

## IZKUŠNJE IZ DELOVANJA HIŠNIH SVETOV V LJUBLJANI

Družbeno upravljanje stanovanjskih poslopij je moralo kot poseben pojav iskati svoje lastne razvojne poti. Ustanovitev hišnih svetov so določeni ljudje pričakali z dozo skepticizma in nevere v njihovo sposobnost. V treh letih svojega delovanja pa so hišni sveti dokazali, da so sposobni upravljati svoja poslopja, s svojim dobrim poslovanjem pa so si pridobili tudi zaupanje skupnosti. Uspeli so očitni, mnoge težave so prebrodne, nepotrebni strah pa je izginil.

Kako so se razvijali hišni sveti v tem razdobju, kakšni so uspehi in problemi, ki se pojavljajo pri upravljanju stanovanjskih poslopij? Prvi in bistveni problem, ki mi bil niti do danes popolnoma odpravljen, je problem finančnega poslovanja hišnih svetov. V različnih krajih ali republikah so ga reševali na različne načine. Obstajala je težnja, da bi hišni sveti kot upravitelji poslopij vodili tudi svoje denarne posle, vendar to ni bilo tako preprosto izvedljivo. Vodenje blagajniških poslov zahteva precej sposobnega človeka, ki ga ni mogoče vedno in povsod najti, kljub temu pa je mogoče najti rešitev, če je dovolj razumevanja. Priznati moramo, da v začetku tega razumevanja skoraj ni bilo. Nekateri organi stanovanjskih uprav so stali na stališču, da so izključno pristojni za vodenje knjigovodskih in blagajniških poslov. V hišne svete niso imeli zaupanja, bali so se poneverb, niso jih imeli za dovolj zrele in sposobne opravljati take posle. Zato so se vmešavali v posle hišnih svetov in omejevali vsako njihovo samostojnost, blagajniško poslovanje pa so opravljali sami in pri tem strogo pazili na vsako trošenje denarja. Naravno je, da je bilo treba proti takim pojmovanjem voditi vztrajno borbo, ker bi taka koncentracija upravljanja zadušila že v gamem začetku hišne svete tako, da to ne bi bilo več družbeno, temveč administrativno, centralistično upravljanje. V Ljubljani je stanovanjska uprava cele tri mesece (avgust, september in oktober leta 1954) izključno sama vodila omenjene blagajniške in knjigovodske posle, tedaj pa so začele politična zavest, dobra volja in pripravljenost hišnih svetov počasi premagovati taka pojmovanja.

### Hišni sveti so postali samostojni v razpolaganju s sredstvi hiš

Da bi hišni sveti mogli prevzeti blagajniško poslovanje, si je bilo treba predvsem prizadevati, da se to poslovanje čim bolj poenostavi, da se hišnim svetom omogoči tako finančno poslovanje, ki jim bo najbolj razumljivo in najdostopnejše, zato so bile v blagajniško poslovanje uvedene računске knjžice. Vsak hišni svet ima v Komunalni banki svoj tekoči račun, za evidenco denarnega prometa med njim in banko pa služi omenjena računska knjžica, ki tako hišnemu svetu kakor banki omogoča pregled denarnega prometa. Na temelju računске knjžice dokazujejo pogosteje hišni sveti banki

pravilnost svojih vplačil, kakor banka njim (na primer banka obremeni hišni svet z računi za neko tretje poslopje). Razpored sredstev na sklade je olajšal delo hišnim svetom, ker lahko ob vsakem času vedo, s kakšnim zneskom posameznih skladov razpolagajo. Če razen tega še blagajnik računa z vsakim skladom (na primer: vodi kartoteko), lahko takoj opazi razliko, ki nastane v njegovem ali bankinem poslovanju.

