

„Program 80“

Občinska konferenca SZDL Ljubljana-Siška je na seji dne 29. marca 1973 sprejela k »Programu 80«, ki ga je za stanovanjsko izgradnjo v občini predložil Sklad za komunalno urejanje zemljišč občine Ljubljana-Siška, naslednja

stališča in predloge:

1. Skupščina občine Ljubljana-Siška mora sprejeti srednjeročni in dolgoročni program gradnje stanovanj, ki bo podlaga za postopno odpravo stanovanjskega primanjkljaja in podlaga za realizacijo nalog, ki jih je občina prevzela kot ustanoviteljica solidarnostnega stanovanjskega sklada. Program izgradnje stanovanj (za rešitev stanovanjskih problemov svojih delavcev) bodo morale sprejeti tudi vse delovne organizacije v občini.

Program, ki ga bo sprejela občinska skupščina bo moral poleg števila stanovanj, ki bi se morala zgraditi v programskem obdobju, opredeliti tudi območja, ki po vsestranskem ovrednotenju pridejo prioriteto v poštev za izgradnjo stanovanj.

Neglede na to, katera območja občine bodo glede na vsestransko vrednotenje gradbenih območij dobila prioriteto po vrstnem redu izgradnje, **pa mora program stanovanjske izgradnje za občino zajeti in obdelati potrebe in možnosti za stanovanjsko izgradnjo za celotno območje občine.**

Ker »Program 80« zajema samo mestno območje občine, ga ni možno sprejeti že kot kompleksni občinski program.

2. Skupščina občine se je že na 44. seji obeh zborov (dne 13. 12. 1972) s sprejetim akcijskim programom zavezala, da bo sprejela program stanovanjske graditve za obdobje 1972—1976. Ker pa glede na izredno visok stanovanjski primanjkljaj in glede na tekoči prirast potreb po novih stanovanjih ne bo mogoče v obdobju do leta 1976 rešiti niti nujnih stanovanjskih problemov, bo potrebno čimprej sprejeti tudi dolgoročnejši program stanovanjske graditve v občini, ki bo moral postati obvezen sestavni del gospodarskega in družbenega razvoja občine.

V navedenih programih stanovanjske graditve v občini bo potrebno načela, ki so izražena v točki 14. omenjenega akcijskega programa, konkretizirati vsaj še z naslednjimi:

— program mora vsebovati strukturo stanovanj:

a) po velikosti stanovanj in po standardu stanovanj pri čemer je nujno programirati tudi ustrezno število manjših stanovanj za mlade družine in družine z manjšimi dohodki predvsem v najemniškem stanovanjskem fondu;

b) za celotni stanovanjski fond usmerjene stanovanjske gradnje se morajo določiti z družbenim dogovorom ali z zakonom in standardi stanovanja;

c) po sektorju: zasebna in družbena gradnja, posebej najemniška stanovanja;

č) po načinu izgradnje (blokova izgradnja, individualne hiše);

— za vsako območje izgradnje mora biti izdelan globalni program objektov družbenega standarda (otroško varstvo, šole, zdravstvo, socialno varstvo);

— gradnja komunalnih objektov (vodovod, kanalizacija, ceste, javna razsvetljava);

— program je treba uskladiti s programi ostalih mestnih občin.

Za celotni program se mora izdelati tudi okvirna bilanca potrebnih finančnih sredstev za realizacijo celotnega programa. Taka bilanca sredstev je nujno potrebna, da se lahko določi časovno zaporedje in obseg gradnje na posameznih območjih. Bilanca kompleksnih potrebnih finančnih sredstev bo tudi podlaga za rešitev problemov financiranja sočasne gradnje stanovanj, komunalne infrastrukture in potrebnih objektov družbenega standarda.

