

ZA HITREJŠO GRADITEV STANOVANJ

Ker je bilo med vojno v mestih porušeni — približno pol milijona — in poškodovanih veliko stanovanjskih hiš, zatem zaradi hitrega dotoka prebivalstva v mesta in nastajanja novih mestnih naselij v zvezi z industrializacijo kakor tudi zato, ker skupnost v razdobju graditve temeljne osnove industrije ni mogla hkrati dajati dovolj sredstev tudi za gradnjo stanovanj, se je stanovanjska kriza v naši državi po osvoboditvi znatno zaostila. Kljub vsem težavam pa smo se zlasti po ustanovitvi stanovanjskih skladov zelo trudili in dosegli dobre uspehe pri povečevanju stanovanjskega sklada.

Zvezna ljudska skupščina je v začetku lanskega leta sprejela resolucijo o načelih stanovanjske zakonodaje, ki vsebuje smernice za prihodnjo stanovanjsko graditev in za stanovanjske odnose. Resolucija je prišla kot rezultat splošne politike povečevanja družbenega standarda in kot predhodnica širšega perspektivnega programa stanovanjske graditve.

Resolucija je poudarila, da morajo skrbeti za gradnjo stanovanj predvsem občine in da morajo svoje napore usmeriti proti temu smotru. Prav tako je bilo potrebno pospeševati pobudo tako stanovanjskih skupnosti kakor tudi gospodarskih in družbenih organizacij, stanovanjskih zadrug in državljanov. Razen tega so bili stanovanjskim skupnostim, gospodarskim in družbenim organizacijam, zadrugam in državljanom zagotovljeni ugodnejši krediti za gradnjo stanovanj, investitorjem pa je bila zagotovljena pravica do razpolaganja s stanovanji in stanovanjskimi hišami, ki jih gradijo, a državljanji so dobili možnost, da ustanovijo zadruge za gradnjo stanovanj.

Da bi lahko graditev stanovanj zadovoljila potrebe sodobnega delovnega človeka tako po tipu kakor tudi po razmestitvi stanovanjskih zgradb, je resolucija posebej opozorila na možnost smotrne graditve in na nujnost, da se v vseh naseljih regulira uporaba zemljišč z uveljavitvijo sodobnih urbanističnih načrtov in gradbenih programov, stalno poudarjajoč za hitrejšo in cenejšo graditev dane pogoje.

Pričakovanja perspektivnega plana

Program stanovanjske graditve v mestih v razdobju od leta 1957 do leta 1961 računam s stanovanjsko graditvijo, ki bo v skladu s povečanjem potreb po stanovanjih in z zagotovitvijo redne zamenjave normalno dotrajanega stanovanjskega sklada. Tako računamo, da se bo mestno prebivalstvo v razdobju od l. 1957 do 1961 pomnožilo za 700 tisoč prebivalcev. To pomeni, da moramo vsakemu novemu prebivalcu zagotoviti približno 10 kvadratnih metrov stanovanjske površine, da bi stabilizirali povprečje stanovanjske površine na enega prebivalca, ki smo ga dosegli v l. 1956 in da bi bila tako gradnja stanovanj v so-razmerju s prirastom prebivalstva in spremembami v njegovi socialni strukturi. Tako bomo predvsem zagotovili, da bo preprečeno nadaljnje zniževanje stanovanjskega standarda in da se bo stanovanjski sklad ne samo količinsko, temveč tudi kakovostno izboljševal.

Perspektivni plan računa, da bomo investirali v gradnjo stanovanj povprečno po 70 milijard din družbenih sredstev na leto in da bomo zgradili približno 30 tisoč stanovanj na leto tako, da bo znašala povprečna velikost stanovanj 50 kvadratnih metrov.