	Leta 1955	1956	Skupaj
Število hišnih svetov	1215	1280	
Amortizacijski sklad	160.500	190.790	351.090
Vzdrževalni sklad	70.150	74.275	144.425
Sklad za upravljanje	85.500	94.250	179.550
Sklad za stan. gradnjo	193.770	173.915	367.685
Skupaj . . .	509.520	533.250	1.042.750

Že sam zunanji videz Ljubljane kaže, da so bile v zadnjih treh letih številne stanovanjske hiše obnovljene. Hišni sveti so opravljali to delo smotno in brez kakšnih posebnih direktiv od zgoraj. Vse, kar ni bilo mogoče doseči z nekdanjim prepričevanjem na različnih političnih sestankih, je bilo doseženo z družbenim upravljanjem s hišnimi sveti. Prej so bila poseben problem popravila streh, žlebov in zlasti stopnic. Kolikokrat se je priporočalo in ukazovalo, naj se popravijo in polepšajo, vendar brez uspeha. Hišni sveti pa so začeli najmanj te popravil spontano. Začeli so z najmanjšimi popravili streh in žlebov, kar bi lahko imenovali prvo fazo obnove. Druga faza je obsegala notranjost hiše, predvsem stop-

S prevzemom tega poslovanja je bil končno prebit led. Centralistične težnje so bile odpravljene. Hišni sveti so od tedaj začeli skrbno paziti na to, da se vplačani denar uporabi samo za poslopja, ki jih upravljajo in iz katerih ta sredstva tudi izvirajo. Kot družbeni organi so dosegli samostojnost v razpolaganju s sredstvi poslopij, ki ga upravljajo.

O uporabi sredstev sklada za upravljanje kakor tudi sklada za vzdrževanje poslopij, sklepajo hišni sveti in opravljajo vsa izplačila samostojno. Samostojno odločajo tudi o uporabi sredstev sklada za amortizacijo, pri trošenju sredstev tega sklada pa so dolžni predložiti predračune stanovanjski upravi, da jih strokovno ocenijo in odloči, ali so posamezna večja popravila nujna. Tako zaupanje je prineslo bogate sadove. Hišni sveti kot upravitelji poslopij čedalje pogosteje uporabljajo vsa razpoložljiva sredstva in se samoiniciativno lotevajo poslov, ki jih dotlej nihče ni hotel opraviti. Pri tem je njihovo denarno poslovanje v najlepšem redu. Navajamo številke o tem, s kolikšnim denarjem poslujejo samo pri razpolaganju sredstev iz najemnin, in to za leto 1955 in 1956 (v tisočih dinarjev):

nišča. V tretji in hkrati zadnji fazi so popravljali zunanost hiše, fasado. To je bil pravilen vrstni red, do katerega se je prišlo spontano in ki ga ne bi bilo mogoče v taki meri doseči z nobenim direktivami.

### Uporaba kreditov Komunalne banke in skladov

Sredstva za ta popravila so jemali hišni sveti iz rednih skladov, razen tega pa so uporabljali tudi kredite pri Komunalni banki. Iz rednih skladov so porabili v letu 1955 in 1956 naslednja sredstva (v tisočih dinarjev):

	1955	1956	Skupaj
Amortizacijski sklad	87.970	131.110	219.080
Vzdrževalni sklad	46.640	55.195	97.235
Sklad za upravljanje	71.107	80.229	151.336
Skupaj . . .	205.717	261.954	467.651

Kreditni, ki jih je odobrila Komunalna banka iz sklada za kredite, so znašali v letu 1955 in 1956 (v tisočih dinarjev):

	1955	1956	Skupaj
Odobreni krediti	96.628	62.075	148.701
Povprečni vrn. rok	24 mes.	30 mes.	—
Število hiš. svetov	296	215	509

Tako je v letu 1955 in 1956 vzelo 509 hišnih svetov kredita za obnovo poslopij v skupnem znesku 148.701.300 din poleg rednega trošenja sredstev iz skladov. V letu 1956 znaša ta številka za 24.550.300 dinarjev manj kakor v predhodnem letu. Prav tako je bilo ugotovljeno, da je bil povprečni vrnitveni rok za kredite v letu

1955 krajši od roka v naslednjem letu. To je razumljivo, ker so se hišni sveti že zadolžili, začele so dospovati obveznosti plačila dolgov, oziroma nastala je izčrpanost in je bilo zato treba jemati kredite na daljši rok.

