

# Iz dela občinske skupščine ODGOVORI VOLIVCEM

## VPRAŠANJA VOLIVCEV NA ZBORIH DELOVNIH GRUP

– Zakaj se uporabljajo sredstva, pridobljena pri licitaciji zemljišč? Mišljena je razlika med izklicno in končno ceno.

Sredstva se uporabljajo izključno za urejanje zemljišč, ker predstavljajo dohodek družbenega namenskega sklada. (Standard).

– Zakaj kreditiranje toplovodnega omrežja ni obremenjeno z obrestmi?

Pri graditvi toplovodnega omrežja na območju občine ne gre za kreditiranje te gradnje po investitorjih stanovanjskih in poslovnih objektov, temveč v I. fazi graditve za financiranje.

Sredstva namenskih vlog se tedaj ne obrestujejo.

Investicijski program iz leta 1962 vsebuje naslednje ugotovitve:

☞ pri strnjeni bločni pozidavi je negospodarsko graditi industrijske kotlarne v posameznih objektih;

☞ izgradnja skupnih toplovodnih naprav zahteva manj investicijskih sredstev;

☞ obratovanje ene večje kotlarne je ekonomičnejše od večjega števila manjših kotlarn;

Centralizacija skromnih sredstev pomeni postavitev temeljev toplifikacije na območju občine.

Vlogo glavnega investitorja je prevzel Sklad za zidanje stanovanjskih hiš občine Ljubljana-Šiška, vlogo organizatorja namenskih sredstev in skrb za tehnično izvedbo pa Biro za stanovanjsko, poslovno in komunalno graditev, sedaj Stanovanjsko gospodarstvo Standard.

Status soinvestitorjev imajo danes:

- Voja pošta 9635/11 Ljubljana,
- GP Megrad, Ljubljana,
- Prehrana, Ljubljana,
- SGP Stavbenik, Ljubljana,
- GP Tehnika, Ljubljana,
- SGP Slovenija ceste, Ljubljana,
- Sklad za šolstvo občine Ljubljana-Šiška,
- Podjetje PTT Ljubljana,
- Poslovno združenje za industrijsko gradnjo stanovanj GIPOSS, Ljubljana,
- Cosmos, Ljubljana,
- Ljubljana transport.

Ob likvidaciji Sklada za zidanje dne 31. 12. 1965 so bile prenešene investitorske pravice na Standard, ki je prevzel tudi vse obveznosti bivšega glavnega investitorja.

Intenziteta graditve objektov je v letih 1963–1964 tako narasla, da do takrat zgrajene kapacitete ne bodo zadoščale za pokritje potreb po ogrevanju.

Strokovne službe podjetja Standard so izdelale program priključitve zgrajenih toplovodnih naprav na omrežje Toplarne v Ljubljani. Standard je tudi sklenil pogodbo o sodelovanju s Toplarno. Ta sporazum zagotavlja v območju naše občine priključno moč 23.486.965 kcal/ha toplotne energije.

Program II. etape graditve objektov po sporazumu predstavlja 1.250 milijonov S din investicijskih sredstev. Rok za dovršitev objektov je 30. 10. 1967.

Toplarna bo prevzela med svoja osnovna sredstva vse naprave razen kotlarne II. v soseski S 6 in jih odplačala v 25 letih v rednih anuitetah.

Od prevzema dalje se torej sredstva namenskih vlog spremenijo v kreditna sredstva in s tem nastopijo interesi Kreditne banke in hranilnice v Ljubljani kot naslednika denarnih sredstev bivšega sklada za zidanje stanovanjskih hiš ter interesi soinvestitorjev in kupcev stanovanj na tem bomočju. (Standard).

– Kaj je s kanalizacijo ob Celovski cesti do TDT?

Po pogodbi je Sklad za komunalno urejanje zemljišč s sofinanciranjem drugih uporabnikov zadolžen, da v letu 1967 zgradi odsek sekundarnega kanala do TDT. Glavni zbiralnik, ki

ga gradi podjetje „Kanalizacija“ od remize do Sojerjeve ulice, je v delu, vendar podjetje ne more zagotoviti, da bo v letu 1967 v celoti zgrajen. V tem primeru bi odpadla priključitev kanalizacije v Sojerjevi na sekundarni kanal TDT. (Svet za komunalno).

– Kdaj bo izvedena rekonstrukcija Celovške ceste od Ljubljana transporta do Šentvida?

Generalni urbanistični plan predvideva ureditev vpadnic za tranzitni promet izven sedanjih cest, tako da bo Celovška cesta izključno lokalnega značaja. Rekonstrukcija pa bo izvedena vzporedno z izgradnjo stanovanjske oz. industrijske gradnje ob njej. (Svet za komunalno).

– Ali je način oddaje mestnega zemljišča z licitacijo najprimernejši za naš družbeni sistem, ali pa je to le posledica velikega povpraševanja?

Oddaja mestnega zemljišča za gradnjo objektov z licitacijo je odraz težnje po ekonomizaciji komunalnega gospodarstva. Nima pa namena ustvarjati presežka nad dejanskimi stroški za ureditev komunalnih naprav na določenem območju.

Zakonodajalec je s tem določilom želel dati občinam močno podporo pri gospodarjenju z zemljišči.

To pa pomeni:

- smotnejšo uporabo mestnega zemljišča,
- kvalitetnejšo urbanizacijo,
- boljšo in kvalitetnejšo zidavo objektov.

Po teh kriterijih je Sklad za komunalno urejanje zemljišč oddal enega izmed največjih zemljiških kompleksov za gradnjo stanovanj v soseski S 6.

