

OB LIKVIDACIJI STANOVANJSKEGA SKLADA ŠIŠKA

Neposredno po objavi gospodarske reforme dne 24. julija 1965 je zvezni zakon odredil likvidacijo stanovanjskih skladov. Po tem zakonu je prenehal obstajati tudi stanovanjski sklad občine Ljubljana-Šiška.

Stanovanjski sklad občine Šiška je bil ustanovljen z zakonom z dne 23. novembra 1959. Sklad je moral na začetku poslovanja (konec I. 1960) prevzeti skoraj eno milijardo obveznosti z negativno bilanco. V času svojega 5-letnega poslovanja je zgradil oziroma organiziral gradnjo 66 stanovanjskih objektov s skoraj tri tisoč stanovanji in nad 10 tisoč m² poslovnih površin. Iz prevzemne in predajne bilance ob prenehanju sklada Šiška se vidi, da je v času svojega dela sklad Šiška ustvaril okroglo 12 milijard vrednosti.

Vprašujemo se: Kako je mogel sklad Šiška v tako kratkem času ustvariti tako vrednost, sezidati toliko novih objektov in zadovoljiti tako veliko število stanovanjskih potreb, pri tem pa organizirati zunanje prikupno in sodobno, obemem pa funkcionalno mestno četrť z vsemi komunalnimi napravami in objekti družbene preskrbe, ki jih sodobna urbanistika zahteva.

Odgovor: Sklad občine Šiška je znal prijame zakona o financiranju gradnje stanovanj iz leta 1959 pravilno in smotno izrabiti in dati stanovanjskim interesentom najširše možnosti, da so s sredstvi in sugestijami sodelovali pri stanovanjski graditvi in komunalnem organiziranju občine.

Ta odgovor pa je nepopolen. Vsakda ve, da so skladi samo pravne osebe in da so uspehi odvisni od fizičnih oseb, ki za sklade delajo.

KAKO SMO ZAČELI

Sklad Šiška je začel z majhnimi finančnimi sredstvi. Tudi kolektiv je bil v začetku majhen. Kolektiv je bil prisiljen varčevati s finančnimi sredstvi in vsak dinar racionalno obrniti, če je hotel doseči uspeh.

Programi dela, ki si jih je kolektiv sklada postavljaj, so bili vsako leto vnaprej zelo natančno in previdno pripravljene. Najmanjša napaka ali optimizem bi se bila maščevala.

Odnosi s stanovanjskimi interesenti, tako z individualnimi kot z družbenimi, so bili vsi brez izjeme določeni z jasnimi in natančno izdelanimi pogodbami. Le redko je prišlo do kake napake. O teh odnosih je bilo treba voditi natančno in živo evidenco, da je bilo mogoče izpolnjevati finančne obveznosti do gradbenih podjetij in obveznosti do naročnikov stanovanj, da so se mogli v dogovorjenem roku vseliti. Voditi je bilo treba evidenco o gradnjah, o zagotavljanju načrtov, skrbeti za izdelavo načrtov in za zagotovitev graditeljev, potem za nadzorstvo nad tem, da bodo objekti solidno zgrajeni in da ne bo prišlo do lahkomišljenih podražitev.

VESTNO IN NATANČNO DELO JE KOLEKTIV VZGAJALO

Naraščanje obsega dela je zahtevalo novih delavcev in tako je kolektiv sklada postopoma rasel kvantitetno in kvalitativno vzporedno z nalogami in sredstvi, ki sta mu jih zaupala družba in varčevalci, ter postajal pomembna in razgledana strokovna organizacija, sposob-

na uspešno opraviti vsako še tako obsežno nalogo sklada pri gradnji stanovanjskih in poslovnih prostorov in pri komunalnem urejanju mestnih četrti.

Vzporedno z nastajanjem novih potreb v okviru družbeno-politične skupnosti občine Ljubljana-Šiška, zlasti še v zvezi z nalogami, ki sta jih prinesla zvezni in republiški zakon o urejanju mestnega zemljišča, se je pokazala tudi potreba po strokovni organizaciji, ki bi bila po strokovni zahtevnosti in po obsegu novim nalogam kos. Pokazalo se je, da je služba sklada vsestranska usposobljena, da se ji poverijo te naloge. To dejstvo je narekovalo, da se kolektiv službe sklada osamosvoji in tako je nastal „Biro za stanovanjsko, poslovno in komunalno graditev v občini Ljubljana-Šiška“ s prvenstveno nalogo opravljati vse delo za oba sklada občine Šiška (za stanovanjski sklad in sklad za urejanje mestnih zemljišč).