Če bo sestavljen in sprejet samo program graditve stanovanj brez zajetja celotne in kompleksne izgradnje, bo tak program samo zbir želja brez realnih možnosti za realizacijo. Povzročil bo nesistematično gradnjo, ob kateri bodo posamezna področja gradnje potrebnih zmogljivosti (npr. ali šolstvo, ali zdravstvo, ali otroško varstvo). S tem bomo v občini ustvarjali nove kritične primere, hujše kot jih imamo danes na nekaterih območjih stare zazidave.

3. Občinska konferenca SZDL daje polno priznanje Skladu za komunalno urejanje zemljišč in gospodarskim organizacijam — ustanoviteljicam interesne skupnosti »Program 80« za pomembno delo, ki so ga opravile pri pripravi programa.

dopolniti še s podatki, ali in v kolikšni meri so na teh območjih zgrajeni tudi že objekti družbenega standarda (vrtci, šole, zdravstvene zmogljivosti) oziroma ali so te zmogljivosti že zagotovljene na sosednjih območjih. V ta sklop sodijo tudi gospodarski objekti tistih dejavnosti, ki jih občan vsakodnevno potrebuje (živilska trgovina, obrtne storitve).

Prav tako bi bilo pri vrednotenju posameznih zazidalnih območij prikazati kolikšne rušitve že obstoječih objektov so potrebne, vrednost teh objektov, število potrebnih nadomestnih stanovanj, stanje in uporabnost teh stanovanj oziroma objektov. Obveljati bi moralo načelo, da še uporabnih objektov ne rušimo, razen če je to nujno zaradi rešitve perečih prometnih problemov.

a) Program 80, ki zajema samo mestno območje, na novo posega v večjem obsegu v kmetijsko zemljišče na območju soseske Stanežiče. Dosedanje razprave v prizadetih krajevnih konferencah SZDL so pokazale, da bo s spremembo kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča (oziroma v prvi fazi za eksploatacijo gramoza) prizadetih okoli 60 lastnikov, od teh 17 takih, ki jim predmetna zemljišča predstavljajo proizvodno sredstvo in glavni vir za dohodek in preživljanje.

Konferenca meni, da je takim občanom, ki se jim odvzema zemljišče, ki jim



»Program 80« ne odpira samo nekaterih najbolj perečih problemov v stanovanjski izgradnji, temveč pokaže tudi na nekatera žarišča teh problemov, istočasno pa daje za določena vprašanja tudi že predloge za ustrezno rešitev.

»Program 80« lahko postane sestavni del programa stanovanjske graditve v občini, kolikor zadeva možnosti usmerjene graditve stanovanj na mestnem območju občine. Tega dela problematike občinski skupščini za njen program ne bo treba ponovno obdelati temveč se lahko tak kot je vključil v občinski program s tem, da se enakovredno in po enakih načelih obdelajo tudi ostala območja občine.

4. Podpiramo v programu izraženo stališče, da je nujno potrebno dati prednost v bodoči gradnji stanovanj tistim območjem, na katerih so že zgrajeni določeni objekti komunalne infrastrukture in za njih vložena znatna družbena sredstva.

Prikazano vrednotenje posameznih zazidalnih območij pa bi bilo potrebno

pomeni glavni vir dohodkov, potrebno praviloma zagotoviti nadomestna kmetijska zemljišča, predvsem onim, ki so glede na starost še sami sposobni obdelovati zemljišče in ga tudi obdelujejo, oziroma oni, ki imajo družinske člane, ki so usmerjeni in delajo v kmetijstvu.

Podobni primeri nastopajo tudi na območju Dravelske gmajne in Podutika. Posredno zadeva »Program 80« tudi kmetijska zemljišča v Gamelnah in na Jeperci, sicer ne s stališča stanovanjske zazidave, vendar kot zemljišča za črpanje gramoza. Program pa glede teh zemljišč ne razrešuje problema, kako bodo ta zemljišča, ki ne pridejo v poštev kot stavbna zemljišča, ponovno vrnjena kmetijstvu in v kakšnem stanju.

