

GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI HIŠAMI V DRUŽBENEM UPRAVLJANJU

Malomarnost ali kaj drugega?

Čudovito je slišati novico, da smo v delovni organizaciji ali pa na listi za solidarnostna stanovanja na prvem mestu.

Se večja pa je redkost, ko nam izročijo ključne naših novih bivalnih prostorov. Toda ta radost in veselje kot da sta vsako leto bolj zamegljena, kot da se z leti ali celo meseci ne zavemo več, da nam je družba z dodelitvijo stanovanja, s pravico, da v stanovanju stanujemo, rešila življenjski problem. Seveda ta razmišljanja ne gre posploševati, k sreči zadevajo manjši del imetnikov stanovanjske pravice, tisti del, ki noče razumeti, da je po zakonu o stanovanjskem gospodarstvu dolžan plačevati stroške bivanja v stanovanju-stanarino, da je dolžan, če hoče biti v mrzli zimi na toplem, plačati ogrevanje, da teh stroškov ne more kar odmisli in upati, da bo nekdo drug namesto njega vse te stroške poravnal. Pač, pri samoupravni stanovanjski skupnosti je odbor za solidarnost, na katerega se lahko obrnejo vsi tisti, ki finančno ne zmorejo plačevati obveznosti za stanarino. Obstaja namreč poseben sklad, ki je namenjen prav tem in takšnim problemom. Ta sklad pa, kdo bi vedel zakaj, ostaja neizkoriščen. Nerazumljivo je namreč zato, ker je cela vrsta dolžnikov. Lahko torej sklepamo, da so dolžniki le med dobro situiranimi ljudmi, ki so le malomarni in neodgovorni!

Kam gre stanarina?

Kar z veliko gotovostjo lahko trdimo, da velika večina občanov ne ve, kam odpotuje denar, ki ga zberemo s tako imenovano stanarino. Prav je torej, da tokrat to vprašanje razgradimo, pojasnimo.

Stanarina, prispevek etažnih lastnikov in obratovalni stroški so prihodek skupnosti stanovalcev. Ta prihodek lahko od stanovalcev pobere sama ali pa izvajanje posameznih nalog prepusti Stanovanjskemu podjetju Ljubljana.

V skladu z zakonom o stanovanjskem gospodarstvu se stanarina deli na amortizacijo, vzdrževanje, upravljanje in na sredstva za funkcionalne dejavnosti.

V skladu s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjskega gospodarstva se amortizacija deli na tri dele: 30 odstotkov amortizacijskih sredstev gre za prenovo starih objektov, 35 odstotkov pa za odpravo stanovanj V. in VI. kategorije – teh 65 odstotkov sredstev amortizacije se zbira na SSS mesta Ljubljane. 35 odstotkov sredstev pa se zbira na stanovanjski skupnosti

naše občine, namenjenih pa je za modernizacijo v naši občini.

Za amortizacijo je namenjenih 50,48 odstotka sredstev stanarine.

Vzdrževanje je drugi del iz stanarine, za kar je namenjenih 27,24 odstotka sredstev stanarine. Ta denar se zbira na računu stanovanjske skupnosti, deli pa se v dve skupini: za stanovanjske hiše z dvigali in za tiste brez dvigal. Znotraj tega pa še za manjša in za večja popravila.

Naslednji del stanarine je namenjen upravljanju. Če skupnost stanovalcev sama gospodari s hišo, potem se sredstva, namenjena upravljanju delijo takole: 46 odstotkov se oddvoji za opravljanje nalog Samoupravne stanovanjske skupnosti in Stanovanjskega podjetja Ljubljana, 54 odstotkov pa ostane skupnosti stanovalcev. Na Viču je le 12 samostojnih skupnosti stanovalcev.

Vseh sredstev za upravljanje je 14,34 odstotka od stanarine.

Četrty del stanarine pa so sredstva za funkcionalne stroške, s katerimi hiša sama upravlja, znašajo pa 5,94 odstotkov stanarine in točno določeno je, za kaj so ta sredstva namenjena (za točkovanje, zavarovanje, SDK, deratizacijo).

