

Kaj nam prinaša stanovanjska reforma?

VI vprašajte

MI odgovarjamo

POVEJTE NAM VSE O STANOVANJSKI REFORMI

VPRAŠANJE: Mnogo vznemirljivih vesti slišimo o stanovanjski reformi, o točkovanju in zviševanju najemnin, o organizaciji podjetij za stanovanjske gradnje ter s tem v zvezi o zastoju stanovanjske gradnje. Obrazložite nam vse to, kratko in jasno v našem listu.

ODGOVOR: Administrativna obremenjenost se je najdalj zadržala prav na področju stanovanjske politike (nizke, neekonomske stanarine, administrativno dodeljevanje stanovanj itd.). In prav to je onemogočalo uspešnejše reševanje aktualne stanovanjske problematike. Zaradi tega je razumljivo, da je splošna gospodarska reforma morala zajeti tudi stanovanjsko politiko, da morajo tudi tu začeti delovati ekonomski činitelji, kajti brez tega si uspešne stanovanjske reforme ne moremo niti zamisliti, niti uresničiti.

V zvezi s tem bodo letos začeli veljati trije novi zakoni (glej odgovore zveznega poslanca Milana Vidmarja na 2. strani našega lista). Najpomembnejša novost je ukinitve dosedanjega občinskega sklada za stanovanjsko gradnjo, kakor tudi ukinitve dosedanjega občinskega biroja za stanovanjsko, poslovno in komunalno graditev ter ustanovitve občinskega podjetja stanovanjsko gospodarstvo Standard, ki ima svoj sedež na Celovski cesti 87.

Vse stanovanjske hiše, stanovanja in poslovni pro-

stori, ki so splošno ljudsko premoženje, so prešli z novim letom v roke tega stanovanjskega podjetja. Podjetje je že izvršilo popis (točkovanje) in novo ocenitev (valorizacijo) vseh teh objektov in prostorov.

Občinsko stanovanjsko gospodarstvo Standard bo v prihodnje tudi pobiralo stanarine ter s temi dohodki v skladu z zakonskimi predpisi in ob sodelovanju občanov vzdrževalo obstoječe stavbe in prostore, ki so v družbeni lastnini, ter gradilo nove.

NA PODLAGI KAKŠNIH PREDPISOV SE VRŠI POPIS STANOVANJ?

VPRAŠANJE: Na podlagi kakšnih predpisov se vrši stanovanjska reforma, zlasti nova ocenitev vrednosti posameznih stanovanj? Kje so objavljeni ti predpisi? Zakaj in kako se vrši točkovanje itd.?

ODGOVOR: Mestni svet je 22. decembra 1965 sprejel:

— odlok o popisu stanovanjskih hiš, stanovanj in poslovnih prostorov ter postopek in metode za ugotavljanje njihove vrednosti.

— odlok o odstotku sredstev, ki se izločajo iz skladov skupne porabe za subvencioniranje stanarine,

— odlok o minimalnih tehničnih normativih za vzdrževanje stanovanjskih hiš v družbeni lastnini in o načinu delitve sredstev za in-

vesticijsko in tekoče vzdrževanje,

— odlok o najvišji stanarini za stanovanja, ki jih upravljajo organizacije za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami in

— odlok o amortizaciji stanovanjskih hiš.

Naša skupščina je na svoji 11. seji dne 28. decembra 1965 potrdila veljavnost teh odlokov mestnega sveta za vse območje naše občine. (Vsi zgoraj naštetih odloki so objavljeni v Glasniku Ljubljanskega dnevnika z dne 28. decembra 1965.)

ZAKAJ JE BILO PONOVO TOČKOVANJE STANOVANJ?

VPRAŠANJE: Zakaj je bil nov popis in novo točkovanje stanovanj? Kaj se hoče s tem doseči? Zakaj je bil izvršen popis, čeprav se občani s tem nismo strinjali?

