

Novi predpisi o finansiranju stanovanjske gradnje

Potreba po stanovanjih vse večjega števila mestnega prebivalstva zahteva iz leta v leto, da vse bolj večamo in bolje vzdržujemo razpoložljivi stanovanjski fond, čeprav smo dozdaj vložili v gradnjo stanovanj že pomembne vsote.

Na podlagi ankete tajništva Stalne konference mest, ki so jo izvedli v 194 mestnih občinah, je skupnost do konca junija l. 1955 dala za stanovanjsko gradnjo 108 milijard din. To pomeni, da smo v teh mestih (zajeti so vsi večji industrijski in administrativni kraji) dali za stanovanjsko gradnjo od osvoboditve do danes povprečno na leto nad 10 milijard dinarjev. Privatnih sredstev je bilo manj. Tako je na primer v letu 1954 odpadlo na privatno stanovanjsko gradnjo komaj 23% investicijskih sredstev.

Hiter porast mestnega prebivalstva nas sili k temu, da dajemo še večja skupna in privatna sredstva za gradnjo stanovanj. V ta namen naj bi služili tudi

predpisi o skladih za stanovanjsko gradnjo, ki jih je nedavno izdal zvezni izvršni svet.

Najvažnejše določbe

— Ustanavljajo se posebni namenski skladi za stanovanjsko gradnjo, v katere se bodo stekala določena družbena sredstva.

— Republiški skladi za stanovanjsko gradnjo morajo usmerjati gradnjo stanovanj po gospodarskih in drugih potrebah republike.

— Sredstva občinskih skladov se ustanavljajo z vplačilom prispevka za stanovanjsko gradnjo, ki znaša 10% plač delavcev in uslužbencev. Prispevek je treba plačati na plače vseh oseb, ki so v delovnem razmerju in na pokojnine. Prispevek plačujejo vse gospodarske in druge organizacije, kakor tudi tiste privatne osebe, ki zaposlujejo delovno silo. Prispevek se plača v sklad tiste občine, na katere področju je sedež zavezanec prispevka. Tiste gospodarske organizacije,

ki jih določa uredba o ustanovitvi republiških skladov, plačujejo svoje prispevke neposredno v republiški sklad.

— Občinski skladi služijo izključno za to, da se iz njih dajejo posojila za gradnjo novih in popravilo starih stanovanjskih poslopij. Sredstva teh skladov se dajejo torej samo proti vračilu.

— Kdor dobi posojilo iz občinskega sklada mora vložiti 25% predračunske vrednosti stanovanjskega objekta, za katerega je vzel posojilo. Skupna sredstva za stanovanjsko gradnjo se torej

povečujejo za 25% od tistih sredstev, ki jih dajejo prispevki. V pravih skladu lahko določimo za posamezne kategorije posojiljemalcev večje ali manjše zneske lastnih vlog.

— V mestih, ki so razdeljena na občine, lahko okrajni odbor sklene, da se ustanovi enoten mestni sklad za kreditiranje stanovanjske gradnje.

— Za popravila starih stanovanjskih poslopij lahko uporabimo 30% sredstev občinskih skladov. Republiški svet lahko ta odstotek tudi poveča.

dov podjetij, obratov in ustanov na njihovem območju, pa imajo republiški skladi samo dopolnilni pomen. Njihova glavna naloga je pomagati nezadostno razvitim občinam in področjem. Lahko jemljejo do 10% dohodkov občinskih skladov od nekaterih podjetij kot neposredni prispevek po odredbah republiškega družbenega plana.

Uporaba sredstev

Napredek, ki ga prinašajo novi predpisi glede trošenja sredstev, ki so namenjena za stanovanjsko gradnjo, se kaže zlasti v tem, da spodbujajo varčevanje pri gradnji. Prejšnji sistem finansiranja stanovanjske gradnje ni omogočal, da bi se družbena sredstva namenjena za stanovanjsko gradnjo znova vrnila. To pa je odločilno vplivalo na pojav, da v nekaterih primerih investitorji niso dovolj odgovorno opravljali svoje funkcije, kar je hkrati povzročalo dražjo in slabšo gradnjo stanovanj.