Kar zadeva izvenmestno območje občine konferenca meni, da je potrebno že pri urbanističnem programiranju vložiti maksimalna prizadevanja v to, da se čimbolj varuje kmetijsko zemljišče in se

(Nadaljevanje na 10. strani)

(Nadaljevanje z 9. strani)

gradnja usmerja na območja, ki so za kmetijsko obdelavo manj primerna.

b) Šele kompleksna ocena vseh elementov iz 4. točke in 4a bo lahko realna podlaga tudi za določitev prioritete reda izgradnje posameznih območij.

Konferenca meni, da je potrebno osnovne pokazatelje vrednotenja posameznih zazidalnih območij v občini, ki so služili za določitev prioritete vrstnega reda (in časovnega zaporedja) gradnje, javno objaviti. Prav tako je potrebno javno objaviti tudi podatke in pokazatelje o vrednotenju gradbenih območij v ostalih občinah mesta Ljubljane, če se bo prioriteten red usmerjene stanovanjske gradnje sprejel za celotno mestno območje.

c) Občinska skupščina naj za izvenmestno območje že pred sprejemom dolgoročnega programa stanovanjske graditve naroči in zahteva od LUZ, da se za tista izvenmestna območja, kjer je že po sedanjem GUP predvidena individualna stanovanjska gradnja čimprej izdelajo ustrezni (urbanistični) zazidalni načrti in tako vsaj na nekaterih območjih omogoči gradnjo. Ni mogoče več vzdržati današnjega položaja, ko je praktično celotno izvenmestno območje občine že nekaj let zaprto za katerokoli gradnjo.

5. »Program 80« predvideva, da bodo ustanoviteljice interesne skupnosti za realizacijo tega programa ustanovile dodatne gospodarske kapacitete. V načelu se s tako usmeritvijo strinjamo, vendar

opozarjamo, da je potrebno pri posameznih navedenih dejavnostih realno oceniti ali ni podobnih zmogljivosti v Sloveniji že dovolj in ali so za določene zmogljivosti zagotovljene ustrezne surovinske osnove (npr. izdelava stavbnega pohištva).

6. Študija »Programa 80« načinja tudi problem vlaganja lastnih sredstev stanovanjskih interesentov za nakup stanovanja, predvsem v zvezi s problemom izrednega porasta cen gradenj in inflacije. Nakazuje nekatere rešitve, vendar tudi v imenu ustanoviteljev skupnosti ne prevzema nobenega od predlogov kot svojo rešitev, ki jo nudi kot realizator programa. V tej smeri bi morale ustanoviteljice program dopolniti in ga konkretizirati.

7. V posebnem poglavju obdelano vprašanje cene stanovanja podrobno in dovolj nazorno pokaže, kje so vzroki mnogim dosedanjim kritikam na račun cene stanovanja. Povsem jasno izdelana struktura cene stanovanja bi morala služiti kot podlaga, da se za bodoče odločimo povsem jasno in nedvosmiselno, kaj bomo vključili v ceno stanovanja, ki bo prizadela kupca.

Ta opredelitev bi morala biti v bodoče enaka za vsa območja mesta Ljubljane in Slovenije kot celote. Samo tako bo možno medsebojno primerjati cene stanovanjske izgradnje na posameznih območjih in tudi iskati vzroke za odstopanja od povprečnih cen.

Povsem jasno je, da so elementi »proizvodne« in »prodajne« cene stanovanja sestavni del cene, ki jo mora nositi kupec neposredno.

