

POROČILO

o delu Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Šiška od 1. 1. do 30. 6. 1982

I. FINANČNI DEL POROČILA

V prilogah je prikazana primerjava finančnega načrta za leto 1982 z realizacijo v obdobju januar—junij 1982.

1. Sredstva gospodarjenja:

- zbirno vsa sredstva gospodarjenja na območju SSS Šiška (tabela št. 1),
- sredstva hiš, ki so še v upravljanju stanovanjske skupnosti (tabela št. 2),
- sredstva skupnosti stanovalcev na Jami 9, 11, Celovška 99 A, B, C, 95 A, 79, Vodnikova 13, 17, 17 A, 30, 32, 34, 36: sredstva skupnosti stanovalcev, ki so se odločile za samostojno opravljanje poslov s področja gospodarjenja (tabela št. 3), kar predstavlja terjatev do navedenih skupnosti stanovalcev.
- 2. Sredstva vzajemnosti (tabela št. 4).
- 3. Sredstva solidarnosti (tabela št. 5).
- 4. Sredstva prenove (tabela št. 6).

SREDSTVA GOSPODARJENJA

Zaradi izločitve nekaterih skupnosti stanovalcev v krajevni skupnosti Na Jami, je bilo potrebno ločeno prikazati obveznosti ostalih skupnosti stanovalcev, ki so ostali v upravljanju stanovanjske skupnosti (strokovne službe), posebej pa za osamosvojenе hišne svete. Glede na to, da te skupnosti stanovalcev niso posredovale podatkov o realizaciji, je v tabeli št. 3 prikazana primerjava fakturirane obveznosti skupnosti stanovalcev za leto 1982 in planirane obveznosti I—VI 1982 za stanarine ter polovico obveznosti etažnih lastnikov v letu 1982.

SREDSTVA

Stanarina družbenih stanovanj v občini

a) Za tekoče leto

	Fakturirana stanarina	Plačana stanarina	% reali- zacije
Izločeni hišni sveti	1,196.357,00	1,196.357,00	100,00
Hiše v upravljanju SSS	44,802.090,75	37,689.496,75	84,13
Skupaj	45,998.447,75	38,885.853,75	84,55

Realizacija stanarin v prvem polletju je v primerjavi z letnim planom 40,95 %, ker je v planu:

- planirana vključitev novih stanovanj že v začetku leta, kar pa se dogaja postopoma,
- neplačane stanarine leta 1982, ki znašajo 7,112.594 din oziroma 15,45 % fakturirane.

b) Stanarina preteklih let

Plačila obveznosti do leta 1980 so izkazana skupaj s plačili za leto 1980 in 1981. V prilogah k poslovnemu poročilu so plačila po letih prikazana ločeno. Za izterjavo dolga na stanarini je za dolgove do leta 1980 vloženi 987 tožb in 106 opominov. Za dolgove leta 1980 in 1981 je bilo izdano 1.291 tožb, od tega v obdobju januar—junij 1982 200 tožb za znesek 493.164,35 din in 97 opominov. Za stanarino je v letu 1982 vloženo 73 predlogov za izvršbo.

Najemnina

a) Za tekoče leto

V letu 1982 je bilo v skladu s planom 1981—1985 planirano zvišanje najemnine s 1. 1. 1982 na povprečno višino 48,55 din/m², vendar je Skupnost za cene mesta Ljubljana odobrila povišanje najemnine šele s 1. 7. 1982. To je povzročilo izpad planiranih prihodkov. Povišanje najemnine s 1. 7. 1982 bo potrebno upoštevati v rebalansu finančnega načrta za leto 1982.

Fakturirana najemnina	Plačana najemnina	%
555.780,40	500.202,35	90,0

V finančnem načrtu je bil del sredstev namenjenih za modernizacijo poslovnih prostorov. Zaradi izpada sredstev iz najemnin, bodo sredstva uporabljena za vzdrževanje poslovnih prostorov.

Prispevki etažnih lastnikov

a) Za tekoče leto

V letu 1982 sklepamo pogodbe za plačilo akontacij za stroške upravljanja. Do 30. 6. 1982 je sklenjeno 441 pogodb, kar je 7,75 %. Za večja vzdrževalna dela se za etažne lastnike zbirajo akontacije na osnovi predračunov vzdrževalnih del. V letu 1982 je že zbranih 1,620.000 din akontacij.

Obračun obveznosti 1980/1981

Za leto 1980 in 1981 je bil v juniju izdelan obračun, na osnovi katerega je plačano 4.890 din.