Z novimi predpisi so zelo zmanjšane možnosti za luksuzno in sploh za razsipniško gradnjo. Kajti v prihodnje bodo morali vsi tisti, ki bodo vzel iz sklada kredit za stanovanjsko gradnjo, dobljena sredstva vrniti, ne glede na to, ali gre za privatno, družno ali splošno družbeno gradnjo. Podjetja, ustanove, organi politično-teritorialnih enot in drugi družbeni investitorji bodo morali v svojih proračunih, ali predračunih določiti anuitete za odplačilo najetih posojil. To bo vsekakor pozitivno vplivalo na večje varčevanje pri gradnji stanovanj tudi v družbenem sektorju. Sicer bo še nadalje možno vlagati družbena sredstva v stanovanjsko posloplja, ne da bi jih bilo treba vračati, toda samo v tem primeru, če bodo podjetja ali politično-teritorialne enote hotela in mogla izločiti iz dobička potrebna sredstva za tako gradnjo. To pa bodo le neznatna sredstva v primerjavi s tistimi iz sklada, ki jih je treba vračati. Pričakovati je celo, da bodo podjetja in politično-teritorialne enote tudi ta »svoja« sredstva rajši potrošila preko skladov za stanovanjsko gradnjo, tako da bodo sklenila z njimi posebne pogodbe. Tako bi dosegli veliko korist, ko bi se že ustanovljena družbena sredstva obnavljala iz odplačil anuitet in ko bi se iz njih lahko dajali novi krediti za stanovanjsko gradnjo.

Nekaj prednosti pri izkoriščanju posojil bodo imele stanovanjske zadruge, gospodarske organizacije in stanovanjske skupnosti. Zlasti je koristno združevanje državljanov za gradnjo stanovanj posebno v večjih mestih in pri gradnji velikih poslopij, ker se s tem ne le zmanjšujejo stroški gradnje, temveč tudi ustrezajočih komunalnih naprav. Iz teh razlogov je tudi v predpisih poudarjena težnja, da se krepijo stanovanjsko zadruženstvo, popolnoma na mestu. No, krepitev te težnje pa nikakor ne pomeni, da se ne bo razvijala tudi splošno družbena gradnjo zlasti v tistih oblikah, ki najbolj ustrezajo konkretnim razmerjem in kjer pride pobuda samih delovnih ljudi najbolj do izraza.

Skladi za gradnjo stanovanj

Predpisi o skladih za stanovanjsko gradnjo, ki so jih pred kratkim izdali, pomenijo važen korak v nadaljnjem izpopolnjevanju sistema finansiranja, obenem pa koristijo povečanju stanovanjske gradnje. Sprejeti predpisi in praksa, ki se bo razvila na njihovi podlagi, prinašajo pomembna izboljšanja tudi glede zbiranja sredstev za stanovanjsko gradnjo in glede njihovega trošenja.

Zbiranje sredstev

Glede zbiranja sredstev za stanovanjsko gradnjo v naših mestih je v vsem povojnem obdobju najbolj značilno to, da so pri tem imela odločilno vlogo družbena sredstva. V obdobju centraliziranega administrativnega upravljanja teh sredstev, namenjenih za stanovanjsko gradnjo, nismo zbirali ločeno, temveč smo jih izločali iz splošne družbene akumulacije šele pri sprejetju letnih planov.

V začetku leta 1955 so uvedli posebne namenske sklade, v katere se stekajo vnaprej določena družbena sredstva. S tem je zbiranje družbenih sredstev za stanovanjsko gradnjo ločeno od zbiranja drugih oblik družbene akumulacije in od celotnega proračunskega poslovanja. Ta ločitev ima za stanovanjsko gradnjo večkratno korist. Viri sredstev za družbene sklade stanovanjske gradnje so predvsem vnaprej z zakonom določeni, tako da jih ni mogoče izkoristiti za druge na-

mene. Uporaba teh sredstev ni nadalje odvisna od proračunskega leta. To olajšuje dobro organizacijo gradnje, ki je poprej trpela zaradi ugasnitve proračunskih kreditov na koncu vsakega leta in zaradi negotovosti, ali bodo v novem proračunu odprti novi krediti ali ne. Začasno določene virov se zdaj zamenjajl mnogo določnejši, večji in načelno bolj opravičeni viri, — s prispevkom 10% na plačni sklad v gospodarstvu, administraciji in sploh povsod na podlagi delovnega odnosa. Prispevek temelji na plačnem skladu tako, da prihaja obseg sredstev za stanovanjsko gradnjo na območju občine avtomatično v sklad s številom in kakovostjo zaposlenih delovnih ljudi.

Uvedba prispevka objektivno ne terja porasta cen, ker se prispevek vključuje v lastno ceno. V nekaterih primerih, kjer imajo podjetja izredno velike stroške za delovno silo, dobiček pa majhen, bi lahko nastala nevarnost, da bi uvedba prispevka privedla do prebijanja plačnega sklada. Da se to ne bi zgodilo, določajo predpisi, da državna gospodarska posestva, kmetijske zadruge, njihove ekonomije in podobne kmetijske organizacije, plačajo, ne glede na splošno stopnjo 10%, le 2% prispevka, in to samo za tiste osebe, ki so v stalnem delovnem razmerju.