STANOVANJSKO GOSPODARSTVO STANDARD

Ko so istočasno z ukinitvijo stanovanjskih skladov dobile občine nalogo poskrbeti za gospodarjenje s stanovanjskim fondom, je tendenca, da se ta naloga poveri delovni skupnosti „Biroja“ privedla do tega, da je „Biro“ prešel na status gospodarske organizacije in je dobil tudi novo ime.

Medtem ko je kolektiv novega podjetja Standard opravil najnujnejše in res velike naloge, ki sta jih zahtevala zvezni in temeljni zakon o gospodarskem poslovanju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini in družbeno politična skupnost občine Ljubljana-Šiška, je nova situacija toliko dozorela, da je stanovanjsko gospodarstvo v Ljubljani prevzelo za vse občine eno podjetje („Dom“). Podjetje Standard pa se je znova posvetilo dosedanjim nalogam prejšnjega „Biroja“.

REŠITEV STANOVANJSKIH PROBLEMOV JE V VARČEVANJU

Kolektiv, ki je danes v povečanem sestavu organiziran v podjetju Standard, je bil leta 1960 prvi, ki je interesente za stanovanja opozoril na dejstvo, da je v varčevanju za stanovanje rešitev njihovih stanovanjskih problemov. Predlagal jim je združevanje sredstev: fizični interesent - delovna organizacija - stanovanjski sklad - namenom povečave obsega in hitrejšega tempa graditve stanovanj.

Uspeh je pokazal, da je bil ta sistem pozitiven. V času od 1961 do 1965 so bila organizirana sredstva za 66 stanovanjskih objektov z 2621 stanovanji in poslovnih prostorov z 10.090 m² površine.

Pri tem je kolektiv organiziral zbiranje finančnih sredstev, urbanističnih projektov, gradbenih projektov, zagotovil z natečajji oddajo gradbenih in vseh drugih del, potrebnih za dograditev stanovanjskih objektov, in opravljal vse gradbeno nadzorstvo, da bi ne prišlo do pomanjkljivosti in napak.

KOLEKTIV ODLIKUJE VESTNOST

To se prav posebno vidi pri že omenjeni prevzemni in predajni bilanci, kjer ni bilo niti ene napake, in pri zagotovitvi finančnih sredstev za gradnjo.

Pri tako obsežni graditvi ni bilo niti ene gradbene pogodbe bivšega sklada, kjer bi finančna sredstva ne bila zagotovljena do zadnjega dinarja tako, kakor zahteva zvezna uredba.

VSEENO TUDI PRECEJ NEZADOVOLJSTVA

Vendar pa cilja v smislu kvalitete ni bilo vedno mogoče doseči, ker je bil odvisen tudi od drugih činiteljev: od kvalitete vgrajenih materialov (ki jih proizvaja naša industrija), od razpoložljivih obrtniških kapacitet in vestnosti ter strokovnosti izvajalcev gradbenih del na objektih.

V teh letih je bilo naše gradbeništvo močno zasedeno zaradi številnih investicijskih objektov in zaradi tega ni vedno zadovoljevalo zahtev investitorjev.

RAZŠIRITEV MREŽE KOMUNALNIH NAPRAV

Vzporedno z graditvijo stanovanjskih in poslovnih stavb je ta kolektiv skrbel tudi za razširitev mreže komunalnih naprav.

Med temi številnimi objekti je zlasti pomembna organizacija graditve **centralne toplarne** s kapaciteto 15 milijonov khcl z magistralnim vodom od Pivovarne Union do soseske S-6. Z dograditvijo tega objekta v prihodnjem letu bo občina Šiška priključena na Toplarno v Ljubljani.

Stroški za m² neto stanovanjske površine v lani dograjenih objektih niso presegli zneska 1000 N dinarjev.

Zunanje lice občine se je v tem času dočela spremenilo. Tam, kjer so bile še pred nekaj leti poljske poti in kmečki skednji, stoje danes vitke stolpnice in elegantni stanovanjski bloki ter poslovni objekti z organiziranim trgovom pred zgradbo občine, ki že predstavljajo novo in sodobno mestno naselje, ki se lahko meri z najlepšimi mesti po svetu. Promet občanov v tem centru kaže, da so delovni ljudje z graditvijo zadovoljni in da se tu dobro počutijo.