V l. 1957 smo investirali 61 milijard din družbenih sredstev, zgradili pa smo približno 18 tisoč stanovanj. Tako so bila družbena sredstva, ki smo jih investirali v gradnjo stanovanj, blizu planiranega petletnega povprečja, kljub temu pa je število zgrajenih stanovanj za 40 odstotkov nižje.

Temeljne vzroke tega moramo razen v drugem iskati v nesorodni in luksuzni graditvi stanovanj z večjo stanovanjsko površino, kakor je povprečna velikost, s katero računa program stanovanjske graditve.

Pri izdelavi programa smo računali, da se bo v petletnem razdobju gradbena cena ustalila na približno 27.000 din za kvadratni meter stanovanjske površine. V l. 1957 je bilo to potrjeno. Povprečna cena za zgraditev enega kvadratnega metra gradbene površine je znašala 26 tisoč din. Povprečna lani realizirana cena za eno stanovanje pa je znatno večja, kakor je planirana cena, na kateri je zasnovan program graditve stanovanj. Medtem ko računa program s povprečno ceno zgrajenega stanovanja v višini 2,2 milijona din, je stala graditev enega stanovanja v l. 1957 približno 2,9 milijona din.

Graditveni program je računal, da bo znašala povprečna

površina novih stanovanj približno 50 kvadratnih metrov koristne stanovanjske površine, medtem ko je povprečna površina znašala lani približno 64 kvadratnih metrov. Zgrajena so bila torej večja, toda tudi dražja stanovanja. Zato je cena za zgraditev enega novega stanovanja, čeprav ni razlike v ceni po kvadratnem metru, bila za 30 odstotkov večja, kakor je planirana. Zaradi tega povečanja stanovanjske površine na eno zgrajeno stanovanje je prišlo tudi do tega, da je bilo zgrajenih manj stanovanj. Lani zgrajena stanovanjska površina ne zaostaja mnogo za petletnim povprečjem, število novih stanovanj pa je, kakor smo že povedali, znatno pod številom, s katerim računa plan.

Razen tega ni zadovoljiva tudi stopnja dovrševanja stanovanj. Lani smo v družbenem sektorju gradili približno 30 tisoč stanovanj, dokončali pa le približno 10 tisoč in so tako ostala neizkoriščena znatna sredstva.

Nekatere ugotovitve iz lanskega leta

Obseg gradnje stanovanj v mestih je bil l. 1957 znatno večji kakor prejšnja leta. Na obseg skladov za kreditiranje stanovanjske graditve je vplival tudi sistem kontinuiranega uporabljanja sredstev, na podlagi katerega je bilo preneseno iz l. 1956 v l. 1957 približno 18 milijard din.

Razen tega je v lokalni investicijski politiki na področju družbenega standarda dobila graditev stanovanj vidno mesto in je tudi to vplivalo na obseg graditve. To potrjujejo tudi rezultati neke ankete Stalne konference mest, iz katere je razvidno, da je število v l. 1957 dokončanih stanovanj večje kakor v prejšnjih letih. Tako je realni učinek dokončanja stanovanj v l. 1957 porasel za 30 odstotkov v primerjavi z l. 1956, a za 46 odstotkov v primerjavi z l. 1955. Obseg gradnje stanovanj pa kljub temu ni zadovoljiv. To predvsem potrjuje dejstvo, da niso bile zadovoljene niti potrebe, ki so v l. 1957 nastale na podlagi prirasta mestnega prebivalstva. Če pri ocenjevanju stanovanjske graditve v l. 1957 upoštevamo razen potreb na podlagi prirasta tudi še stanovanjski sklad, ki je potreben za redno zamenjavo obstoječega sklada, dobimo, da je bilo od skupno potrebnega števila novih stanovanj zgrajenih:

1955	37 odstotkov
1956	40 odstotkov
1957	60 odstotkov

Iz tega pa je vendarle mogoče razvideti, da smo gradnjo stanovanj iz leta v leto pospeševali in da se je v l. 1957, prvem letu izpolnjevanja programa graditve stanovanj, pokazal ta prirast najbolj prepričljivo.