Medtem ko jemljejo občinski skladi za stanovanjsko gradnjo svoje prispevke od plačnih skla-

Izplačevanje plač med prekinitvijo dela

Gospodarska organizacija lahko načeloma izplačuje plače delavcem in uslužbencem samo tedaj, ko ti in gospodarska organizacija delajo. Od tega načela lahko odstopi samo tedaj, če nastane med delovnim dnevom prekinitve dela zaradi pomanjkanja električnega toka brez krivde gospodarske organizacije in v drugih primerih višje sile. Pri tem je bistveno to, da je mogoče dati plačo samo za tisti dan, ko je nastala prekinitve. Če pa je prekinitve trajala več dni, tedaj so se sme izplačati plače samo za prvi dan, ko je prekinitve nastala.

Taka rešitev izhaja iz same narave poslovanja gospodarske organizacije in ima namen spodbujati gospodarsko organizacijo, da odstrani vzroke delovne prekinitve. Končno, tudi takrat, ko gospodarska organizacija ne opravlja svoje glavne dejavnosti, je še dosti postranskih del, ki jih je mogoče opravljati. Prekinitve dela v glavni dejavnosti ne onemogoča (vsaj vselej ne) gospodarski organizaciji, da ne bi prav tedaj izvršila postranskih poslov, ki so dostikrat v zaostanku, ki pa bodo pripomogli k izvršitvi glavnih nalog.

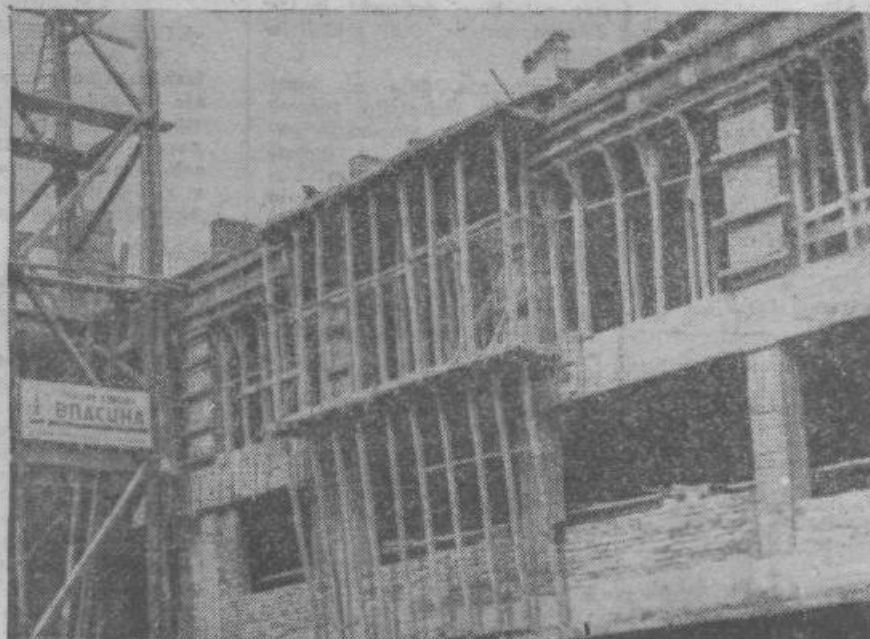
Gospodarske organizacije so pristale na tako rešitev. Do izmenjave veljavnih predpisov je prišlo samo zaradi tiste prekinitve dela, ki nastane zaradi pomanjkanja električne energije. Te spremembe so naslednje: kot prekinitve dela, ki daje gospodarski organizaciji pravico do izplačila plač v breme lastne cene, se šteje vsaka taka prekinitve, ki nastane zaradi pomanjkanja električne energije, do katere je prišlo brez krivde gospodarske organizacije ter njenih delavcev in uslužbencev. To pomeni, da lahko v breme lastne cene damo nadomestilo za plače za ves čas nepretrgane izločitve električnega toka, ne pa samo za tisti dan, ko je prišlo do prekinitve toka. Te prekinitve pa moramo po predpisih dokazati.

Navedene izjeme so bile nujne zato, ker gospodarska organizacija ne more ničesar ukreniti glede tega, če ne dobiva električnega toka. Odvisna je od tega, ali bo tok dobila ali ne. Tudi v tem primeru pa velja načelo, da imajo delavci in uslužbenci, ki so prekinili delo pravico do nadomestila plače samo tedaj, če v gospodarski organizaciji ni bilo drugega posla, na katerem bi se lahko zaposlili.

Spremembe predpisov veljajo od tistega dne, ko stopijo v veljavo tarifni pravilniki za l. 1955.

Sprejeta načela bodo napotila gospodarsko organizacijo, da bo rezervirala iz tistega dela dobička, ki je namenjen za plače, sredstva za morebitne dogodke alične vrste. O izplačilu plač iz teh sredstev za časa prekinitve pa odloča izključno gospodarska organizacija.

N. B.



Pogled na eno izmed gradbišč v Beogradu

D. STEFANOVIĆ