V letošnjem letu se opaža ponoven porast jemanja kreditov. Že v prvem polletju, to je do 30. junija, so hišni sveti ljubljanskih občin vzeli kreditov v znesku 69.334.211 din, to je več kakor v vsem lanskem letu. K temu je prispevala tudi akcija za olepševanje našega mesta, ki nima kampanjskega značaja, a je vendarle spodbudila hišne svete, da se znova zelo potrudijo, da bi izboljšali zunanji videz poslopij.

(Nadaljevanje na 7. strani)

## Poenostavljeno finančno poslovanje

(Nadaljevanje s 6. strani)

Sredstva skladov so bila zelo smotno porabljena. Hišni sveti pazijo, vodijo pa tudi zelo točno evidenco o tem, da se skladi trošijo samo za namene, za katere so določeni. Iz sklada za amortizacijo trošijo sredstva za srednja in velika popravila, predvsem delov in naprav v poslopju, ki so namenjeni skupni uporabi (strela, stopnice, vodovodne in druge instalacije, obnova fasad in podobno). Sredstva vzdrževalnega sklada uporabljajo za tekoča popravila v zvezi z rednim uporabljanjem stanovanj, skupnih prostorov, hišnih naprav (popravila instalacij) itd. Sredstva sklada za upravljanje uporabljajo za plačilo rednih stroškov v zvezi s poslopljem (plače hišnikov, dimnikarjev, za odvoz smeti, razsvetljavo skupnih prostorov, zavarovanje, v večjih poslopljih tudi honoriranje oseb, ki skrbijo za upravljanje poslopja itd.). Temu skladu posvečajo hišni sveti posebno pozornost — z varčevanjem ga pridružujejo vzdrževalnemu skladu in črpajo iz njega sredstva za manjša popravila. To lahko dosežejo z zmanjšanjem administrativno upravnih stroškov v zvezi z zgradbo na minimum. Honorira se samo dejansko porabljeni čas blagajnika hišnega sveta, in to samo v hišah, v katerih je poslovanje precej obsežno.

Popolnoma administrativni stroški so se zelo zmanjšali po uvedbi upravljanja poslopja po hišnih svetih. Prej se je trošilo za administracijo 10 do 15 odstotkov dohodkov od skupne najemnine, sedaj pa — do 5 odstotkov, in to samo iz sklada za upravljanje v strogem središču Ljubljane, medtem ko znaša to trošenje v občinah na periferiji le en odstotek. To vsekakor predstavlja veliko razliko, ki se ne sme omalovaževati.

Poenostavljeno finančno poslovanje je zelo dvignilo zavest samih hišnih svetov, kakor tudi stanovanjskih najemnikov o potrebi kontroliranja uporabe denarnih sredstev. Brez posebnih opozoril so sami določili notranjo metodo dela, s katero to dosežejo. Z sklepom hišnega sveta je blagajniku dovoljeno izplačevati samo redne stroške: izplačilo nagrade hišniku, izplačilo stroškov razsvetljave na stopnicah, stroškov za čiščenje dimnika itd., toda tudi to samo ob poprejšnjem podpisu člana, ki ga določa hišni svet, običajno predsednika. O vseh drugih izdatkih hišni svet predhodno razpravlja na sestanku in sprejme svoj sklep. Sele na njegovi osnovi je mogoče izvršiti izplačila oziroma popravila. Računi za ta popravila se izplačajo šele, ko jih hišni sveti overijo na svoji seji.