V lanskem letu se je izboljšalo tudi razmerje med dokončanimi in nedokončanimi stanovanji. Od skupno grajenih stanovanj jih je bilo v l. 1957 približno 52 odstotkov dokončanih.

leto	dokončanih stanovanj
1955	37 odstotkov
1956	42 odstotkov
1957	52 odstotkov

Zato se kot ena izmed temeljnih nalog na področju graditve stanovanj postavlja tudi razvoj gradbeništva, predvsem pa gradbene obrti, da bi tako pospešili graditev oziroma dokončanje stanovanj, ki smo jih že začeli graditi. Na tem polju smo dosegli znaten napredek s tem, da smo od julija l. 1957 omogočili vsem gradbenim in gradbeno obrtnim podjetjem, da najemajo pri nakupu mehanizacije investicijska posojila iz splošnega investicijskega sklada brez natečaja.

Razen gradbene operative, ki precej otežkoča hitrejšo graditev, so tudi drugi činitelji, ki vplivajo na hitrost graditve. Med njimi so posebno vidni finančna in tehnična nediscipliniranost. Sem spadajo prekinitve graditev zaradi nezagotovljenih denarnih sredstev, gradbenega materiala in kompletnih projektnih elaboratov. Za l. 1957 je posebno značilno stališče do izdelave teh elaboratov. Pogosti so primeri, da naročniki ne upoštevajo, da je dober popoln projekt eden izmed bistvenih pogojev za smotno graditev. Zaradi take malomarnosti zavirajo investitorji tudi postopek pri graditvi stanovanj.

Nadaljnja značilnost stanovanjske graditve v lanskem letu je tudi graditev precej dražjih in velikih stanovanj. Povprečna površina stanovanj, ki so bila grajena v l. 1957 v družbenem sektorju, je za 54 odstotkov večja kakor povprečna površina sta-

novanj iz l. 1955. Danes odpade pri nas na enega mestnega prebivalca 10,5 kvadratnega metra stanovanjske površine. V takem položaju, ko težimo za tem, da bi preprečili nadaljnje zniževanje takega stanovanjskega standarda, pomeni povečanje velikosti novih stanovanj neekonomično in nesmotrno uporabljanje razpoložljivih sredstev in končno tudi nesmotrno reševanje stanovanjske krize.

Program stanovanjske graditve računa za razdobje l. 1957 do 1961 graditev stanovanj s povprečno površino 30 kvadratnih metrov. Lokalni pravilniki o uporabljanju skladov za kreditiranje stanovanjske graditve podrobno regulirajo vprašanje dodeljevanja in vračanja kredita ali čisto finančno stran kreditiranja, medtem ko del mest sploh ne regulira s kreditom velikost in kakovost stanovanj. Po drugi strani upoštevajo investicijski programi, ki so ena izmed temeljnih prvin za najem kredita, predvsem ceno graditve, ne pa tudi druge činitelje, ki sestavljajo pojem ekonomičnosti v graditvi stanovanj.

Visoke graditvene stroške je povzročila tudi želja investitorjev, da bi gradili luksuzna in dobro opremljena stanovanja. Pretiravanje v notranji opremitvi stanovanj kakor tudi neumerjenost v poudarjanju estetskega videza sta največ prispevala k povečanju gradbenih stroškov.

Učinkovitejša poraba sredstev in zmogljivosti

Kakor smo povedali, moramo na podlagi sedanjih instrumentov v l. 1958 vložiti v stanovanjsko graditev približno 70 milijard din iz družbenih sredstev. Da bi ta sredstva smotno izkoristili, je potrebno graditi stanovanja v skladu z našimi gospodarskimi možnostmi in politiko, ki je določena z družbenim planom.