Ob oceni, katere elemente, ki jih vsebuje poleg tega še »ožja« in »širša« urbanistična cena stanovanja, je možno prenesti na kupca, pa je potrebno upoštevati tudi naslednja dejstva:

— ker ti elementi ne vplivajo na ceno stanovanja enako na vseh območjih, se večkrat navidezno ustvarja mnenje o cenejši izgradnji;

— za posamezne investicije, ki jih vsebuje »urbanistična« cena, oziroma za posamezne take stroške imamo že namensko izvirne dohodke, kot npr. prispevek za uporabo mestnega zemljišča;

— cena za komunalne storitve individualne pa tudi kolektivne komunalne potrošnje vsebuje tudi določen del za razširjeno reprodukcijo; kolikšen del stroškov investicijskega opremljanja zazidalnega zemljišča s komunalno infrastrukturo je pokrit preko sredstev, ki se zbirajo s ceno komunalnih storitev pa ni bilo doslej nikjer prikazano;

— mesto mora del stroškov za kolektivno komunalno potrošnjo pokrivati iz drugih fiskalnih virov, ki se stekajo v mestu in občini in h katerim prispevajo tudi zunanji (nemestni) koristniki teh naprav (npr. prek davka iz maloprodaje, prek davka na tekoča goriva).

Ker v dosednji politiki in praksi cene stanovanjske izgradnje nismo razčlenjevali po enakih elementih, oziroma jih vsaj po takih elementih nismo publicirali, je prihajalo do kritike občanov na račun dela Sklada za komunalno urejanje zemljišč oziroma do kritike dela podjetja »Standard-Invest«.

8. Podpiramo prizadevanja »Programa 80«, da skupščina občine stori vse, da se pravočasno zagotovijo potrebna zemljišča za usmerjeno gradnjo.

Ker nudijo veljavni zakoni več možnosti za pridobitev zemljišča za stanovanjsko in drugo družbeno potrebno gradnjo, izražamo mnenje, da je potrebno težiti za tem, da se po predhodni ustrezni politični pripravi prizadetih lastnikov oziroma območij da prednost neposrednemu dogovarjanju za odkup. Vendar pri tem odločno zastopamo stališče, da pri neposrednem odkupu zemljišč cena zemljišča ne more biti mnogo višja, kot jo lahko dosežemo s kompleksno razlastitvijo in določitvijo pravične odškodnine po sodišču. Cena pri tem neposrednem odkupu lahko odstopa od cene pri razlastitvi samo toliko, kolikor v vrednosti predstavlja čas, ki ga pridobimo, če zemljišče neposredno odkupimo.

Vsi organi, ki so udeleženi pri pridobivanju stavbnih zemljišč naj pri svoji politiki in pri svojih odločitvah upoštevajo stališča, ki so podana v 4a točki glede kmetijskih zemljišč.

9. Podpiramo mnenje, da je tudi med cenami gradnje stanovanj potrebna družbena kontrola. Vendar realno ocenjujemo, da bo do resnejše omejitve nadaljnjega porasta cen pri gradnji stanovanj prišlo šele takrat, ko bo naročnik (ali bodoči koristnik) stanovanja imel neposreden vpliv na izvajalca začasnih od projektiranja pa do zaključnih del na stavbi. Do tega bo prišlo, ko bo npr. solidarnostni sklad kot naročnik lahko oddajal dela za gradnjo po načelu »kdo bo ceneje gradil stanovanje po določenem standardu — od komunalne opreme zemljišča do ključa stanovanja«.

10. Problemi, ki so zajeti v točkah 4., 4a, 7., 8. in 9. konkretnih pripomb na »Program 80«, morajo biti ustrezno obdelani tudi v programu stanovanjske graditve, ki ga bo sprejela občinska skupščina za svoje celotno območje.

POSLOVNA ENOTA LJUBLJANA



zavarovalnica in pozavarovalnica

Naša zavarovalnica nudi občanov zaščito premoženja in premoženjskih interesov z zavarovanjem:

- gradbenih objektov in premičnin
- premičnin, denarja in drugih vrednosti
- celotne opreme stanovanja
- kolektivno in individualno nezgodno zavarovanje oseb pri opravljanju določenih dejavnosti v športu, šoli, vrtcih, v podjetjih, zavarovanje potnikov v javnem prometu itd...
- življenjsko zavarovanje

Vse informacije v zvezi z zavarovanjem dobite pri naši poslovni enoti v Ljubljani, Celovška cesta 91, telefon 57-696.

Naša policia — vaša sigurnost!