M. M., teren Milana Majcna

ODGOVOR: Stanovanjska reforma mora kot sestavni del splošne gospodarske reforme nujno ustvariti ugodnejše pogoje za uspešnejše reševanje zapletenih problemov gradnje novih stanovanj ter za učinkovitejše vzdrževanje obstoječih stanovanjskih zgradb. Nujno je torej, da tudi v stanovanjski politiki uveljavimo nova razmerja na ekonomskih činiteljih.

Med pomembnimi nalogami pooblaščenih popisovalcev stanovanjskih hiš, stanovanj in poslovnih prosto-

rov je objektivno in strokovno ugotoviti njihovo dejansko vrednost, kajti rezultati tega popisa in delne uskladitve stanarin z novimi ekonomskimi cenami so potrebni:

— za ureditev evidence in katastra stanovanjskih in poslovnih fondov,

— za določitev vrednosti stanovanj, stanovanjsko - poslovnih in poslovnih zgradb,

— za določitev revalorizirane in ekonomske stanarine,

— za določitev amortiza-

cije in amortizacijskih odpisov,

— za določanje normativov vzdrževanja zgradb,

KAM SE NAJ PRITOŽIM V ZVEZI S PREVISOKO ODMERJENO STANARINO?

VPRAŠANJE: Menim, da ocenitev mojega stanovanja ni objektivna. Kam naj se pritožim?

ODGOVOR: Pri popisu stanovanj (točkovanju) imajo pravico prisostvovati nosilec stanovanjske pravice oziroma najemnik poslovnega prostora, nadalje predstavnik hišnega sveta ter najemodajalec oziroma lastnik stanovanja oziroma poslovnega prostora. O ugotovitvi vrednosti stanovanja oziroma poslovnih prostorov se sestavi zapisnik in vroči navzočim osebam.

Zgoraj navedene osebe imajo tudi pravico dati svoje pripombe k ugotovitvi vrednosti na zapisnik ali pa v roku 10 dni od dneva, ko se je ugotavljala vrednost. Te svoje pripombe morate poslati na stanovanjsko gospodarstvo Standard, Celovška cesta 87.

KAKO BOMO V PRIHODNJE GRADILI STANOVANJA?

VPRAŠANJE: Občinski stanovanjski sklad je baje ukinjen. Kako bomo v prihodnje gradili stanovanja? Kdo bo dal kredite in v kakšni višini?

I. F. Medvođe

ODGOVOR: V splošno gospodarsko reformo je zajeta tudi temeljita stanovanjska reforma, saj še vedno močno zaostajamo tako v pogledu izgradnje nujno potrebnih novih stanovanj, kakor tudi v pogledu vzdrževanja že obstoječega stanovanjskega fonda.

Doslej smo v gradnji novih stanovanj zaostajali predvsem zaradi premajhne proizvodnje potrebnega gradbenega materiala, nadalje zaradi urbanistične in gradbene nepripravljenosti gradbenih območij in zaradi — preskromnih finančnih sredstev.

Kako bo v prihodnje?

Vse stanovanjske hiše, stanovanja in poslovni pro-

— za določanje stroškov zavarovanja,

— za izračunavanje subvencij za stanarino itd.

Pri točkovanju oziroma poznejšem ugotavljanju vrednosti stanovanj se ne sme upoštevati tistih sprememb, ki jih je izvršil s svojimi sredstvi sam stanovalec. (Glej 10. člen zgoraj omenjenega odloka o popisu hiš in prostorov ter o postopku in metodah za ugotavljanje njihove vrednosti!)

Spori med stanovalci, uporabniki in lastniki stanovanj oziroma poslovnih prostorov ter med občinskim stanovanjskim podjetjem Standard rešuje stanovanjska arbitraža, ki jo bo imenovala občinska skupščina. (Glej 45. člen temeljnega zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini v Uradnem listu SFRJ št. 35/65!)

Odločba stanovanjske arbitraže postane zakonita, če prizadeta stranka v roku 15 dni po vročitvi te odločbe ne vložijo pritožbe na občinsko sodišče II.