Dosedanje izkušnje v mestih so pokazale, da stanovanjska hiša ne more biti več temeljna prvina za gradbeno planiranje, temveč da mora biti ta enotno organizirano naselje, blok in podobno. Ta izkušnja kaže, da mora stanovanjska graditev iziti iz dobro izdelanih urbanističnih načrtov in programov, ki obsegajo vse prvine naselja in ki ustvarjajo pogoje za vskladitev gradnje stanovanj z zgraditvijo komunalnih in drugih nujnih uslužnostnih zgradb.

Razen tega smo pri nas doslej programe stanovanjske graditve najpogosteje izdelovali kot individualne programe posameznih investitorjev, a samo v nekaterih primerih, in to v večjih mestih, smo težili za širšim načrtom. Zato moramo sprejeti programe stanovanjske graditve za področje celega mesta, zatem za posamezne dele mesta in končno za določena stanovanjska naselja. V skladu z izdelavo kompletnih programov bi morali opravljati tudi revizijo investicijskih programov graditve, kar bi bilo mnogo bolj učinkovito kakor revizija za vsako posamezno stanovanjsko hišo.

Na temelju tega bi organizirali gradbišča in bi tako prišli do izraza prednosti realiziranja s sodelovanjem investitorjev, urbanistov, projektantov izvajalcev, proizvajalcev gradbenega materiala, organov ljudskega odbora in družbenih organizacij. Omogočili bi uvedbo sodobnih metod graditve in prihranka materiala.

Industrijska proizvodnja stanovanj

Ko postavljamo problem hitrejši in smotrnejše graditve, moramo nujno poudariti tudi problem industrijske proizvodnje posameznih stanovanjskih prvin kakor tudi tipiziranega načrtovanja.

V današnjih razmerah si ne moremo zamisliti napredka in pospešitve stanovanjske graditve brez prispevka industrije. V ta namen moramo težiti za enako obličnostjo nekaterih stanovanjskih prvin, kakršne so na primer vrata, okna, vgrajeno pohištvo, stopnice, stropne konstrukcije, sanitarni objekti itd. Prav tako lahko tudi s polmontažnim in montažnim grajenjem pospešimo stanovanjsko graditev pod pogoje, da je množična in dobro organizirana. Zato je potrebno pospešiti proizvodnjo novih materialov, zlasti proizvodnjo lahkih betonov (iz ugaskov, lurgi pepela, enozrnatega betona), gradbenih plošč (iz sadre, lesnih odpadkov, agrarnih odpadkov), rudninske in steklene volne, keramičnih plošč, izdelkov iz polivinila, linoleja itd.

V dosednji praksi so odločilni činitelji pri stanovanjski graditvi večinoma delali izolirano brez najosnovnejše gospodarske kooperacije. Poti za nadaljnji napredek v racionalizaciji moramo na tem področju iskati v množični, serijski graditvi, za katero bodo pripravljali večletne programe strokovni posredni

investitorji, ki bodo povezani z veliko gradbeno operativno, ki bo pomenila organizatorja kooperacije s projektanti, gradbeno obrtjo in industrijo gradbenega materiala. S proizvodnjsko kooperacijo bodo dosegli gradnjo stanovanj na proizvodnem traku. Tako bi nosilec kooperacije zagotovil investitorju kompletno stanovanje, blok oziroma naselje.

Razen tega lahko tudi resno in učinkovito delo za tipizacijo načrtov znatno pospeši graditev stanovanj, s tem samim pa pripelje do tega, da bomo trošili sredstva bolj učinkovito.

Zbori volivcev — temelj družbenega nadzorstva nad graditvijo stanovanj

Stevilna v zvezi s stanovanjsko graditvijo nerešena vprašanja bodo našla svojo rešitev v novih predpisih, katerih sprejem pričakujemo v kratkem. Prve rezultate na tem polju bo pomenila uredba o temeljih družbenega nadzorstva in razpolaganja s sredstvi za gradnjo stanovanj.

