

FOND STANOVANJSKO PODJETJE LJUBLJANA, TOPNIŠKA 58

Začetek današnjega podjetja FOND je pomenila ustanovitev stanovanjskega podjetja Bežigrad koncem leta 1965. To podjetje je vzdrževalo stanovanjske hiše v družbeni lastni in se je že leta 1967 združilo s sorodnim podjetjem iz Most v Stanovanjsko podjetje Bežigrad-Moste. Svojo dejavnost so razširili še na pridobivanje in urejanje stavbnih zemljišč, vendar se je ta sektor že leta 1968 osamosvojil kot podjetje »Soseska«.

Osnovni namen stanovanjskega podjetja je opredelila že stanovanjska reforma v letu 1965: skrb za vzdrževanje družbenih stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah ter osnovna reprodukcija hiš. V obdobju od leta 1966 do 1970 je stanarina še zadoščala za redno tekoče in investicijsko vzdrževanje, za kritje amortizacije in stroškov upravljanja. Po letu 1970 pa so se vplivi inflacije tako odražali pri stroških za vzdrževanje, da je začelo zmanjkovati sredstev za pokrivanje vseh stroškov in to se seveda iz leta v leto stopnjuje. Poudariti je namreč treba, da so stanarine za stanovanjska podjetja vse od leta 1966 zamrznjene. Stanovalci so sicer v obdobju od 1966 do 1973 plačevali za 50 odst. višjo stanarino, vendar se je za enak odstotek znižala subvencija stanarin, ki jo je stanovanjsko podjetje dobivalo iz posebnih sredstev Mestne skupščine Ljubljana.

Zanimiv je tudi podatek, da so stanarine pred osmimi leti letno predstavljale 3,5 odstotka vrednosti stanovanja, letos pa ne dosega niti enega odstotka — posledice tega so znane prav vsem.

V prvih štirih letih delovanja se je podjetje zelo intenzivno lotilo vzdrževanja stanovanjskih hiš, saj je bilo mnogo problemov, ki jih je bilo treba rešiti, podedovanih še iz preteklosti. V tem času se v gradnjo novih stanovanj niso intenzivne vključevali, ker je za to skrbela gradbena operativna — zgradili so le okrog 120 stanovanjskih enot. Po letu 1970 pa so se začeli v večji meri vključevati v novogradnjo in to predvsem kot organizatorji kupcev, ki so jih potem zastopali v investicijskih poslih.

Razlogi za tovrstno vključitev v reprodukcijo so bili predvsem v dejstvu, da so hoteli z organiziranjem kupcev — vlagateljev prispevati svoj delež k zniževanju cen stanovanjske gradnje. To jim je razmeroma dobro uspelo, saj so gradili stanovanja precej ceneje od tistih na tržišču, vendar so v treh letih zgradili le okrog 250 stanovanjskih enot.

Te objekte so gradili večinoma v Šiški skupaj z Jugoslovansko ljudsko armado, v Slapah, v Mostah in na Črnučah. Na Črnučah bo do začetka pomladi 1975 zgrajenih okoli 200 stanovanj, od katerih jih je 80 že vseljivih. Lani pa je občinska skupščina Bežigrad pooblastila FOND za nosilca investitorstva v Soseski BS-3 Stožice, kar pomeni za FOND eno največjih akcij pri izgradnji stanovanj v bežigradski občini.

V soseski BS-3, ki bo imela okoli 2.600 stanovanjskih enot, jih je danes v gradnji že prvih 220, v januarju oziroma februarju 1975 pa bodo začeli graditi še

440 stanovanjskih enot. Ta soseska sodi v program izgradnje usmerjenih stanovanjskih sosesk v Ljubljani in predstavlja po številu stanovanj zelo pomemben delež pri izgradnji 7.000 stanovanj v Ljubljani v dveh letih. Družbena akcija za izgradnjo stanovanj za delavce je strnila v okviru gradnje te soseske vse tiste delavnice, ki lahko kakorkoli prispevajo k realizaciji programa stanovanjske gradnje v Ljubljani oziroma za Bežigradom. Tako sodelujejo v koordinacijskem odboru za gradnjo poleg izvajalca Združenega gradbenega podjetja Giposs in FONDA kot investitorja še skupščina občine Bežigrad, Mestna skupščina Ljubljana, »Soseska« in Ljubljanska banka. V delo koordinacijskega odbora pa se zelo intenzivno vključuje tudi novoustanovljena samoupravna stanovanjska skupnost, ki naj bi v bodoče prevzela glavno vlogo pri gradnji te soseske — pa tudi pri gradnji stanovanj v občini nasploh, pri družbeni pomoči in pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastni.

