

Stanovanjsko gospodarstvo, stanovanjska problematika sta prav gotovo besedi, zaradi katerih smo popisali že zajetne svežnje papirja, razpravljali na dolgo in široko, in se »zadeve« lotevali tako in drugače. In pisati o tem ni lahko. Težko je namreč v enem zamahu sistematično in poglobljeno zajeti številne med seboj prepletajoče se probleme, ki nas zadevajo tako ali drugače, ko govorimo o dobrini, ki ji pravimo — naše stanovanje.

Vsa ta pisana paleta vprašanj, uspehov in problemov v zvezi s stanovanjskim gospodarstvom, z gradnjo in gospodarjenjem s stanovanji je postala še bolj pestra, odkar sta se že znanim pojmom pridružila še dva nova: samoupravna stanovanjska skupnost, solidarnostni sklad... Pred praznikom republike pa smo tudi že prebrali predlog prednostne liste prosilcev za najemna stanovanja...

Mimo dejstva, da je bilo na tem področju doslej narejena veliko, seveda ne moremo. Če samo primerjamo nekdanjo razdrobljeno, šibko pomoč posameznikom, bodisi borcem, izredno težkim »občinskim« socialnim primerom in podobnim z današnjo močno združeno solidarnostno akcijo, moramo priznati, da to je napredek. Že proti koncu leta bo številnim družinam, ki so živela v bednih, tesnih, človeka komajda vrednih bivališčih, življenje čez noč postalo srenejše, lepše. Spiski prosilcev so seveda dolgi, nekateri bodo dobili ključke prej, drugi bodo morali še nekaj časa počakati, vendar bo čakanje s perspektivo, z upanjem znosnejše...

Ko smo se minuli teden o vsem tem pogovarjali v uredništvu na »miniaturni« okrogli mizi, so se odprla številna vprašanja, problemi, nejasnosti. In čeprav nameravamo tokrat največ pozornosti posvetiti vlogi hišnih svetov in krajevnih skupnosti v okviru samoupravne interesne skupnosti, ne moremo mimo nekaterih pripomb in nepravilnosti, na katere smo pravzaprav dolžni opozoriti, saj jih bomo tako hitreje odpravili in se jim mogoče v prihodnje tudi izognili.

Ker je torej solidarnostni sklad ta čas najbolj »aktualen« in »sveža tema pogovora«, se ustavimo za hip še pri njem. Ko so brali predlog prednostne liste prosilcev najemnih stanovanj, so v Stari Ljubljani ugotovili, da je med prosilci zelo malo prebivalcev tega dela mesta, vemo pa, v kako nemogočih razmerah živijo (stanovanja šeste in sedme kategorije!) Veliko teh ljudi ni oddalo prošnje kratkoma zaradi tega, ker niso vedeli za razpis in jih na to ni nihče opozoril...

Zanimiva je vsekakor tudi pripomba, boljše rečeno vprašanje, kako je s tistimi zakonci, ki morda ne sodijo povsem v rubriko »mladi« (pa to pri tem vprašanju ni bistveno), ki imajo sicer solidne dohodke, vendar za podnajemniško stanovanje odštevali izredno veliko, denimo 1500 ali celo 2000 dinarjev in v resnici težko, pogostokrat zelo težko shajajo. Seveda vemo, da tudi njihovi otroci niso deležni nikakršnih olajšav v vrtcu ali šoli, na letovanju...

Omenimo tudi denimo probleme družin, ki se odločajo za gradnjo lastnih hiš. Ko obremenjeni s krediti in podražitvami pririnejo do lastne strehe, jih »stisnejo k tlom« anuitete, pa običajno še davek na dohodek, v gole stene pa je treba vložiti še inštalacije pa opremo. Preden je dom nared, minejo ponavadi leta in leta hude stiske. Mi pa najbrž le



še premalo upoštevamo človekovo lastno prizadevnost...

Po drugi plati, še vedno nismo dokončno in odločno uredili vprašanja, kako preprečiti oderuške najemnine, kako stopiti »na prste tistim, ki na ta način« izkoriščajo stisko drugih.

Vprašanj je še veliko, denimo, zakaj niso vsa najemna stanovanja enako opremljena, (kuhinje in sanitarije), zakaj tako razlikovanje.

stopa danes v ospredje stanovanjska samoupravna skupnost kot osrednji organ stanovanjske samouprave. To dejstvo bo omogočilo racionalnejše načrtovanje v stanovanjski graditvi, usklajevanje različnih interesov, ki prihajajo na tem področju do izraza in seveda tudi poglobljanje stanovanjske samouprave. Temelj stanovanjske samouprave sta predvsem temeljna organizacija združenega dela, v kateri urejamo

deli in tretjič, kako se sredstva iz stanarine uporabljajo.