UREJANJE MESTNIH ZEMLJIŠČ

Nič manj vestno, pa tudi zelo obsežno je delo, ki ga je ta kolektiv opravil pri urejanju mestnega zemljišča.

Naj omenimo samo organizacijo zemljiškega kompleksa med Šišensko, Vodnikovo, Stegensko in Celovško cesto. Tu je kolektiv poskrbel za vso urbanistično dokumentacijo. Organiziral je natečaj za zagotovitev najboljšega izvajalca za dograditev vsega kompleksa v popolno mestno četrt z 2.800 stanovanji. Poskrbel je za investicijsko tehnično dokumentacijo in pripravo ter komunalno ureditev vsega predela.

Ves čas, odkar je kolektiv organiziral in vodil stanovanjsko graditev v občini Šiška, je organizacija sredstev, organiziranje stanovanjskih interesentov in varčevalcev z vsem, v ta namen potrebnim delom (organiziranje natečajev za nakup stanovanj, sklepanje pogodb, uvajanje interesentov v zgrajena stanovanja in vse drugo s temi osnovnimi deli zvezano delo), potekalo uspešno brez omembe vrednih nevestnosti. V tem je gotovo najobjektivnejše priznanje kolektivu Standarda.

LIKVIDACIJA STANOVANJSKEGA SKLADA

Pomembno vlogo je odigral Standard tudi v času likvidacije stanovanjskega sklada Šiška.

Dne 1. 1. 1966 je sklad Šiška prenehal s poslovanjem in banka je prevzela denarna in na kredit dana sredstva, ni pa prevzela nedograjenih objektov ukinjenega sklada. Likvidacijska komisija ni razpolagala z nobenimi sredstvi. Stanovanjski prispevek je od tega dne dalje pripadal delovnim organizacijam.

Zaradi take situacije je bila najbolj pereče vprašanje dograditve stanovanjskih objektov v vrednosti 3.681 milijonov S dinarjev.

Prenehanje stanovanjskega prispevka je pomenilo letni primanjkljaj 1.211 milijonov S dinarjev.

Službe SG Standard so takoj začele sestavljati primopredajno bilanco, ki je bila do postavljenega roka tudi gotova.

Standard je dal dragoceno sugestijo, da je treba za dograditev začetih, pa nedokončanih stanovanjskih objektov, manjkajoča sredstva iskati tam, kjer so, to je pri delovnih organizacijah, ki jim je zakon z dne 25. 7. 1965 določil 4 % stanovanjski prispevek. Delovne organizacije so v veliki meri razumele, da bo škoda na objektih v gradnji zaradi ustavitve del ogromna in so prostovoljno dale banki na razpolago sredstva iz tega prispevka.

Situacija, ki je nastala s prenehanjem sklada s 1. 1. 1966, je bila gotovo najtežja.

Banka je sicer prevzela vse obveznosti po sklenjenih kupnih in posojilnih pogodbah, vendar bi lahko te obveznosti glede na razpoložljiva sredstva izpolnila šele v 4 letih.

SG STANDARD - Ljubljana, Celovška 87

Uradne ure za stranke vsok dan (razen sobote) od 9. do 12. ure in v sredo popoldan od 14. do 18. ure

Telefoni: 310-494, 310-077, 310-475 in 311-071

Na kredit dana sredstva (5.160 milijonov S dinarjev), ki jih je banka od sklada prevzela, pomenijo dolgoročno planirana sredstva (do 50 let). Letne anuitete brez pogodbenih obresti znašajo 350 milijonov S dinarjev letno.

Kakšna gospodarska škoda bi nastala na objektih, če bi dovršitev odložili skoraj za štiri leta! Gradbena podjetja niso pripravljena graditi, ne da bi jim bilo zagotovljeno plačilo v doglednem času. To pa ne bi bilo niti v interesu kupcev, niti v interesu varnosti kvalitete čez 4 leta dograjenih objektov.

Do sedaj doseženi rezultati akcije povečanja udeležbe delovnih organizacij so zadovoljivi in so tako pogoji za nadaljevanje gradnje objektov že dani. Na podlagi teh rezultatov je bil izdelan sanacijski načrt, ki predvideva, da se bodo vsi kupci ob povečanju udeležbe delovnih organizacij vselili v svoja stanovanja le z manjšimi zamudami.

IN PERSPEKTIVE STANDARDA?