Leta 1972 se je dotedanje Stanovanjsko podjetje Bežigrad Moste preimenovalo v FOND, stanovanjsko podjetje Ljubljana. Razlog za to preimenovanje je bil predvsem v poenostavitvi imena in v dejstvu, da je že prej precej naraslo število tistih stanovanjskih hiš, ki jih je podjetje upravljalo v ostalih ljubljanskih občinah. Koncem lanskega leta pa se je delovna organizacija v skladu z novo ustavo in zakonom o konstituiranju formirala v tri temeljne organizacije združenega dela — TOZD za graditev in vzdrževanje, TOZD

obrtne delavnice in TOZD servis hiš ter delovno skupnost skupnih služb.

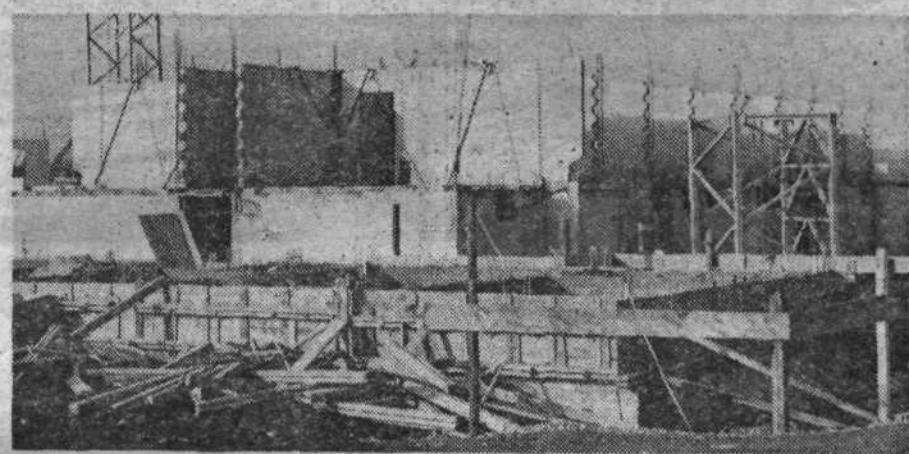
Že iz naslovov temeljnih organizacij združenega dela je razvidna dejavnost FONDA, ki se nanaša tako na graditev in vzdrževanje stanovanjskih hiš kot na obrtne storitve pri vzdrževanju, razne hišne opravke kot so hišniška dela, kurjenje, čiščenje hiš in podobno. V rednem delovnem razmerju je 180 delavcev, okoli 170 delavcev pa sodeluje v dopolnilnem delovnem razmerju, predvsem pri vzdrževanju čistoče v hišah.

Področje dejavnosti, ki jo opravlja FOND, sodi v dejavnost posebnega družbenega pomena, kar pomeni, da je sodelovanje javnosti tako pri vzdrževanju oziroma reprodukciji mnogo večja kot v drugih gospodarskih panogah. To nalaga delovni skupnosti še posebno odgovornost, saj gospodarijo z velikim družbenim premoženjem; zamrznjenost stanarin na eni strani in velike potrebe po vzdrževanju stanovanjskih hiš na drugi strani pa ustvarjajo pogosto nerazrešljive konflikte med stanovalci in delavci v podjetju. Ti konflikti pa se izražajo v precejšnji fluktuaciji zaposlenih.

S sprejetjem resolucije o razvoju stanovanjskega gospodarstva v Ljubljani in zakonom o ustanovitvi samoupravnih stanovanjskih skupnosti ter nedavno sprejetim zakonom o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastni, se na novo urejajo tudi odnosi med tistimi, ki dajejo sredstva in tistimi, ki operativno izvajajo naloge. Ti novi odnosi se že kažejo na relaciji samoupravna stanovanjska skupnost Bežigrad oziroma Moste, hišni svet in delovna skupnost FOND.

V tem trenutku pripravljajo skupna izhodišča za nadaljnje sodelovanje na osnovi čistih pogodbenih odnosov. FOND postaja organizacija, ki bo v pogodbenem odnosu s samoupravno stanovanjsko skupnostjo oziroma hišnimi sveti in bo opravljala tiste servisne naloge, ki jim jih bodo le-ti zaupali.

*Vsem stanovalcem,
hišnim svetom,
vlagateljem stanovanj
in poslovnim partnerjem
želimo srečno novo leto*



Gradbišče v Soseski BS-3.

ZA BOLJŠO ORGANIZACIJO IN METODE DELA

Zavod SRS za produktivnost dela si skupaj z delovnimi organizacijami in družbenopolitičnimi skupnostmi prizadeva izboljšati organizacijo in metode dela. Te se stalno spreminjajo, zato člani delovnega kolektiva stalno izpolnjujejo svoje znanje na področju organizacije dela in tehnik za večanje produktivnosti dela ter ga stalno preverjajo v praksi. Zato so lahko prav vsakomur koristen partner pri iskanju najboljših rešitev za probleme organizacije dela.