Pri vsem tem se čuti budno oko državljanov, ki kontrolirajo to upravljanje, hkrati pa tudi globlji pomen družbenega upravljanja sploh. Če bi kdor koli poskušal zadovoljiti svoje ozke osebne interese, bi bil onemogočen od stanovanjskih najemnikov. Vsako zlorabo v tem pogledu stanovanjski najemniki sami pravočasno odkrivajo. Posebno v hišah, ki pripadajo zasebnim lastnikom, so poskušali razni solastniki in sorodniki popraviti svoja stanovanja ali prostore na račun skupnih sredstev. Na sestankih hišnih svetov so bili ti pojavi razgaljevani in blagajniki hišnih svetov so dobili dolžnost, da vsak mesec na sejah hišnega sveta poročajo o tem, kam in v katere namene odhaja denar in s kakšnim zneskom svet še razpolaga.

Kdor vidimo, je družbeno upravljanje stanovanjskega sklada rodilo sad in pri-

neso dragocene izkušnje. Ljudje so zainteresirani in pripravljeni delati. Nespornost je, da so izkušnje pokazale, da se v takem sistemu družbenega upravljanja družbeni odnosi postopno razvijajo v smeri popolne preobrazbe ljudskih pojmovanj. Na temelju doseženih uspehov lahko že sedaj ugotovljamo velike spremembe. Treba se je samo spomniti razmerja stanovanjski najemnik — gospodar, spomniti se, kakšen prepad je obstajal med njima. Z uvedbo družbenega upravljanja stanovanjskih hiš se ustvarjajo novi odnosi med stanovanjskim najemnikom in hišnim svetom. Uporabljanje stanovanja je čedalje bolj povezano z določenimi stroški za obnovo, tako da se čuti težnja po varčevanju s sredstvi, ki jih morajo stanovanjski najemniki dajati iz svojih proračunov za popraviljanje, vzdrževanje in obnavljanje poslopja.

### Kaj je treba doseči v prihodnjem delu

Dosedanje izkušnje nam govorijo, da je treba borbo za dosego novih uspehov v družbenem upravljanju stanovanjskih hiš še naprej razvijati, predvsem v dveh smereh:

krepitev ekonomske moč hišnih svetov. Sredstva iz najemnin bi morala doseči raven, s katero bi bile v celoti krite po-

trebe obnavljanja stanovanjskega sklada in stroški upravljanja. Z dosedanja materialna baza so bila kriti samo stroški za drobna popravila, v nobenem primeru pa ne sistematično obnavljanje stanovanjskega sklada. Tak način obnavljanja niti ni ekonomičen, ker stanejo drobna popravila mnogo več kakor organizirano sistematično obnavljanje. Zadosna materialna baza hišnega sveta bo hkrati tudi spodbuda za hitrejši razvoj družbenega upravljanja stanovanjskega sklada;

družbeno upravljanje stanovanjskih hiš je treba postaviti na višjo organizacijsko raven. Nedvomno je, da bodo predvidene nove stanovanjske skupnosti nudile v tem pogledu večje možnosti. V sedanjem sistemu se stanovanjsko posloplje tretira kot samostojna komunalna enota, ki je izločena iz komunalnih problemov stanovanjskega naselja. Po novi koncepciji, predlagani za nove stanovanjske skupnosti, se tretira komunalna problematika v zvezi s komunalnim življenjem vsega stanovanjskega naselja, v katerem prihaja popolnoma do izraza tudi posamezno stanovanjsko posloplje, razumljivo je: v okviru širše komunalne dejavnosti, s čimer se približuje k višji organizacijski obliki družbenega upravljanja na tem področju.

Ta dva pogoja sta osnovi za nadaljnji razvoj družbenega upravljanja in prihodnja faza v razvoju družbenih odnosov v stanovanjskem naselju.

