faktorja 1,95.

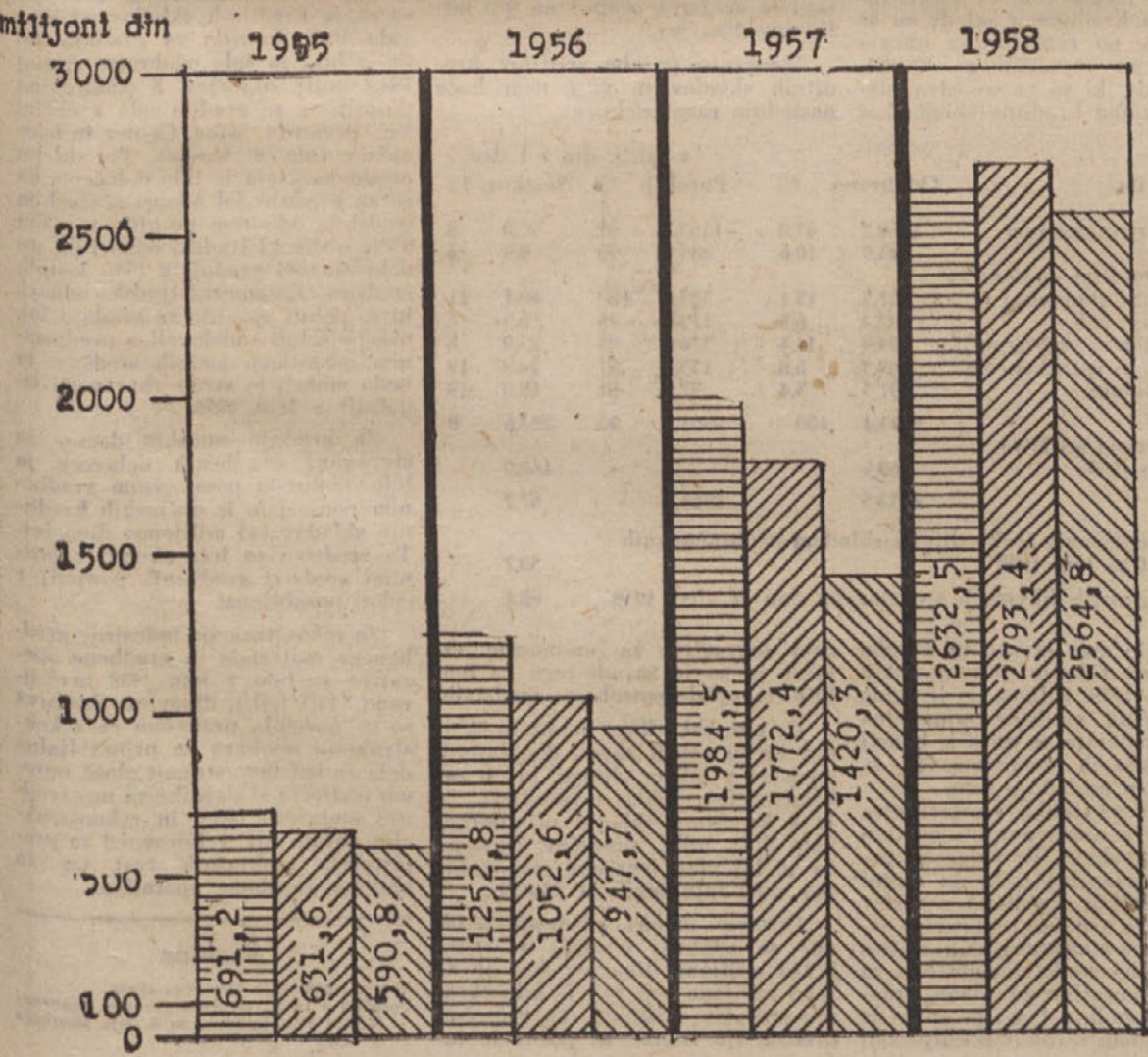
LETNI TEMPO GRADNJE STANOVANJ S ŠTEVILOM PREBIVALSTVA



LEGENDA :