Precejšen del stanarine se bo seveda združeval s stanovanjski skupnosti za reševanje skupnih problemov in za reševanje posebno težkih primerov na stanovanjskih hišah. Poseben problem je namreč prav investicijsko vzdrževanje, obnova mesta.

Zakonski predpisi, ki urejajo to problematiko, predvsem pa odloki o delitvi stanarine

preprečevati propadanje hiše. Vemo namreč, da je v preteklosti dostikrat precej očitkov in kritik neupravičeno »letelo« na stanovanjsko podjetje zato, ker v hiši nihče »ni s prstom mignil«, da bi preprečil majhno škodo, ko pa je, jasno, ta majhna poškodba zrasla v veliko, pa ni bilo dovolj denarja, da bi jo odpravili. Če ima torej hišni svet nekaj denarja, ne samo da ima pravico, ampak mora pravočasno ukrepati, odpravljati majhne škode in majhne napake, da ne bi prerasle v velike.

In naj dodam še nekaj misli k problematiki obnove mesta. Razmišljamo o tem, da stare hiše, tiste, ki so stare več kot sto let, ne bi obračunavale amortizacije, ampak da bi jim ta denar ostajal. To je namreč, kot pravi tisti pregovor, da lačna vrana sito pita...

In drugo, kar zadeva prenavo mesta in zajema v glavnem staro Ljubljano in še nekatere druge krajevne skupnosti v občini Center in drugje, vendar najbolj koncentrirano je to v tej krajevni skupnosti pod gradom, torej, to je problem mesta. In najbrž še širše, problem republike. Eno je, da govorimo, da so hiše spomeniško zaščitene, drugo pa, da vprašamo, kako zagotoviti denar. Na nivoju mesta tudi ni odbora za prenavo mesta? In še to: če so spomeniško zaščitene hiše, kaj pa ljudje, ki v teh hišah živijo. So tudi ljudje kje zaščiteni?

VLOGA KRAJEVNIH SKUPNOSTI

DRAGO GRMEK: Vprašanje, ki ga velja to pot tudi posebej poudariti, je, kakšna bo po novem vloga krajevnih skupnosti na tem področju. V krajevni skupnosti bomo vodili točen izračun za vse hiše. Kakšni bodo dohodki, kakšni izdatki in koliko denarja v kateri hiši ostane. Točno evidenco bomo vodili tudi o tem, koliko je bilo investirano v katero hišo in kakšen bo njen začasni primanjkljaj oziroma koliko so druge hiše vložile vanjo. Povezava hišnih svetov oziroma zbor stanovalcev, problematiko stanovanjskih hiš naj bi v prvi vrsti reševali v krajevni skupnosti. Tako da bo praktično oblikovanje te samouprave hiša s svojimi zbori stanovalcev in hišnimi sveti, pa najprej krajevna skupnost s komisijo za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami, pa stanovanjska skupnost itd.

SESTANKI, ŠTEVILO ČLANOV IN DELOVNI PROSTOR HS...

Hišni svet naj šteje glede na velikost hiše, probleme in potrebe najmanj tri člane. Na obseg in sestavo članov hišnega sveta vpliva več stvari. Denimo, starost hiše, način ogrevanja, število stopnišč, dvigala in podobno.

Hišni svet se bo moral v prihodnje pogosteje sestajati, najmanj pa, sodim, enkrat mesečno, da bo pripravil obračun mesečnega poslovanja in o dohodkih in izdatkih obveščal stanovalce. Jasno je tudi, da mora hišni svet najmanj dva ali trikrat na leto, po potrebi pa tudi večkrat sklicati zbor stanovalcev.

Novi zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami tudi že daje hišnemu svetu pravilno in pravno sposobnost, to se pravi neke vrste status pravne osebe.

HISNIK, CISTILKA, ČIŠČENJE...

Če stanovalci na svojem zboru sklenejo, da bo vsak sam očistil »svoj« del stopnišča, hodnika, si bo tako hišni svet prihranil izdatke za snažilko. Vendar bi rad opozoril, da ob tem, ko tako sklenejo, stano-

PISANA PALETA STANOVANJSKIH VPRAŠANJ

Več stanovanj — manj ljudi na cesti

Vsa ta številna vprašanja se vsak dan porajajo med nami. Če bi sedli k pogovoru v širšem sestavu, bi jih bilo prav gotovo še več. Toda povrnimo se najprej k današnjemu izhodišču, k naši samoupravni stanovanjski skupnosti.