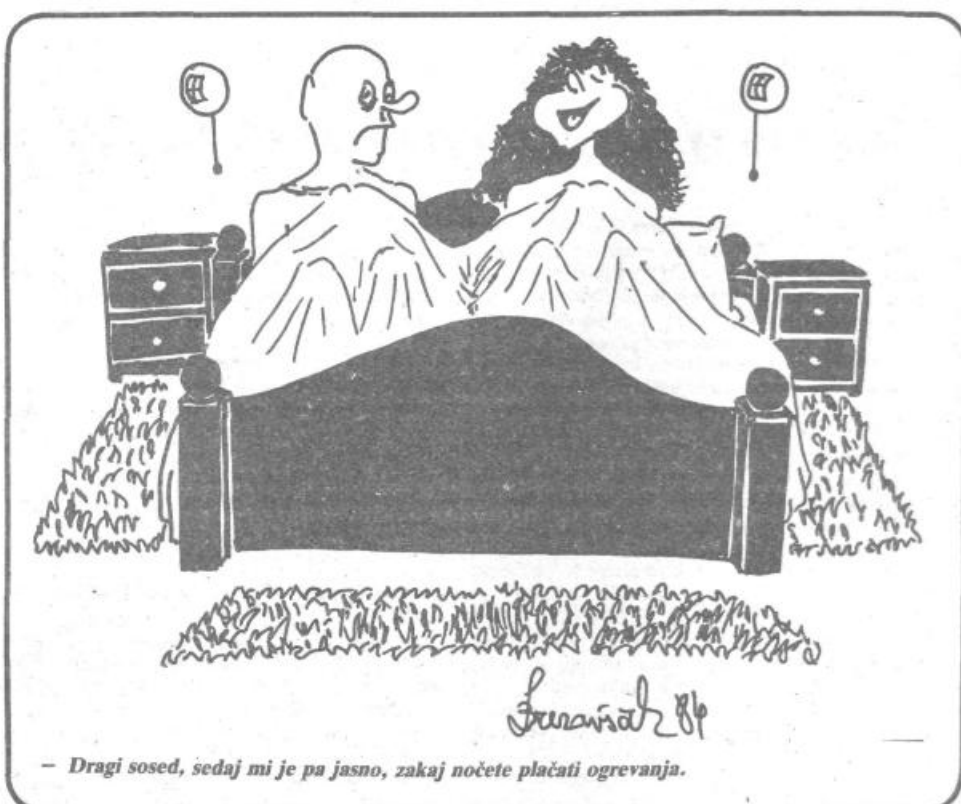
Če seštejemo sedaj vse odstotke omenjenih štirih delov stanarine nam ostaneta še dva odstotka – tudi ta dva sta usmerjena in sicer za nakup požarne opreme.

En prihodek skupnosti stanovalcev so torej stanarine in kot smo videli, je ta dejanski prihodek konec koncev izredno majhen, drugi prihodek pa je prispevek etažnih lastnikov. Leti plačujejo sorazmerno del stroškov pri gospodarjenju s stanovanjsko hišo. Tretji prihodek obratovalni stroški.

Obratovalne stroške sestavlja strošek, ki je nujen za obratovanje hiše, bloka. Ti stroški so večji v modernjših stanovanjskih. Vanje so všeti stroški za ogrevanje, kurjači, hišniki, snazilke... V stanovanjih z večjo opremljenostjo ti stroški presegajo stanarino. Vsi ti stroški so skupni obratovalni stroški, kar pomeni, da jih ne moremo obračunavati po posameznih stanovanjih, ker ni števec. Obratovalne stroške pobira lahko skupnost stanovalcev sama ali pa to prepusti Stanovanjskemu podjetju. Višina teh stroškov je odvisna od dejanskih stroškov in jih določa in oblikuje skupnost stanovalcev sama.