Pri določitvi kriterijev za oddajo zemljišč za individualno gradnjo je Sklad moral nujno upoštevati to, da je dosegel od ponudnikov za posamezne parcele višjo vsoto prispevka k stroškom za ureditev zemljišča, to pa zato, ker je izklicna cena 10.510 S din za 1 m<sup>2</sup> etažne stanovanjske površine občutno deficitna glede na dejansko ceno stroškov za opremljanje zemljišč. Po izračunih pred gospodarsko reformo presegajo stroški za opremo zemljišča znesek 23.000 S din za 12 etažne površine, in sicer v strnjenih naseljih.

Po podatkih oddelka za komunalno je bilo izdano v letih 1965 in 1966 727 dovoljenj za gradnjo individualnih stanovanjskih hišic. K tej številki moramo prišteti še 160 nezakonitih gradenj.

Z izdajo dovoljenj za graditev je prevzela družbena skupnost obveznost, da bo v bližnji ali daljni perspektivi morala zgraditi komunalne naprave. Razširiti bo morala vodovodno omrežje, kanalizacijo, ceste, urediti javno razsvetljavo, zelenice, graditi nove poslovne prostore za osnovno preskrbo, šole in druge objekte.

887 individualnih hišic  $\times$  90 m<sup>2</sup> etažne površine  $\times$  23.000 S din stroškov za 1 m<sup>2</sup> etažne površine pomeni 1.836 milijonov novih obveznosti za družbo. Podatki o vplačilu prispevka k stroškom za ureditev zemljišča pa kažejo, da je bilo v tem času vplačanih le 589 milijonov S din.

Na zborih volivcev je največ negotovanja zaradi slabega stanja naših cest, slabe preskrbe z vodo, elektriko, razsvetljavo, kanalizacijo itd.

To stanje se bo še nadaljevalo, če ne bomo uspeli organizirati individualne gradnje le na določenih območjih občine.

Iz podatkov pri Skladu lahko ugotovimo, da so imeli investitorji stanovanjskih objektov v družbeni lastnini največje obveznosti in so bili tudi redni plačniki prispevka.

Za koga pa ti družbeni investitorji gradijo stanovanja?

Vsa leta za fizične interese, ki so z varčevanjem in nakupom bodisi pri stanovanjskem skladu, GP Megradu, GP Obnova, GP Tehnika in drugih gradbenih podjetjih, ki grade stanovanja za tržišče pridobili stanovanje za sebe in svojo družino v stanovanjskem bloku. Ti kupci pa so morali s prodajno ceno stanovanja prevzeti v celoti breme tega prispevka.

Ti se ne pritožujejo toliko zaradi slabe komunalne ureditve, kakor zasebni graditelji, ki so družbi plačali malo ali nič, poleg tega pa so ji s svojo razdrobljeno gradnjo otežili ureditev neorganizirano pozidanih naselij.

(Standard)

– Kako more Sklad za urejanje zemljišč izdati položnico za nakazilo komunalnega prispevka pred izdajo dokumentov o lastninski pravici ter pred poravnavo stroškov nakupa zemljišča?

Položnica za nakazilo prispevka, ki je priložena odločbi o uspehu natečaja, ima ta namen, da ponudnika pravočasno opozori, da bo ob sklenitvi pogodbe o oddaji zemljišča moral ta prispevek takoj plačati.

Med ponudniki na natečajih je žal precej neresnih interesentov, ki računajo s tem, da je važno uspeti na natečaju, ne pa kdaj bodo ponudeno ceno za zemljišče in prispevek plačali. (Standard).

– Ali je Sklad za urejanje zemljišč dolžan skleniti s kupcem pogodbo, iz katere bodo razvidne pogodbene obveznosti obeh prizadetih strank, pred izdajo položnice za nakazilo komunalnega prispevka?

Sklad oddaja zemljišča s pogodbo o oddaji zemljišča. S to pogodbo so točno določene pravice in obveznosti obeh pogodbenih strank. (Standard).

– Zakaj naglica pri pobiranju komunalnega prispevka, če je v obravnavi nov zakonski predlog, ki bo stopil v veljavo s 1. 1. 1967?

Sklad ugotavlja, da prispevek po sklenjenih pogodbah priteka počasi. Vzrok je v sedanjih zakonodaji, ki jo tolmači vsak po svoje – običajno vsak v svojo korist. (Standard).

– Zakaj mora individualni graditelj takoj plačati komunalni prispevek, čeprav komunalne storitve več let niso opravljene?

Sedem individualnih graditeljev v Dolnicah, ki jim je občina izdala gradbeno dovoljenje, se vabilu Sklada za predložitev dokumentacije, potrebne za sklenitev pogodbe, ni odzvalo.

(Standard)

– Zakaj morajo individualni graditelji toliko časa čakati na gradbeno dovoljenje?

V primeru, da individualni graditelji čakajo na gradbeno dovoljenje več kot 14 dni, je vzrok nepopolna vloga za izdajo gradbenega dovoljenja. Poleg vloge mora investitor predložiti:

1. lokacijsko odločbo,
2. 3 izvode načrtov,
3. odločbo sanitarnega inšpektorja k projektu,
4. pogodbo s Skladom za komunalno urejanje zemljišč glede plačila komunalnega prispevka (za nacionalizirano zemljišče),
5. soglasje: Elektro Ljubljana, Mestni vodovod, Kanalizacija,
6. izjavo o nadzoru pri gradnji.

Če so načrti tipski (že pregledani), ni potrebno kontrolirati načrtov in je postopek znatno krajši (en dan, če je primer nujen).

Če dokumentacija ni popolna se postopek zaradi administrativnega dela znatno podaljša (Upravni organ občine).