- 23,75 stanovanj
- 2778 prebivalcev

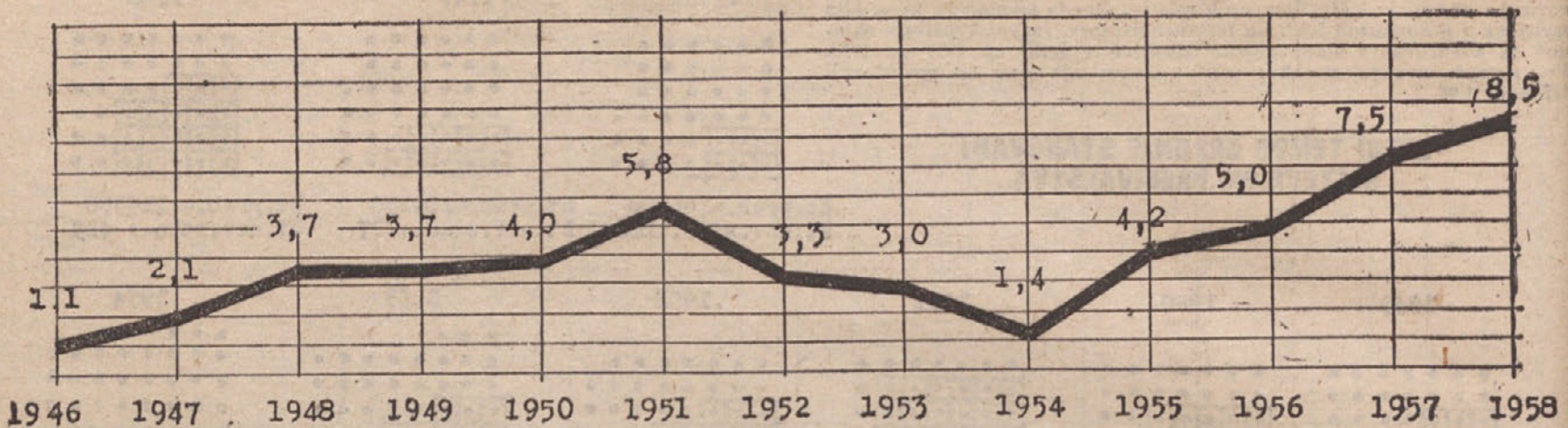
RAZVOJ KREDITNIH SKLADOV IN KREDITIRANJA STANOVANJSKE GRADNJE V LETIH OD 1955 DO 1958



LEGENDA :

- ▨ zbrano
- ▧ odobreno
- ▩ porabljeno

ŠTEVILO STANOVANJ NA TISOČ PREBIVALCEV, KI SO BILA ZGRAJENA V LETIH 1946—1958



stih sredstev, kot so jih imeli na razpolago. Začasen primanjkljaj pa so krili iz prostih sredstev drugih skladov ljubljanskih občin.

V letu 1958 so bila za stanovanjsko graditev v kreditnih skladih ljubljanskih občin zbrana sledeča sredstva:

	v milij. z 1 dec.
Prenos sredstev iz leta 1957	372,3 din
Prispevek od plač delavcev in uslužbencev	1.839,0 "
Vrnjene anuitete	361,7 "
Dohodki od najemnin in prodaje hiš SLP	187,8 "
Skupaj sredstva sklada	2.760,8 din
Odvod v republiški sklad	200,4
Obvezna blokacija	515,2
Provizija banke in režija sklada	6,3
Plačane anuitete, vračila z preteklih let	48,3 — 770,2 "
Razpoložljiva sredstva sklada za leto 1958	1.990,6 din
Vloge in posojila v kreditne sklade	641,9 "
Celokupna razpolož. sred. skladov za l. 1958	2.632,5 din

Če primerjamo dotok sredstev od prispevka plač delavcev in uslužbencev s podatki iz leta 1957, ugotovljamo, da je bil priliv sredstev večji za 17,9%, vsa razpoložljiva sredstva kreditnih skladov pa so v primerjavi z lanskim letom porasla za 24,6% kljub temu, da je bila blokacija v letu 1957 znatno nižja, saj znaša razlika med lanskoletno in letošnjo blokacijo 362,1 milijona dinarjev.