Ustanovna skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Center je bila 17. oktobra. V začetku novembra je njen izvršilni odbor na svoji seji med drugim obravnaval krepitev samouprave v stanovanjskih hišah in obravnaval tudi osnutka zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnici.

Ob koncu novembra pa so se sestali člani odbora za družbeno pomoč skupaj z delegati solidarnostnega sklada in razpravljali o prednostni listi, objavljeni v dnevnem časopisju ter se dogovorili za bodoče naloge.

Na naš pogovor pa smo tokrat povabili JANEZA SKULJA, predsednika skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti; DRAGA GRMEKA, predsednika odbora za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami; JANEZA MARINSKA, predsednika izvršilnega odbora in STASA OLUPA, sekretarja skupnosti.

JANEZ SKULJ: Katere bistvene novosti torej prinaša ta nova samoupravna skupnost? Doslej smo imeli na tem področju več različnih, med seboj nepovezanih dejavnikov kot na primer skupščino solidarnostnega sklada, zbor vlagateljev, organe stanovanjskega podjetja in druge. Namesto teh, med seboj nepovezanih organizmov,

stanovanjsko hišo. V stanovanjske hiše v družbeni lastnici, kjer se pogovarjamo o gospodarjenju s stanovanjsko hišo. V stanovanjski skupnosti načelno opravljamo zadeve, za katere sta TOZD. stanovanjska hiša ali druga samoupravna organizacija premajhni entiti. To pomeni, da stanovanjska skupnost ni večerajšnje stanovanjsko podjetje, ampak nekaj povsem drugega. To pomeni, da je to organizacija samouprave, strokovna dela pa bodo opravljali tisti, ki so za taka strokovna dela specializirani.

DRAGO GRMEK: Če hočemo torej uresničiti ustavno določilo o samoupravljanju in ga prenesti tudi na stanovanjsko gospodarjenje, moramo nujno ponovno oživiti in še bolj povezati hišne svete, kot osnovno celico in tako rekoč najvišji organ upravljanja stanovanjske hiše.

MATERIALNE OSNOVE HISNIH SVETOV

Dosedanji problemi v zvezi s hišnimi sveti so izhajali prevsem iz dejstva, da hišni sveti niso imeli materialne osnove. Vsa sredstva oziroma vsi dohodki hiše so se stekali v podjetjih za upravljanje s stanovanjskimi hišami. Hišnim svetom so ostala le minimalna sredstva, s katerimi se ni dalo gospodariti. Sodimo, da zbor stanovalcev v hiši upravlja z dohodki hiše.

Če torej izhajamo s tega stališča, je jasno, da moramo s predpisi urediti in točneje definirati, prvič, kaj je stanarina, drugič, kako se stanarina

in o vrednotenju stanovanj, še niso povsem v skladu z idejami samoupravljanja in težnjami stanovalcev.

V Centru imamo v glavnem starejši stanovanjski sklad in zunanji videz teh hiš je zelo neugoden. Urejanje teh fasad je tudi izredno drago. Zato se bo nujno treba sporazumeti s hišnimi sveti oziroma zbori stanovalcev, da se bodo sredstva zlivala v skupni sklad pri stanovanjski skupnosti in da bodo izdelali predlog postopne obnove stanovanjskih hiš.

KAKO RAZDELITI STANARINO?

Jasno je, da je del stanarine, amortizacija, tisti del, s katerim hiša ne more razpolagati. To so sredstva investitorja hiše oziroma stanovanja. Ostali del, predvsem tisti, ki gre za investicijsko vzdrževanje, kot smo že omenili, za tako vzdrževanje, pa za revitalizacijo ter še sredstva po odloku, ki jih morajo stanovalci plačevati za obratovalne stroške, to pa so sredstva s katerimi naj bi razpolagali organi stanovanjske hiše delno v hiši delno pa v samoupravni stanovanjski skupnosti. S tem dajemo hiši tisto osnovno materialno bazo oziroma sredstva, s katerimi lahko razpolaga, kar doslej ni mogla.

