

# Delo stanovanjske skupnosti

V prejšnji številki smo obljubili prikazati problematiko, ki tare delovne ljudi in občane naše občine in poiskusi nakazati reševanje te problematike.

## POTREBE PO STANOVANJIH

Mnogo občanov in delovnih ljudi se dnevno obrača na našo skupnost z željo, da jim pomagamo rešiti njihove stanovanjske probleme.

Tako nas čaka naloga, da prenovimo pravilnik o dodeljevanju stanovanj, zgrajenih iz sredstev, združenih za družbeno pomoč. To nalogo pa bomo v sklopu drugih nalog stanovanjske skupnosti lahko uspešno izpolnili, če bomo bolj opredelili vlogo in namen te oblike družbene pomoči in če jo bomo vgradili kot sestavni del v celoten kompleks reševanja stanovanjskih vprašanj, tako iz sredstev organizacij združenega dela, sredstev, združenih v stanovanjski skupnosti, kot iz vseh drugih sredstev.

V samoupravnem sporazumu o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti imamo tole določilo: »Stanovanjska skupnost daje pobudo in predloge za sklepanje samoupravnega sporazuma o merilih za oddajanje najemnih stanovanj, da se zagotovi enakopravnejši položaj pričakovalec stanovanja.«

Naša samoupravna stanovanjska skupnost je ostalim občinskim in mestni skupnosti predlagala, da se lotijo priprav za izdelavo tega samoupravnega sporazuma, ki naj zagotovi enakopravnejši položaj pričakovalec stanovanj. V tem sporazumu bomo izoblikovali med vsemi stanodajalci, od katerih je stanovanjska skupnost eden najpomembnejših, usklajen sistem dodeljevanja stanovanj in stanovanjskih kreditov.

Trenutno smo na tem področju skupno z ostalimi občinskimi in mestno stanovanjsko skupnostjo že napravili korak naprej in to z razpisom natečaja o kreditiranju stanovanjske gradnje, ki je bil objavljen 12. aprila in se je končal 12. maja letos. Zanimanje delovnih in drugih organizacij ter občanov za najem kredita je bilo zelo veliko.

Mestna samoupravna stanovanjska skupnost pa pripravlja v dogovoru z vsemi občinskimi skupnostmi razpis za pridobitev stanovanj iz sred-

stev solidarnostnega sklada. Ta razpis bo pripravljen še pred letnimi dopusti.

## STANARINE IN DELITEV STANARIN

Zakon o stanarinah določa delitev stanarin na naslednje elemente: amortizacijo, revitalizacijo, investicijsko vzdrževanje, tekoče vzdrževanje in upravljanje. Amortizacija je določena na odstotek vrednosti hiše oziroma 28,5 odstotka obstoječe stanarine. Stanarina v letu 1975 kljub predlaganemu zvišanju ostaja še vedno daleč pod ravni stroškovne stanarine.

Zaradi tega tudi naš program investicijsko vzdrževalnih del ne bo mogel zajeti vseh ugotovljenih potreb po investicijskem vzdrževanju, temveč bo vseboval le tista dela, ki so za zagotovitev normalnega delovanja naprav v hišah, predvsem pa za zagotovitev varnosti stanovančev in zaščito zgradb, nujno potrebna. Zaradi tega menimo, da bi pri obstoječem nivoju stanarin in obsegu potreb po investicijskem vzdrževanju ne bi bilo smiselno izločati sredstev za revitalizacijo kot element stanarine.

Zelo pomembno pa je, da so zagotovljena sredstva, ki tvorijo materialno bazo za delo zborov stanovančev in njihovih izvršilnih organov — hišnih svetov. Samouprava v stanovanjskih hišah sloni na materialni bazi, ki jo predstavljajo sredstva za tekoče vzdrževanje in sredstva obratovanja hiš. V preteklih letih so bila sredstva za tekoče vzdrževanje določena z odlokom o minimalnih tehničnih normativih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini. Sredstva za tekoče vzdrževanje so bila določena v višini 15–27 odstotkov stanarine, odvisno od starosti hiše. Hiše so bile razporejene v sedem starostnih razredov, in sicer: do 3 let, 4–20 let, 21–40 let, 41–60 let, 61–80 let, 81–100 let in nad 100 let. Za hiše, stare do 3 leta, je znašal odstotek za tekoče vzdrževanje 15 odstotkov od stanarine, za vsak nadaljnji starost-

ni razred pa se je odstotek zvišal za dva tako, da so imele hiše, ki so bile stare nad 100 let, 27 odstotkov sredstev od stanarine za tekoče vzdrževanje.