Posebej moramo obravnavati dopolnilna sredstva, ki so jih v letošnjem letu zbrali posamezni upravni odbori v višini 641,9 milijona dinarjev iz sledečih virov:

1. vloge gospodarskih organizacij za kreditiranje stanovanjskih zadrug	73,2 milij.
2. vloge občinskih ljudskih odborov za kreditiranje izgradnje trafopostaj in električnega omrežja	43,0 milij.
3. vloge gospodarskih organizacij za gradnjo stanovanj v prihodnjih letih	78,4 milij.
4. posojila iz republiškega kredit. sklada	194,6 milij.
Skupaj vloge in posojila	447,3 milij.

V letu 1958 je bilo za 162% več zbranih vlog v lanskem letu. Iz vlog gospodarskih organizacij za stanovanjske zadruge so kreditni skladi odobraval posojila stanovanjskim zadrugam pod posebnimi pogoji. Za gradnjo trafopostaj so kreditni skladi odobraval deloma posojila iz svojih sredstev, deloma pa iz vlog občinskih ljudskih odborov. Vloge, ki so bile vezane za gradnjo sta-

novanj v prihodnjih letih, so kreditni skladi uporabljali kot začasna lastna kreditna sredstva, ki jih bodo vrnila iz sredstev sproščene blokacije v letu 1959.

Najeta posojila iz sredstev republiškega kreditnega sklada so se odobraval po razdelilniku upravnega odbora republiškega kreditnega sklada, ki so ta sredstva vlagala v lokalne kreditne sklade kot

Posojila	v milij. din z 1 dec.					
	Odobreno	%	Porablj.	%	Neizkor.	%
gospod. organizacijam	1262,7	45,2	1165,7	92	97,0	8
zavodom	293,9	10,6	285,0	96	8,9	4
polit. terenskim enotam za gradnjo stanovanj	367,5	13,1	327,4	89	40,1	11
gradnjo šol	182,4	6,5	175,9	96	6,5	4
stanovanjskim zadrugam	399,9	14,4	376,0	94	23,9	6
delavcem in uslužbencem	189,5	6,8	155,3	81	34,2	19
hišnim svetom	97,5	3,4	97,5	81	18,0	19
	2793,4	100	2564,8	92	228,6	8
— angažirana sredstva za leto 1959	160,9				160,9	
	2632,5		2564,8		67,7	
+ saldo vplačanih in kreditnim skladom neobračunanih anuitet za leto 1959					30,7	
Ostanek prostih likvidnih sredstev na dan 31. dec. 1958					98,4	

Ce pogledamo izvore in porabo sredstev za zidanje stanovanjskih hiš za leto 1958, vidimo, da je saldo neizkoriščenih sredstev minimalen in da predstavlja ta znesek komaj višino obveznih depozitov, ki se prenašajo v naslednje leto.

Razen tega lahko ugotovljamo, da so bile v celoti porabljene tudi vse zbrane vloge. Te vloge so pokrivale primanjkljaj, ki je nastal zaradi blokacije kreditnih sredstev in omogočile uspešno realizacijo napetega plana stanovanjske graditve. Da so zbrana sredstva zadoščala za izvršitev operativnega plana gradnje, pa je tudi v tem, da so se iz najrazličnejših virov podaljševali

namenska posojila za gradbena podjetja, pošto, direkcijo jugoslovanskih železnic in gradnjo univerzitetnega naselja na Prulah. Iz te analize dopolnilnih sredstev je razvidno, da so upravni odbori povečali svoja razpoložljiva sredstva skladov za 32,9%.

Z bilančnimi pokazatelji o zbiranju lastnih sredstev graditeljev ne razpolagamo, ker bančne evidence in statistika ne zajemajo lastnih sredstev individualnih graditeljev in zadrugnikov, ki jih leti vlagajo neposredno v gradnjo stanovanjskih hiš. Prav tako pa tudi niso zajeta sredstva gospodarskih in drugih organizacij, ki jih vlagajo mimo kreditnih skladov neposredno v sklad za zidanje pri Zavodu za stanovanjsko izgradnjo, oziroma na poseben bančni račun lastnih sredstev. Na podlagi grobe analize o odobritvi posojil, lastnih sredstev, vloženi na račun pri Zavodu in računu lastnih sredstev pri banki, smo ta sredstva ocenili na 970 milijonov dinarjev.