STAS OLUP: Če torej izhajamo iz hišnega sveta — da se ponovno vrnem k temu vprašanju — za katerega pravimo, da mora imeti materialno bazo, da mu je leta osnova za »življenjek«, poudarimo, da mu bo ta materialna baza pomagala

valci praviloma pozabljajo na okolico hiše. Zato bi, tako mislim, večje stanovanjske hiše vendarle morale imeti svojo čistilko.

JANEZ MARINSEK: Da povzamem, če ima hiša denimo hidroforje, priključno postajo za ogrevanje oziroma vse tiste naprave, za katere je potrebno dnevno skrbeti, potrebuje strokovno osebo v hiši ali v pogodbenem odnosu. Kar zadeva čistočo okolice tudi sam sodim, da je to v veliki meri odraz naše splošne kulture. Najhuje je tam, kot je opozoril že tovariš Grmek, kjer so lokali. Tam seveda stanovalci ne morejo biti v celoti odgovorni za lepo urejeno in čisto okolico.

Rad pa bi omenil še nekaj konkretnih zadev, ki zadevajo samo gradnjo stanovanj. Mislim, da bi za naše mesto lahko rekli, da na področju gradnje stanovanj trenutno vlada velika neorganiziranost. Samo za primer, gradimo na več kot 60 (!) naseljih. Gradimo atrijske hišice tam, kjer bi bilo mogoče zgraditi 15- ali 20-nadstropne stanovanjske bloke in narobe, porabimo preveč denarja za drago temeljenje na neustreznem terenu.

Ena osrednjih nalog v prihodnje bo zato naše prizadevanje, da ustvarjalno povežemo urbaniste, organizacije za pripravo zemljišč in gradbeno operativno. Mislimo seveda tudi na vse tiste kooperante, ki morajo pri tem sodelovati in se vključiti v bodoče upravljalce tega fonda in jih povezati v okviru samoupravne interesne skupnosti.

Z novo organizacijo samoupravne stanovanjske skupnosti moramo tudi doseči funkcionalno gradnjo tako samih stanovanj kot zgradbe kot celote, da bo dosežena taka trajnost, ki bo omogočala rentabilno gospodarjenje. In mimogrede naj tudi opozorim, da bomo morali v prihodnje bolj varčevati na primer z energijo. Danes na primer stanovalec visoke stolpnice v teh novih soseskah v stopnišču hkrati prižiga 40 žarnic...

VISINA STANARIN

DRAGO GRMEK: Višina stanarin še ni v sorazmerju z ostalimi stroški. Mislimo, da je treba ta problem dokončno urediti. Ne na enkrat ampak postopoma moramo priti do ustreznosti višjih stanarin.

JANEZ MARINSEK: Dejstvo je, da denarja za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami in stanovanji ne bo več (dovolj), dokler ne bomo povečali stanarin.

SOLIDARNOSTNO

JANEZ SKULJ: Delegati delovnih ljudi in občanov v organih solidarnostnega sklada in zboru vlagateljev so napravili veliko za uveljavljanje solidarnosti na tem področju. Menim, da jim je treba izraziti priznanje za njihovo delo in prepričan sem, da bodo še naprej zavzeto opravljali svoje naloge na raznih področjih stanovanjske samouprave. Stanovanjske skupnosti bodo po vsebini nadaljevale zastavljeno delo na tem področju, pri čemer bo treba upoštevati tudi novo nastali položaj in možnosti.

Solidarnost na stanovanjskem področju obsega zlasti solidarnost v reševanju stanovanjskih vprašanj, solidarnost v družbeni pomoči k stanarini in solidarnost v izboljšavi stanovanjskih pogojev, v katerih stanujemo. Seveda je treba solidarnost na stanovanjskem področju razumeti širše, saj je stanovanje dobrina takšne vrednosti, da je delovni človek brez takšne ali drugačne pomoči družbe praviloma ne mo-



re sam rešiti. Oblike te pomoči pa so različne od zagotovitve najemnega stanovanja do kredita.

Ne pozabimo tudi, da se naše potrebe po tej dobrini, ki ji pravimo stanovanje, v življenju spreminjajo. Ko sta denimo zakonca sama, potrebujeta manjše stanovanje. Ko imata več otrok, številnejšo družino, potrebujeta večjega in ko se, na stara leta na primer družina spet zmanjša, je spet dobrodošlo manjše stanovanje. Delovnemu človeku in občanu je zato treba omogočiti, da bo dobil v uporabo stanovanje, ki ustreza potrebam njegove družine in njegovim možnostim. Tako mu mora omogočiti tudi zamenjavo tako najemnih kot lastniških stanovanj.