Smernice, po katerih se bodo ravnali organi upravljanja občinskega sklada za kreditiranje gradnje stanovanj, bo določal občinski ljudski odbor. Razen tega bo občinski ljudski odbor sprejemal tudi smernice, ki bodo obvezne za vse državne organe, ustanove, gospodarske organizacije in druge organizacije, ki gradijo stanovanja na občinskem področju. Pri dajanju smernic bo moral ljudski odbor upoštevati, da bodo zgrajena taka stanovanja, katerih cena in najemnina bo ustrezala osebnim dohodkom državljanov in našim sedanjim možnostim in potrebam. Ljudski odbori oziroma njihovi pristojni organi bodo analizirali graditveno ceno in na tej podlagi bodo omogočili pokrenitev določenih ukrepov in oblikovanje meril, kolikšen naj bo denarni maksimum za graditev stanovanjskih površin.

Dolžnost občinskih ljudskih odborov bo razen sprejetja splošnega programa tudi ugotavljanje tipizacije stanovanjskih hiš in stanovanj oziroma kolikšno površino in prostornino posameznih stanovanj je treba zgraditi iz družbenih sredstev, zatem ugotavljanje najvišjih zneskov, ki jih je mogoče uporabiti za posamezne tipe, določanje opreme, ki se lahko vgradi v stanovanja, kakor tudi področja graditve. Poleg tega je potrebno določiti tudi komunalne naprave in najvišji znesek zanje. Kolikor pa urbanistični pogoji ali lokacija stanovanjske graditve terjajo večje stroške, kakor so stroški, ki jih določajo smernice, bodo morali investitorji prositi za posebno odobritev občinski ljudski odbor. Razen tega bodo občinski ljudski odbori tudi predpisovali najemnino za stanovanja po kategorijah, kar bo veljalo tudi za tiste stanovanjske hiše, ki jih gradijo gospodarske organizacije ali jih izkoriščajo, zatem za hiše ustanov, državnih organov in drugih organizacij.

Ce gradi gospodarska organizacija s sredstvi sklada skupne potrošnje, bo delavski svet gospodarske organizacije razen o odločitvi glede višine porabe sredstev sklada odločal tudi o tem, kakšnim potrebam morajo ustrezati stanovanja kakor tudi o napravah, ki se lahko vgradijo.

Posebej moramo poudariti tudi povečano družbeno kontrolo nad izvajanjem splošne politike stanovanjske graditve. Občinski ljudski odbori bodo dolžni smernice za gradnjo stanovanj pred dokončnim sprejemom predložiti zborom volivcev, in to posebno tiste podatke, iz katerih je mogoče jasno spoznati stanovanjsko politiko, ki jo vodi ljudski odbor. Zbori volivcev bodo razen tega razpravljali tudi o temeljnih rezultatih, ki so bili doseženi v gradnji stanovanj.

Veliko vlogo imajo zbori volivcev posebno v odobravanju graditve upravnih poslopij. Predložiti jim je treba podatke o namenu poslopja, predračunski vsoti, lokaciji poslopja kakor tudi utemeljitve nujnosti graditve. Iz proračunskih sredstev občine bo mogoče graditi samo, če bo z graditvijo sporazumna večina zborov volivcev na občinskem področju. Banka ne bo dovolila finansiranja brez potrdila o tem, da je večina zborov sprejela predlog.

Razen te kontrole zborov volivcev bodo organi, ki so pristojni za stanovanjske zadeve, predlagali ljudskemu odboru občasna poročila o stanju stanovanjske graditve in izvajanju smernic, in to najmanj enkrat vsakih šest mesecev.

Ti novi ukrepi bodo v precejšnji meri pripomogli, da bodo ljudski odbori posvetili investicijski politiki družbenega standarda stanovanjske graditve večjo pozornost, družbena kontrola, ki jih bodo izvajali zbori volivcev, pa bo vskladila sedanjo možnost stanovanjske graditve z zahtevami in potrebami naših delovnih ljudi.