Sedanja stanovanjska reforma bo prav gotovo imela za posledico to, da se bo zmanjšalo število zgrajenih stanovanj v blokih in zvišalo število stanovanj v individualni gradnji.

To pa bo lahko pozitivno vplivalo tudi na povečanje stanovanjskega fonda, če se bo ta gradnja razvijala organizirano in na urbanističnih območjih. Pri tem je Standard že odigral važno vlogo pri graditvi soseske S-6.

SG Standard organizira tudi gradnjo individualnih hišic s tem, da imajo zainteresirani vedno na razpolago dovolj lokacij in zadovoljivo izbiro tipskih projektov. Na kompleksu Vižmarje 2 je doseženo sodelovanje med individualnimi graditelji in našimi službami. Z istočasno graditvijo cest, vodovodnega omrežja in kanalizacije omogočamo graditeljem pristop na gradbišča in pravočasno priključitev na komunalne naprave.

Zaključek: Delovna organizacija, ki je bila ustanovljena zaradi zadovoljitve določenih potreb občanov, bo tudi v bodoče lahko s svojim strokovnim delom veliko prispevala k rešitvi perečih stanovanjskih in komunalnih problemov.

S tem glasilom, ki bo izhajalo vsak mesec, želi Standard obveščati vse kupce in naročnike stanovanj o vprašanih s področja svojega dela in ustvariti pogoje za dobro sodelovanje. **M. P.**

GIPOSS

NAJMOČNEJŠE ZDRUŽENJE GRADBENIH PODJETIJ V SLOVENIJI GRADI TUDI SOSESKO S-6 V ŠIŠKI

Poslovno združenje GIPOSS (Titova 39) sestavlja skupina sodobno organiziranih gradbenih podjetij iz vse Slovenije: „Gorica“ iz Nove Gorice, „Ingrad“ iz Celja, „Pionir“ iz Novega mesta, „Obnova“ iz Ljubljane, „Sava“ iz Jesenic in „Stavbar“ iz Maribora. Znatno del gradbenih storitev na objektih v soseski S-6 je prevzelo tudi renomirano gradbeno podjetje „Megrad“.

KOMUNALNO OBRATNO PODJETJE

ŠIŠKA

Ljubljana, Zibertova 13

nudi usluge naslednjih strok:

krovske, kleparske, vodovodne in centralne kurjave, ključavničarske, električne, mizarske, pleskarske in zidarske

Se priporočamo!

PZ GIPOSS si prizadeva vpeljati tipizacijo elementov in s tem skrajšati čas graditve objekta na 12 mesecev pri komunalno neurejenem zemljišču in na 7 mesecev pri komunalno urejenem zemljišču. Prevzema pa komplekse za gradnjo najmanj 200 stanovanj oz. pri individualni gradnji najmanj 100 stanovanjskih enot letno. Kapacitete združenja znašajo letos 3.000 stanovanjskih enot.

Novembra 1965 je GIPOSS uspel na natečaju za oddajo zemljišča v soseski S-6 v Šiški. To je prav gotovo eden največjih kompleksov v Sloveniji. Soseska obsega namreč 36 ha zemljišča (med Celovško, Šišensko, Vodnikovo in Stegensko cesto). Na tem kompleksu bo po programu do konca leta 1972 dobilo svoj novi dom skoraj 2.800 družin. V tem času bo namreč zgrajenih prav toliko stanovanj z vsemi drugimi objekti, ki jih tako naselje potrebuje.

Sodobno mestno naselje, ki je že začelo rasti, bo sprejelo prve stanovalce že sredi prihodnjega leta.

PZ GIPOSS ima sicer take tehnične in kadrovske kapacitete, da bi bilo lahko to naselje popolnoma zgrajeno v štirih letih. Pri sestavi programa pa je bilo treba upoštevati namen in posledice gospodarske reforme in v zvezi s tem nastalo finančno situacijo.

Pri izgradnji soseske S-6 je GIPOSS prevzel sorazmerno težke obveznosti, ki pa jih bo

s svojo mehanizacijo in solidno kadrovska zasedbo prav gotovo zadovoljivo izpolnil. Glede organizacije gradbišča je namreč vezan na načrte komunalnih naprav in cestnega omrežja. Svojo tehnično bazo mora urediti v dveh objektih, ki bosta zgrajena na račun pripravljanih del na krajih, kjer sta po zazidalnem načrtu predvideni vzgojno varstveni ustanovi.

Ta objekta mora zgraditi do IV. gradbene faze po določenih načrtih.