Dolgovi pa rastejo in padajo

Sredstva, ki so zbrana s stanarinami, nikakor ne zadoščajo za normalno vzdrževanje stanovanjskih



hiš. Pojasnimo to: Na območju ljubljanskih občin naj bi znašala ekonomska stanarina 2,69 odstotka od revalorizirane vrednosti stanovanj. V letu 1984 je doseženi delež 1,16 odstotka od revalorizirane vrednosti ali 43,12 odstotka od predvidene ekonomske stanarine. V nominalnem znesku bo v letu 1984 iz naslova stanarine predvidoma dosežen prihodek od 37.855 družbenih stanovanj 616 milijonov dinarjev oziroma 812 milijonov dinarjev manj kot naj bi znašale ekonomske stanarine. Iz teh podatkov je razvidno, da smo na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami v družbeni lastni daleč od ekonomskih zakonitosti, zato tudi dejanski potrebe po vzdrževanju ni mogoče pokrivati. Področje vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš se iz leta v leto še dodatno poslabšuje. Za vzdrževanje hiš ostane v Ljubljani samo 192 milijonov dinarjev ali 21,8 odstotkov od ugotovljenih potreb vzdrževanja v letu 1984. Ljubljana si je iz teh zadreg pomagala tako, da je 35 odstotkov amortizacije namenjala za vzdrževalna dela.

En vidik je ta, drugi pa je, da tudi predvidenih sredstev iz stanarin ni, saj stanovalci vse preradi pozabljajo na svoje obveznosti. Samoupravna stanovanjska skupnost naše občine ima v upravljanju 7046 stanovanj. Od navedenega števila jih je 4606 v družbeni lasti. Za uporabo teh stanovanj so stanovalci dolžni – to smo že večkrat poudarili – plačevati stanarino. Poglejmo torej, kako so jo

plačevali letos: fakturirana stanarina v obdobju od 1. 1. 1984 do 30. 9. 1984 znaša 47.839.548 dinarjev (toliko bi torej morali pobrati s stanarinami), dejansko pa so stanovalci plačali 42.317.549 dinarjev, kar predstavlja 88,46 odstotno realizacijo. Dolg na stanarini znaša 5.521.999 dinarjev. Takšno je stanje po devetih mesecih, ki je že nekoliko boljše kot ob polletju, ko je znašal odstotek plačanih stanari 86,96.

Pa pretekla leta? Dolg na stanarini do 1982 leta 3.437.323 dinarjev se je v letošnjem letu zmanjšal več kot za polovico, dolg iz leta 1983, ki je znašal 100.643.252 dinarjev pa se je v prvih devetih mesecih letošnjega leta zmanjšal za 3.088.386 dinarjev, kar pomeni, da je bilo plačano 29,02 odstotka.

Skupen dolg za pretekla in letošnje leto torej znaša okoli 13 milijonov dinarjev! Temu dolgu za stanarine pa moramo prišteti še dolžnike iz naslova najemnin in etažne lastnike.

Kako neplačnikom stopiti na prste?

Težko, nemogoče, pravijo nekateri. Pa ni čisto tako. Veliko je poti, humanih, pa tudi neposrednejših.

Nov zakon o stanovanjskem gospodarstvu določa, da lahko stanovanjska skupnost na zahtevo skupnosti stanovalcev izda odločbo, s katero ugotovi višino zneska, ki ga je dolžan plačati uporabnik stanovanja. V kolikor v roku petnajstih dni ne plača in zoper to odločbo ne ugovarja, postane odločba izvršljiva. Skupnost stanovalcev pa lahko tudi zahteva od stanodajalca, da mu odpove stanovanjsko razmerje da stanodajalec sam poravnata stanarino.

Način izterjave je lahko tudi direktnjši, namreč, da se stanovalci v posameznem bloku, hiši, sami zavzemajo in od dolžnika izterjajo dolg.

Pa ne gre le za stanarino. Skupnosti stanovalcev bi bile lahko upornejši pri dolžnikih za ogrevanje, saj so tu zares neposredno prizadeti tudi tisti, ki redno plačujejo – zebe jih namreč.

Morda, in ni jih malo, ki tako razmišljajo, pa bi bila najhitrejša in najučinkovitejša pot izterjave preko osebnega dohodka, tako, kot plačujemo že številne dolgovne, obveznosti.

Ena izmed poti, ki pa ni nič kaj prijetna, je objava dolžnikov v sredstvih javnega obveščanja.

NINA ČOŽ

Popravek

V prejšnji številki Naše komunne je bilo v članku »Kako priviti neplačnike« omenjeno, da je dolg neplačanih računov na Vogelinkovi 4-10 znašal ob koncu julija 220 starih milijonov, in da od tega 100 milijonov dolguje Samoupravna stanovanjska skupnost Vič. To ne drži. Dolžnik je namreč Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana – služba za solidarnost.