DRAGICA RAKOČEVIĆ

Obeta se nova združitev

Razvoj trgovske mreže v Ljubljani predvideva razen velikih blagovnic, kot so denimo Metalka, Maximarket, Nama in podobne, tudi vrsto manjših specializiranih prodajaln. Za primer omenimo nekatere, ki jih v Centru že imamo, denimo Nogavičar v Nazorjevi, Merinka v Gradšču prodajalna volne in volnenih izdelkov, pa Ciciban, Pionir in podobne v Stari Ljubljani. Iz izkušenj vemo, da kupci prav radi zahajajo vanje predvsem zato, ker je običajno osebje v takih manjših specializiranih trgovinah spretnejše, izkušeno in boljše svetuje, ker ima »nad svojimi artikli« dober pregled.

O še bolj specializiranih prodajalnah, na primer za metr-

sko blago, za žensko moško in otroško perilo, za volno, nogavice in podobno, so že dlje časa razmišljali tudi pri Volni, Izbiri in Modi. Ugotovili so, da bi to specializacijo lahko uresničili v vseh 16 prodajalnah vsi trije kolektivni skupaj. Po temeljitih razpravah po delovnih kolektivih so se končno dogovorili za referendum, 20. decembra. Poudarimo naj le še, da v tem primeru ne gre za »reševanje« katerega od teh treh trgovskih podjetij ampak za enakovredno pripojitev Izbire in Mode k Volni. S skupnimi močmi se bodo po besedah predstavnikov vseh treh lažje usmerili v raziskave tržišča, preureditve prodajaln in prihodnji razvoj te trgovske mreže.

LJUBLJANSKA TALIJA

V prizidku Mestnega gledališča v Čopovi ulici je trgovsko podjetje Volna uredilo novo sodobno »visoko specializirano« prodajalno, ki so jo imenovali Talija. Kot so povedali pri Volni, naj bi ta njihova trgovina, ki ima v dveh etažah čez 500 kvadratnih metrov prodajne površine, zapolnila vrzel med visoko butično modo in običajno konfekcijo. Ko so izbirali modele, so pri Volni mislili na kupce z izbranim okusom in predvsem na mlade, ki so morali po svečana oblačila za obletnice, silvestrovanja, obisk gledališča in podobno.

RISANKE ZA NOVO LETO

Ljubljanski kino Sava, ki ga mladi gledalci najbrž že kar dobro poznajo, so sredi minulega meseca po temeljiti preureditvi spet odprli. V prihodnje bo ta dvorana namenjena izključno mladim gledalcem in v kinematografskem podjetju so se tako, za začetek, za novoletne praznike še posebej skrbno pripravili. Ze od začetka decembra vrtijo tu izbrane domače in tuje igrane filme in risanke. Tako so si nekateri že ogledali Trnuljčico, pa domača otroška in mladinska filma, Tovarišija Petra Grče in Volk samotar. Med letošnji spored so poleg že znane simpatične risanke Gospodična in potepuh uvrstili tudi dve premierni celovečerni risanki in sicer neke vrste otroško kavbojko Srečni Lukec francoske proizvodnje in ameriško Snoopy se vrača. Snoopy je prikupen kuža. Na platnu tega kina pa bo med drugimi ponovno oživel priljubljeni Tom Sawyer v novi verziji. Enotne cene za vse predstave so pet dinarjev, nekaj dražje, 20 dinarjev pa so kolektivne predstave vrtece, šole in podobno. Toda, pozor, v to ceno je všteti tudi prihod dedka Mraza, ki bo od 20. decembra naprej, obiskal tudi vsako tako zaključeno predstavo.



Ob prazniku republike, 29. novembra, je skupščina občine, kot vsako leto, podelila priznanje najzaslužnejšim delovnim ljudem in občanom v tem letu. Predsednik skupščine Drago Flis je po krajšem uvodnem govoru, v katerem je pojasnil vlogo in namen teh priznanj predal plakete in denarne nagrade. Priznanja so dobili: Slavko Lamberger, direktor Plinarne, Meta Sitar-Bele, direktor doma upokojenec na Taboru, Mladinska pohodna in delovna enota X. SNOUB Ljubljanska pri OK ZSMS Ljubljana-Center, Draga Poženel, učiteljica na osnovni šoli Prežihov Voranc in Milan Zirovnik, šef obrata v Kartonažni tovarni. Na sliki mladinska pohodna enota med zadnjim pohodom na Mokrcu.