Strukturo porabe sredstev kreditnih skladov in vlog nam kaže naslednja razpredelnica:

Posojila	v milij. din z 1 dec.					
	Odobreno	%	Porablj.	%	Neizkor.	%
gospod. organizacijam	1262,7	45,2	1165,7	92	97,0	8
zavodom	293,9	10,6	285,0	96	8,9	4
polit. terenskim enotam za gradnjo stanovanj	367,5	13,1	327,4	89	40,1	11
gradnjo šol	182,4	6,5	175,9	96	6,5	4
stanovanjskim zadrugam	399,9	14,4	376,0	94	23,9	6
delavcem in uslužbencem	189,5	6,8	155,3	81	34,2	19
hišnim svetom	97,5	3,4	97,5	81	18,0	19
	2793,4	100	2564,8	92	228,6	8
— angažirana sredstva za leto 1959	160,9				160,9	
	2632,5		2564,8		67,7	
+ saldo vplačanih in kreditnim skladom neobračunanih anuitet za leto 1959					30,7	
Ostanek prostih likvidnih sredstev na dan 31. dec. 1958					98,4	

roki dograditve za posamezne objekte in se je zaradi tega za leto 1958 zmanjšala potreba po sredstvih.

Ce upravni odbori kreditnih skladov ne bi uspeli zbrati dopolnilnih sredstev v takem obsegu, bi ob ključku leta lahko ugotovljali, da je v kreditnih skladih primanjkovalo 574,2 milij. dinarjev, oziroma da je bil plan izvršitve stanovanjske izgradnje nižji za 22,4%.

Upravni odbori kreditnih skladov so odobrili posojila v višini 2793,4 milijona dinarjev, kar je za 160,9 milijona več, kot je bilo zbranih sredstev v skladu. Ta presežek predstavlja tranše, ki jih bodo in-

vestitorji lahko koristili v januarju 1959.

Pri odobranju posojil so upravni odbori upoštevali smernice in principe, utrjene v pravilih kreditnih skladov o zbiranju dodatnih lastnih sredstev. Uspehi pri zbiranju dodatnih lastnih sredstev so bili v letu 1958 večji kot v preteklih letih, saj je bilo zbranih ca. 970 milijonov dinarjev, kar predstavlja 34,7% od vseh odobrenih posojil.

Podatki o višini vloženi lastnih sredstev in zbranih vlog nam kažejo, da smo uspeli zbrati v preteklem letu 1611,5 milij. dinarjev dodatnih sredstev za stanovanjsko graditev in za to vsoto povečati in razširiti obseg stanovanjske izgradnje v Ljubljani. Če teh sredstev ne bi zbrali, bi morali zmanjšati obseg stanovanjske graditve in realizacijo operativnega plana stanovanjske graditve.

Razen za stanovanjsko graditev so se iz kreditnih skladov odobraval tudi posojila za gradnjo šol in je bilo za šole odobreno skupaj 182,4 milij. dinarjev. Z odobrenimi posojili so se gradile šole v občini Vič, Bežigrad, Siška, Center in nadzidala šola v Mostah. Po sklepu mestnega sveta je bilo določeno, da se za gradnjo šol odobri občinskimi ljudskimi odbori posojila v višini 85%, občinski ljudski odbori pa sodelujejo pri gradnji s 15% lastnih sredstev. Posamezni ljudski odbori, ki so dobili posojila za gradnjo šol, niso v celoti sodelovali s predpisanim odstotkom lastnih sredstev in bodo morali te svoje obveznosti izpolniti v letu 1959.

Za gradnjo samskih domov in stanovanj gradbenih delavcev je bilo odobreno posameznim gradbenim podjetjem iz občinskih kreditnih skladov 145 milijonov dinarjev. Ta sredstva so bila skupaj z lastnimi sredstvi gradbenih podjetij v celoti porabljena.

Za rekonstrukcijo industrije gradbenega materiala in gradbene operative je bilo v letu 1958 investirano 114,5 milij. dinarjev. Sredstva so se porabila predvsem za rekonstrukcijo opekarn za pripravljala dela za izdelavo stranit plošč, opremo podjetja »Udarnik« za proizvodnjo motažnih oken in rekonstrukcijo obrata LIP v Borovnici za proizvodnjo montažnih vrat ter za opremo gradbene operative.

Vsebina

Vabilo na 8. sejo Mestnega sveta. Poročilo o izvršitvi plana gradnje stanovanj v letu 1958 (gradivo za 8. sejo Mestnega sveta).