Seznam dolžnikov

Po sklepu Odbora samoupravne delavske konrole in predsedstva skupščine občinske samoupravne stanovanjske skupnosti objavljamo seznam dolžnikov. Pripravljen je po stanju 30. septembra 1984, za čas od 1. januarja do 30. septembra 1984. V seznamu je

ločeno prikazan dolg za stanarino in ločeno za ogrevanje, v njem pa so navedeni dolžniki nad 20.000 v skupnem znesku za stanarino in ogrevanje. Seznam ne prikazuje gibanja oziroma sprememb nastalih po datumu 30. septembra 1984.

Pogodba	Priimek in ime	Ulica	KS	Stanarina	Ogrevanje	Skupaj
25358	PERKO Franc	Tržaška 109	Malči Belič	17.386,50	20.223,00	37.609,50
25383	SSS Lj. 19075 št. 11	Tbilisjska 1	Malči Belič	13.806,00	15.762,50	29.568,50
41591	COKLIN Danilo	Reška 1	Stane Sever	—	23.617,00	23.617,00
124411	BUBNIČ Franc	Reška 7	Stane Sever	14.726,50	18.250,00	32.976,50
24422	PAJNTAR Ljubica	Reška 7	Stane Sever	15.070,50	18.250,00	33.320,50
24389	MELNIJAK Štefan	Reška 11	Stane Sever	14.810,00	18.250,00	33.060,50
24400	ŽAJC Milena	Reška 17	Stane Sever	16.575,00	20.075,00	37.372,50
23999	SAJE Majda	Reška 25	Stane Sever	16.196,00	20.075,00	36.271,00
23956	FURLAN Blaženka	Reška 33	Stane Sever	15.642,50	19.162,50	34.805,00
23958	HACE Tone	Reška 33	Stane Sever	10.114,50	12.498,50	22.613,00
23961	PLEŠINAC Neva	Reška 33	Stane Sever	14.843,00	18.395,00	33.238,00
41490	POŽRV Jože	Reška 35	Stane Sever	—	23.032,50	23.032,50
24570	MARIČ Slavka	Tržaška 119	Stane Sever	12.173,00	13.428,00	25.601,00
24572	TKALEC Željko	Tržaška 119	Stane Sever	17.935,00	20.098,00	38.033,00
24645	RAKIPOV Džemal	Tržaška 4	Stane Sever	15.326,50	16.966,00	32.292,50
24647	MAVSAR Metka	Tbilisjska 10	Stane Sever	12.732,00	14.145,50	26.877,50
24672	GLUŠAC Drago	Tbilisjska 10	Stane Sever	12.030,50	13.428,00	25.458,50
41668	LAMPIČ Alenka	Tbilisjska 10	Stane Sever	—	20.098,00	20.098,00
24754	TAVČAR Cvetka	Tržaška 121	Stane Sever	13.068,50	13.466,50	26.535,00
24504	KIRIN Nadja	Tbilisjska 24	Stane Sever	15.642,50	19.270,50	34.913,00
123709	LEŠNIK Rudi	Tbilisjska 34	Stane Sever	11.905,00	15.287,50	27.192,50
23747	SAFTIČ Marija	Tbilisjska 44	Stane Sever	12.304,50	15.322,00	27.626,50
23748	BIGEC Marjeta	Tbilisjska 44	Stane Sever	13.843,00	17.155,00	30.998,00
23753	Up. PRIMC Janja	Tbilisjska 44	Stane Sever	15.698,50	19.453,00	35.151,50
123759	GOŠNJAK Vili	Tbilisjska 46	Stane Sever	13.587,50	16.935,00	30.522,50
23573	SEMRAJC Lučka	Tomažičeva 34	Stane Sever	16.836,50	21.386,50	38.223,00
23554	ŠKANTAR Anton	Tbilisjska 56	Stane Sever	16.854,50	21.482,50	38.337,00
123562	RADIKOVIČ Jože	Tbilisjska 56	Stane Sever	14.755,50	18.912,50	33.668,00
325247	OBLAK Alenka	Pokljukarj. 10	Vič	11.084,00	13.771,00	24.855,00
224119	Up. ČUČEK	Pokljukarj. 18	Vič	10.523,00	13.247,50	23.770,50
23790	KLAMPFER Marija	Sattnerjeva B-12	Vič	11.080,50	12.616,00	23.696,50
23400	ERC Martin	Sattnerjeva S-10	Vič	16.451,50	18.047,50	34.499,00
41027	UGA Marjan	Sattnerjeva B-8	Vič	—	18.772,50	18.772,50
24178	KOLOV Dušan	Sattnerjeva S-7	Vič	12.931,50	14.103,50	27.035,00
24179	GLAV Marko	Sattnerjeva S-8	Vič	14.178,00	15.647,00	29.825,00
25517	FLAJŠOKER Franc	Švabičeva 5	Trnovo	13.873,50	15.558,50	29.432,00
25525	PESKO Marija	Švabičeva 5	Trnovo	18.002,50	19.953,50	37.956,00
25502	KRALJ Niko	Švabičeva 7	Trnovo	—	38.376,00	38.376,00
26021	HIŠNIŠKO st. št. 6	Trnovska 10	Trnovo	11.984,50	15.600,00	27.584,50
26044	SEL DSS st. št. 29	Trnovska 10	Trnovo	12.791,00	16.480,00	29.271,00
26056	SSS Lj. st. št. 41	Trnovska 10	Trnovo	11.984,50	12.600,00	24.584,50
26063	IS SRS st. št. 48	Trnovska 10	Trnovo	13.749,00	18.000,00	31.749,00
26065	KONTE Jože	Trnovska 10	Trnovo	10.144,00	13.460,00	23.604,00
24900	ŠKERJANC Simenona	Ziherlova 4	Trnovo	21.632,00	—	21.632,00
24943	PETERKA Emčik	Ziherlova 4	Trnovo	21.632,00	—	21.632,00
25719	DOLENC Martin	Ziherlova 41	Trnovo	16.247,00	23.214,00	39.461,00
25745	FILIPČIČ Marija	Ziherlova 43	Trnovo	—	32.499,00	32.499,00