Smotna organizacija gradbišča, sodobna tehnična oprema in solidna kadrovska zasedba so elementi, ki omogočajo GIPOSS-u, da lahko gradi sodobna stanovanja po 1.350 N din za 1m² neto stanovanjske površine tudi v soseski S-6 v Šiški. **Z. K.**

KAKO PRITI DO POTREBNIH SREDSTEV ZA NAKUP STANOVANJA

NOVI POGOJI ZA NAKUP STANOVANJA

To je največji problem vseh, ki še nimajo primerne stanovanja. Rešitev tega problema ni lahka, zlasti ne za tiste interese, ki imajo skromne mesečne prejemke, zato bomo skušali na kratko odgovoriti na to vprašanje.

Zdaj, ko smo ukinili stanovanjske sklade, so mnogi izgubili upanje, da bi po novem načinu kreditiranja mogli priti do stanovanja. Z ukinitvijo stanovanjskih skladov je bilo porušeno razmerje za kreditiranje 20 : 30 : 50, oz. 50 : 50, ker stanovanjski prispevek po 1. 1. 1966 pripada delovnim organizacijam. To pomeni, da so ostala za stanovanjsko gradnjo ista sredstva, le da so dobila drugega gospodarja, to je delovno organizacijo.

Lastnik sredstev je torej tisti, ki jih je ustvaril. Če so v času obstoja stanovanjskih skladov razpolagali s sredstvi upravni odbori skladov, bodo odslej upravni organi delovnih organizacij.

Standard je ob upoštevanju navedenih sprememb že prilagodil način prodaje stanovanj ter ubral pot, ki je sprejemljiva za kupce z različnimi finančnimi sposobnostmi. Pri nakupu stanovanja se lahko kupci poslužijo lastnih sredstev, sredstev delovne organizacije iz sklada skupne porabe in stanovanjskega sklada ter bančnih sredstev.

Ne glede na to, odkod izvirajo sredstva, mora biti kupna cena poravnana do vselitve. Kupci, ki lahko krijejo kupno ceno z lastnimi sredstvi, oziroma sredstvi delovne organizacije brez pomoči Kreditne banke in hranilnice, sklepajo kupne pogodbe tako, da vplačajo 10 do 20% kupne cene ob sklenitvi pogodbe, ostalih 80 do 90% pa v sorazmerju z napredovanjem del na objektu, v katerem imajo kupljeno stanovanje.

Kupci, ki želijo pridobiti pravico kredita pri KB, sklenejo s Standardom le pogodbo o naročilu stanovanja, s čimer jih SG Standard registrira kot bodoče kupce, v KB pa sklenejo pogodbo o varčevanju. Z rednim vlaganjem svojih prihrankov pri KB si tako pridobijo pravico do kredita, ki znaša 50 do 300% od vloženih lastnih sredstev, kar je odvisno od dobe vlaganja.

Enako lahko veže pri KB sredstva za stanovanjsko gradnjo delodajalec kupca ter si prav tako pridobi pravico do 150% kredita pri KB.

V bodoče bodo predstavljala sredstva za nakup stanovanja: lastni prispevek kupca (če ga veže pri KB, še kredit KB na lastna sredstva), sredstva delodajalca in kredit KB (če bo ta delodajalec vezal sredstva pri KB).

Naročniki lahko sklenejo s Standardom kupno pogodbo za tista stanovanja, ki bodo že v gradnji, če bodo predložili prodajalcu pogodbo o vezavi sredstev in izjavo delodajalca, da ima do vselitve v celoti zagotovljena finančna sredstva. Ne glede na to, da bo tak kupec še naprej vlagal sredstva pri KB, bo Standard za njega že gradil stanovanje, saj si bo obratna sredstva preskrbel s kratkoročnimi krediti iz namenskih vlog naročnikov.

SKRAJŠUJEMO ČAS ČAKANJA

Sprejem naročil je Standard uvedel predvsem zato, da interesentom za nakup stanovanja skrajša čas od vpisa do vselitve v stanovanje in zato, da na osnovi naročil prilagodi svoj program gradnje željam kupcev.



Ko si opremljate vaše stanovanje, si oglejte kvalitetno pohištvo „SLOVENIJALES“ na Gospodarskem razstavišču v hali „B“, v Vižmarjih 168 in v Kidričevi ulici 1

UPRAVA – LJUBLJANA, Beethovnova 11
in Miklošičeva 4