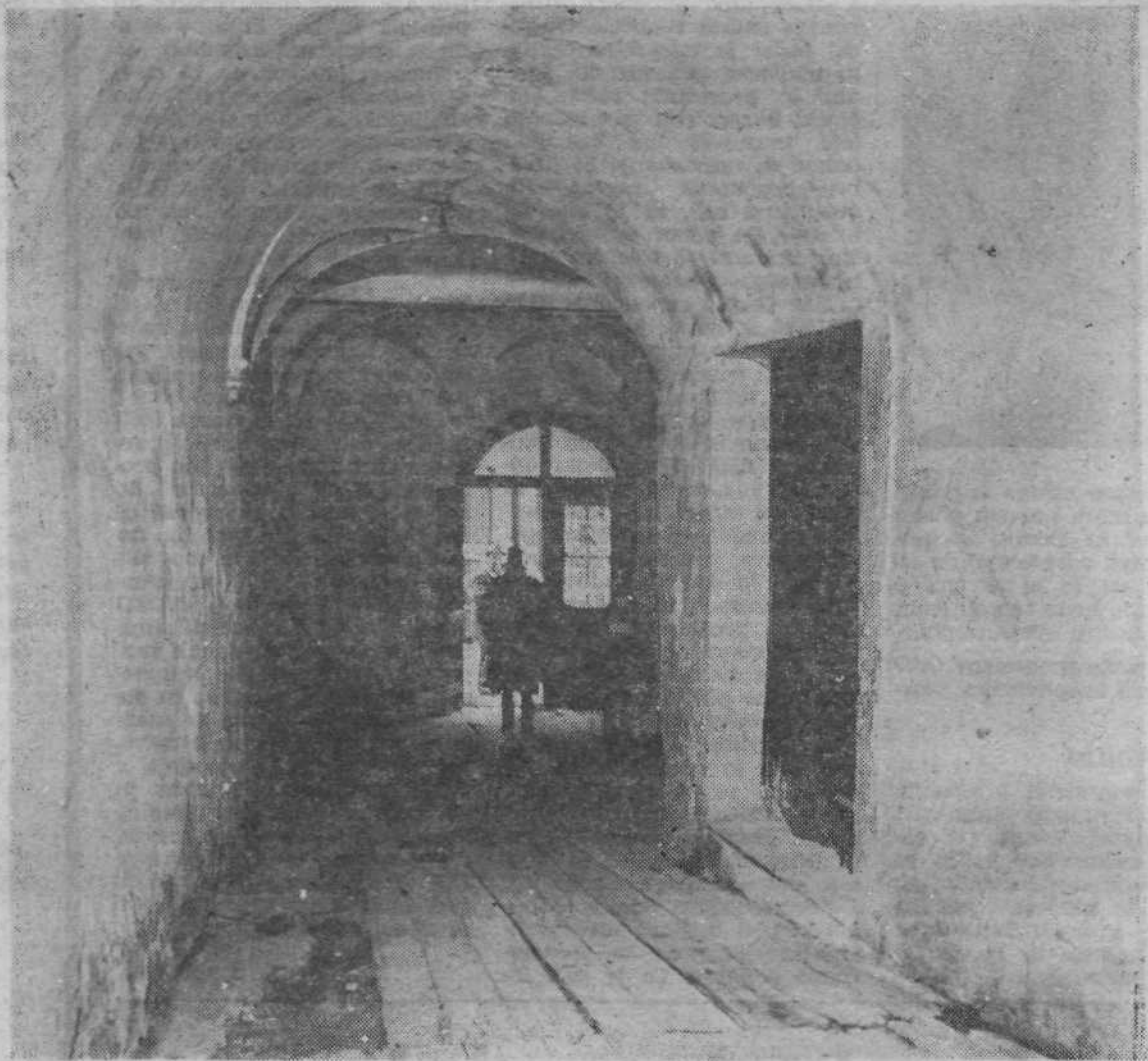
Navedeni odstotki stanarine za tekoče vzdrževanje so od leta 1969 v masi še pokrivali celotne stroške tekočega vzdrževanja. Po letu 1970 pa je iz leta v leto nastajal vse večji primanjkljaj. V drugem polletju leta 1974 so bila sred-

tudi v tem, da ni bila upoštevana tehnična opremljenost zgradb.

Upoštevač dosedanje izkušnje in da bi zagotovili trajno materialno osnovo hišnim svetom, smo predlagali na naši 2. skupščini, da za potrebe tekočega vzdrževanja namenimo povprečno 23 odstotkov sedanje stanarine. Delitev na posamezne hiše pa bi bila izvršena na podlagi starosti in tehnične opremljenosti hiš, razpon

leto. Če je ostanek velik, lahko zbor stanovančev prihodnje leto zniža višino mesečnih prispevkov. Tak hišni svet mora iz obratovalnih stroškov tudi sam izplačevati osebne dohodke delavcem, ki delajo pri obratovanju hiše (izšlo bo posebno navodilo).