SODOBNO GRADBENIŠTVO



IZ ZAPISNIKA HIŠNEGA SVETA

18 glavnih pomanjkljivosti

Hišni svet Ziherlova 39-43 je pred časom imenoval komisijo, ki je pregledala projektne in izvedbene napake stanovanjskih zgradb. Ta zapisnik je komisija poslala tudi na naše uredništvo. Iz njega je razvidno, da imajo te stanovanjske stavbe kar 18 glavnih pomanjkljivosti, (manjših pa je še več), ki se nanašajo tako na zračno in toplotno izolacijo, na toplotne izgube, kurilnice, na toplotne in hidroforne postaje, na fasado, streho, parkirne prostore, kolesarnice in sušilnice, na vodovodno napeljavo, prehode in vmesne stene, na okna in vrata, opazne so razpoke zaradi posejanja...

Ob tem se najbrže lahko vprašamo, kakšna je naša sodobna gradnja, kakšen je odnos do družbenih sredstev in nenavsezadnje tudi do dela!

Zapisnik je posredovan inšpekcijskim službam ter izvajalskim organizacijam in občinski samoupravni stanovanjski skupnosti.

O tem, kaj je bilo, oziroma bo storjeno za odpravo teh pomanjkljivosti (izraz napake bi bil verjetno boljši) bomo na straneh našega glasila še poročali!

JUTRANJE SPANJE ALI DOBER ZASLUŽEK?

Raznašalci vsako jutro dostavijo Delo v 40.000 slovenskih domov. Res je, da vstajajo zgodaj, vendar je njihov delavnik že mimo, ko se večina drugih šele odpravlja od doma. Tam ob sedmih ali osmih zjutraj, odvisno od števila izvodov, ki jih morajo raznositi, so že prosti. Lahko se posvetijo učenju, študiju, gospodinjstvu ali pa kar konjičku.

In če ste iz Loga ali Dragomerja, če ste za dober in hiter zaslužek in ste se zanj pripravili odreči jutranjem spancu, se oglašite v Delu v Ljubljani, Titova 35, tel. 318-880.