Glavne naloge zavoda so, da preučuje možnosti za povečevanje uspešnosti gospodarjenja in delovnih organizacij, da razvija in prilagaja ustrezne znanstvene metode za povečevanje produktivnosti dela in da uvaža te metode v organizacijah združenega dela vseh dejavnosti.

Delavci zavoda uresničujejo te naloge z raziskovalnim delom, s svetovalno dejavnostjo v organizacijah združenega dela in z informacijsko-dokumentacijsko ter publicistično dejavnostjo.

Raziskovalna dejavnost zavodovih sodelavcev obsega opredeljevanje teoretičnih izhodišč in podlage posameznih področij dela in metod, izdelovanje metod in tehnik s preiz-

kusom v OZD in pripravljanje metod in tehnik za uvedbo ter uporabo v OZD.

S svetovalno dejavnostjo pomagajo delavci zavoda delovnim skupnostim spoznavati in uporabljati sodobne metode in tehnike za povečevanje uspešnosti gospodarjenja. V ta namen delavci zavoda uvažajo sodobne metode in tehnike upravljanja delovnih procesov in organizacije dela v organizacijah združenega dela.

Z informacijsko — dokumentacijsko in publicistično dejavnostjo seznanjajo delavci zavoda javnost s spoznanji, dosežki in izkušnjami, do katerih so prišli z raziskovalnim in svetovalnim delom, posredujejo spoznanja, dosežke in izkušnje domačih ter tujih strokovnjakov s področij dela zavoda in opozarjajo na probleme, ki so jih opazili pri svojem delu.

V programih dela za družbenopolitične skupnosti so zajete glavne raz-

skovalne in svetovalne naloge:

- analiza reprodukcijske sposobnosti v občini ali regiji in programiranje razvoja,

- uvažanje sodobnih metod povečevanja uspešnosti gospodarjenja v manjših organizacijah združenega dela v sodelovanju z organi družbenopolitičnih skupnosti,

- analiza uspešnosti gospodarjenja OZD in izvajanje programa za izboljšanje rezultatov poslovanja,

- organiziranje OZD kot poslovnega sistema,

- programiranje razvoja OZD,

- sistemska analiza in projektiranje informacijskih sistemov,

- izdelava študij in organizatorska pomoč pri uvajanju ali razširitvi avtomatske obdelave podatkov,

- upravljanje proizvodnega procesa,

- organiziranje nabave, optimiranja in upravljanja zaloga surovin in

materialov ter rezervnih delov,

- organiziranje prodaje,

- organiziranje ekonomskega poslovanja, planiranja in spremljanje stroškov,

- upravljanje projektiranih delovnih procesov (individualna proizvodnja, razvoj novih proizvodov ...),

- upravljanje in optimiranje transportnega procesa v prometnih organizacijah združenega dela,

- organiziranje spremljanja in usmerjanja kakovosti,

- organiziranje študija časa in dela v proizvodnih procesih ter administraciji,

- upravljanje in vzdrževanje sredstev za delo (terotehnologija),

- organiziranje poslovanja z orodji,

- organiziranje informacijske in dokumentacijske dejavnosti,

- profiliranje in sistematizacija delovnih mest,

- vrednotenje dela in sistemi nagajevanja,

- organiziranje psihološke dejavnosti in psihološki pregledi,

- odnosi z javnostjo in informiranje v OZD,

- metode optimiranja in različne racionalizacijske metode in tehnika,

- druge svetovalne storitve, razvite po zahtevah in potrebah naročnikov.

Poleg tega izdajajo tudi strokovne in informativne publikacije, razvijajo, prireajo, publicirajo in razširjajo psihodiagnostična sredstva ter izdelujejo strokovne in strokovno propagandne filme.

Zavod sklene sodelovanje samo v primeru, če utemeljeno pričakuje, da bo delovna skupnost dosegla ekonomski učinek na podlagi svetovalne sto-

ritve. Ekonomski učinek pa mora biti v vsakem primeru večji od vseh stroškov, ki jih je imela delovna skupnost kot naročnik zavodovih storitev.

Razlogov za razvoj svetovalne dejavnosti je seveda več. Svetovalec je s svojim delom stalno v stiku s prakso, obenem pa dela kot raziskovalec, zato si pridobiva široko znanje in bogate izkušnje, ki koristijo partnerju. Za partnerja je »zunanji človek«, ki ni obremenjen s problemi sredine, v kateri dela. Zato je bolj objektivni in ga sredina drugače sprejema. Obenem pa vzdržuje vzdušje, ki je potrebno pri dolgotrajnejšem uvajanju sprememb, kar je brez pomoči od zunaj težko. Svetovanje je pač dejavnost, ki zahteva znanje in izkušnje o tem, kaj spremeniti in kako.

Z rezultati dela Zavoda SRS za produktivnost dela se srečujemo na vsakem koraku, saj neopazno povečujejo našo delovno učinkovitost.

*Srečno in uspešno
novo leto 1975*