Franc Drobež

## Servis za nego bolnikov doma

Pred letom dni so v beograjski občini Vzhodni Vračar odprli eksperimentalni servis za negovanje bolnikov na domovih. Pobudo za otvoritev tega servisa je dal centralni odbor Rdečega križa, materialna sredstva pa občinski in okrajni odbor Rdečega križa.

Take ali podobne službe, ki se ukvarjajo z nego bolnikov, so v mnogih državah. Ponekod delujejo kot posebne, samostojne službe, ponekod pa so pod nadzorstvom bolnišnice ali pa vodi bolnišnica njihovo delo. Pri nas prej ni bilo podobne službe, ki bi bolnikom, ko zapustijo bolnišnico, nudila nego. Bolniki so ostajali v bolnišnicah, dokler je bilo to nujno za njihovo zdravje, kasneje pa, ko jim je bilo potrebno negovanje samo za nekaj ur na dan, so bili prepuščeni iznajdljivosti svojih domačih. Po drugi strani je znano, da so zmogljivosti bolnišnic preobremenjene in da imajo v negi dalj časa samo najtežje bolnike. Zato je bila otvoritev servisa za nego bolnikov na domu, ki bo pod strokovnim vodstvom bolnišnice skrbel za bolnike, dejansko zelo koristna.

Prvi tak servis za nego bolnikov, ki deluje v občini Vzhodni Vračar, ima 5 strokovnih medicinskih sester in 16 hišnih negovalk. Medicinske sestre so zaposlene v bolnišnicah ali domovih ljudskega zdravja in delajo v servisu prostovoljno. Hkrati so tudi voditeljice servisa in učiteljice na krajših seminarjih, na katerih pridobivajo negovalke potrebno znanje. Hišne negovalke so aktivistke Rdečega križa in jih sprejemajo le s priporočilom njegovih osnovnih organizacij.

Za usluge medicinskih sester tega servisa je treba podnevi plačati 60 dinarjev na uro, ponoči pa 70 dinarjev, za negovalke podnevi pa 50 din, ponoči 60 din. Če upoštevamo, da stane bolniški dan v

bolnišnici povprečno 1.500 din, so cene uslug zelo ugodne.

Povpraševanje po uslugah tega servisa ni bilo veliko. Negoval je 48 bolnikov s povprečno 80 urami na bolnika. Stroške za 38 bolnikov je nosil Zavod za socialno zavarovanje, a za 4 socialno neposkrbljene bolnike je plačal stroške ljudski odbor.

Te dni je bil dosežen sporazum med Rdečim križem in Zavodom za socialno zavarovanje o sodelovanju v tej službi. Odslej bodo zdravniki predpisovali, koliko ur nege na dan potrebuje posamezni bolnik. Servis bo nudil usluge na področju vsega Beograda in se bo tako povečalo število tistih, ki jim servis pomaga.

Pri dosedanjem delu se je izkazalo kot nujno, da uvedejo v servisu razen medicinskih sester in hišnih negovalk še eno novo službo. To bi bila nekakšna služba za zamenjavo gospodinj. Če je gospodinja bolna, pokliče žensko iz servisa, ki ji opravi vse tiste gospodinjske posle, ki ne trpijo odlašanja, posebno, če so v hiši otroci. Odslej bo na trg, v trgovino in razen tega bo delala tudi v hiši.

Centralni odbor Rdečega križa namerava ustanoviti take servise v vseh večjih mestih, kjer so večje bolnišnice. Načrti so izdelani na temelju prakse beograjskega servisa. Določeno je, da bo imel vsak servis 5 stalnih medicinskih sester, 20 stalnih hišnih negovalk in 20 honorarnih. Ker po nekaterih računih živi v mestih nad 90 % socialnih zavarovancev, bi Rdeči križ tem servisom dal samo strokovni aparat, zavodi za socialno zavarovanje pa bi, kakor računajo, nosili materialne stroške.

D. Mitić