Prizadeta stranka pa lahko uveljavlja svoje pravice tudi mimo stanovanjske arbitraže neposredno pri občinskem sodišču II.

ne stanarine in najemnine poslovnih prostorov bodo omogočile večje anuitete in večjo amortizacijo, s katerimi bo razpolagalo novoustanovljeno občinsko stanovanjsko podjetje Standard (Celovška 87).

Ker se bodo letos tudi precej povečali osebni dohodki, se bo avtomatično povečal tudi prispevek za stanovanjsko graditev. Prej je ta prispevek dobival občinski sklad za stanovanjsko gradnjo, zdaj pa ostane ta prispevek delovni organizaciji, v kateri so ljudje zaposleni, ter bodo tako sami z njim razpolagali. Vsaka delovna organizacija se bo lahko združevala z drugimi ter skupno z njimi gradila stanovanjska poslopja za svoje delavce.

Kredite za stanovanjsko gradnjo bo v prihodnje dajala banka. Predvidoma bodo ti krediti znašali le 40 % in sicer samo za 15 mesecev. V zgoraj omenjenih pogojih take kreditne možnosti ne bodo predstavljale nobenih bistvenih težav za delovne organizacije, saj bodo te razpolagale z večjimi sredstvi v te namene.

Kako pa bo z občanom? Skoraj onemogočena bo gradnja občanom, ki bi želeli sami graditi, saj bodo pri današnjih gradbenih cenah težko zmogli sami te, mnogo slabše pogoje za samostojno individualno gradnjo.

ZASTOJ V GRADNJI STANOVANJ

VPRAŠANJE: Že pol leta čutimo, da prihaja v stanovanjski gradnji do občutnega zastoja. Zanima me, kako bo v prihodnje.

I. E., Dravljje

ODGOVOR: Vsaka sprememba povzroča v začetku določen zastoj, kar je razumljivo. Občinsko stanovanjsko podjetje Standard je začelo poslovati šele z novim letom. Banke se šele reorganizirajo. Stanovanjski zakoni so šele v razpravi.

Kakor vidimo, je vse šele v reorganizaciji, v raziskovanju tržišča, v čakanju na naročila in programe stanovanjske graditve. Navzlic splošnemu trenutnemu zastoju na tem področju pa zaznamujemo prav na območju naše občine največji gradbeni polet, saj odpiramo doslej največje stanovanjsko gradbišče na celotni soseski 6 v Zg. Šiški oz. Dravljah, ali točneje med Celovško, Šišensko, Vodnikovo in podaljškom Stegenske ceste. Tu bo v nekaj letih zgrajenih skoraj 12.000 novih stanovanj, kar bo možno le ob smotrni integraciji in specializaciji gradbenih podjetij in ob maksimalni uporabi gradbene mehanizacije ter industrijsko izdelanih gradbenih elementih. Samo tak način gradnje na velikih gradbiščih lahko poceni stanovanjsko gradnjo. Več o tem berite na naslednji strani našega lista!

Pavle ŠEGULA

KAKO JE S SREDSTVI ZA STANOVANJSKO GRADNJO?

VPRAŠANJE: Z ukinitvijo sklada in biroja za stanovanjsko gradnjo ter tozadevnih, razmeroma ugodnih kreditov bomo zelo prizadeti vsi, ki še nimamo ustreznih stanovanj, saj bo praktično nemogoče priti do stanovanja. Kaj menite vi v zvezi s tem?

O. P., Sercerjevo

ODGOVOR: Trenutno je res nekakšen zastoj v gradnji, toda z novim sistemom samofinanciranja in novih oblik kreditiranja bo zagotovljena razširitev materialne podlage stanovanjske-

ga gospodarstva in s tem bo ustvarjena temeljna možnost za uspešnejšo stanovanjsko gradnjo.

Sredstva za stanovanjsko gradnjo se bodo v prihodnje močno povečala. Zviša-