Zbor stanovančev lahko prepusti stanovanjskemu podjetju delno ali v celoti pobiranje prispevkov za kritje obratovalnih stroškov. Tudi v tem primeru mora zbor stanovančev sprejeti finančni načrt teh sredstev in o delu, ki ga bo pobiral, sam voditi knjigovodsko evidenco. V takem primeru bo za plačila računov od-



Stari del mesta kliče po solidarnosti

stva tekočega vzdrževanja razbremenjena z uvedbo obratovalnih stroškov, katere plačujejo stanovalci mimo stanarine. Obratovalni stroški predstavljajo nekaj manj kot polovico dosedanjih sredstev za tekoče vzdrževanje. Slabost dosedanje razporeditve sredstev za tekoče vzdrževanje je bila

pa bi znašal od 20 do 27 odstotkov od stanarine.

Glede na navedeno in ob dejstvu, da pri vseh zgradbah nastopajo fiksni stroški za amortizacijo, prispevek za zaklonišča, zakonske in pogodbenne obveznosti in zavarovanje, smo predlagali naslednjo delitev stanarine:

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| — amortizacija                                     | 28,5 %           |
| — tekoče vzdrževanje                               | (20–27,0 %) 23 % |
| — investicijsko vzdrževanje                        | 27 %             |
| — upravljanje in zakonske ter pogodbene obveznosti | 21 %             |
| <b>skupaj</b>                                      | <b>100 %</b>     |

Predlagali smo tudi, da celotna sredstva, zbrana na podlagi 25-odstotnega zvišanja stanarine, namenimo za investicijsko vzdrževanje, s tem da 50 odstotkov teh sredstev namenimo hišnim svetom za investicijsko vzdrževanje, preostalih 50 pa združimo za prelivanje v okviru samoupravne stanovanjske skupnosti za investicijsko vzdrževanje.

## OBARTOVALNI STROŠKI

Obratovalni stroški niso del stanarine, pač pa jih stanovalci od lanskega septembra plačujejo posebej. Za kakšne namene se smejo uporabiti sredstva za kritje obratovalnih stroškov, je predpisano z odlokom

Glavna zadržanost sredstev za kritje obratovalnih stroškov je v tem, da višino teh sredstev določamo stanovalci sami

glede na dejanske potrebe. Zbor stanovančev mora v začetku leta sprejeti finančni načrt teh sredstev, iz katerega mora biti razvidno, koliko denarja bi hiše potrebovale za kritje obratovalnih stroškov. Ta znesek se potem razdeli med stanovančce po načelu, da je vsak kvadratni meter neto stanovanjske površine enako obremenjen.

Stanovalci plačujemo prispevke za kritje obratovalnih stroškov v enakih mesečnih obrokih. Zbor stanovančev se lahko odloči, da bo hišni svet te prispevke pobiral sam in jih nalagal na svoj žiro račun oziroma bančno knjižico. O njih mora voditi enostavno knjigovodstvo (knjiga dohodkov in izdatkov) in ob koncu leta napraviti zaključni račun. Sredstva, ki ostanejo neporabljena, se prenesejo v naslednje

redbodajalec hišni svet, stanovanjsko podjetje pa servisna služba.

Mnenja smo, da naj hišni sveti sami pobirajo prispevke za obratovalne stroške, stanovanjskemu podjetju pa prepustijo le del za kritje bruto osebnih dohodkov z zakonskimi in pogodbenimi obveznostmi ter skladi v hiši zaposlenega oseba.

## HIŠNI SVETI

Za delo hišnih svetov je pripravljen osnutek napotil, ki pojasnjuje, kaj predstavljajo posamezni elementi stanarine, čemu so namenjeni in kdo z njimi razpolaga. V tem osnutku je tudi nakazano finančno poslovanje hišnih svetov. Ta osnutek si bomo prizadevali objaviti v naslednji številki.

Od sekretariata za finance in centrale SDK imamo zagotovilo, da bodo v drugi polovici leta izšla navodila o finančnem poslovanju vseh negospodarskih organizacij, torej tudi hišnih svetov. Dotlej pa lahko imajo hišni sveti svoja sredstva na žiro računu ali bančni knjižici in morajo o njih voditi enostavno knjigovodstvo, lahko pa imajo svoja sredstva na našem zbirnem računu in opravljajo svoje finančne posle prek stanovanjskega podjetja.

Prihodnjič nekaj o združenem stanovanjskem podjetju Staninvest in organizaciji tega podjetja za reševanje nalog na stanovanjskem področju.