Vplačila prihajajo v juliju, pripravljajo pa se tožbe. Za stroške upravljanja in funkcionalne stroške je obračun v pripravi.

Plačilo za dolgove iz preteklih let

a) Za stroške investicijskega vzdrževanja je vloženo 52 tožb in 608 tožb za dolgove za stroške tekočega vzdrževanja.

b) Za dolgove za stroške upravljanja in funkcionalne stroške od 1977 do 1979 je bilo vloženo skupno 9547 predlogov za izdajo plačilnega naloga, od tega za leto 1977 4813 in 4734 predlogov za leti 1978—1979.

V letu 1981 je sodišče izbralo kot vzorčni primer pritožbo za ugotavljanje pravilnosti izračuna stroškov upravljanja etažnega lastnika Završnik Franca iz Celovške 106. Sodišče je pooblastilo sodnega izvedenca, ki je pregledal izračun stroškov upravljanja. Na sodbo prvostopenjskega sodišča se je stranka pritožila. Drugostopenjsko sodišče je razsodilo, da stranka glede na to, da se na hiši vzdrževanje ni izvajalo, plača polovico stroškov za strokovno službo, ostale stroške pa je stranka dolžna plačati v višini kot je izkazano v obračunu. Ugotavljamo, da ta primer ne more služiti kot vzorec. Za leti 1978 in 1979 so predlogi za izdajo plačilnih nalogov v postopku na sodišču.

Drugi prihodki

Pri izdelavi finančnega načrta je težko ugotoviti druge prihodke, ker so zelo nepredvidljivi, zato v finančnem načrtu niso planirani. Drugi prihodki se formirajo iz obresti od sodnih taks, udeležba na dohodku banke, sodni stroški in drugi izredni prihodki.

PORABA SREDSTEV

1. Amortizacija

Amortizacija je obračunana v predpisani višini 0,60 % od revalorizirane vrednosti. V skladu s planom 1981—1985 je bila amortizacija preizkušena planirana, saj je bila planirana od nižje revalorizirane vrednosti. Glede na to, da je amortizacija zakonska obveznost, jo je potrebno v celoti pokriti, manjkajoča sredstva v višini 4,295.479,55 din pa se lahko krijejo iz sredstev vzajemnega vzdrževanja.

2. Sredstva vzajemnega vzdrževanja

Sredstva vzajemnega vzdrževanja so nižja od planiranih zaradi neplačil stanarin in najemnin tekočega in preteklih let ter prispevkov etažnih lastnikov za vzdrževanje.

Sredstva vzdrževanja in stanarin so znižana za znesek 4,295.479,55 din, s katerimi se je pokrila odvedena amortizacija. Glede na to, da se najemnine niso dvignile, se odvedena sredstva za modernizacijo poslovnih prostorov uporabijo za vzdrževanje poslovnih prostorov.

3. Upravljanje

Sredstva za upravljanje so odvedena od stanarin in najemnin v skladu s finančnim načrtom in so prikazana ločeno za kritje stroškov v hišah in za kritje stroškov v samoupravni stanovanjski skupnosti. Plačila etažnih lastnikov po sklenjenih pogodbah za upravljanje bodo prihajala v drugem polletju.

4. V sredstvih za nakup in vzdrževanje požarne opreme in za civilno zaščito so zajeti tudi ostanki iz preteklih let ter plačila dolgov na stanarini, najemnini in etažnih lastnikov za stroške upravljanja in za funkcionalne stroške.

Stroški za delo strokovne službe znašajo 8,351.379,10 din, in so plačani iz stanarine 3,723.722,30 din iz najemnine 11.654,70 din. Nekriti del pokrivajo obresti od sredstev vzajemnosti v višini 908.204,40 din, od udeležbe na skladih — izredni prihodek 1,954.349,05 din in sredstev odpravljenih občinskih skladov 872.823,55 din in 880.625,10 din iz prenove — predlog sklepa odbora za prenovo. Od celotnega stroška 8,351.379,10 din je 7,501.125,40 din SSS poravnala. Za meseca maj in junij SSS del obveznosti v višini 850.253,70 din ni poravnala. Znesek predstavlja terjatev Staninvesta do SSS za 6.847 enot etažnih stanovanj po ceni 63,55 din.

Strošek delovne skupnosti in delegatskega sistema znaša 3,640.619,40 din. Strošek je pokrit iz stanarine 520.115,05 din iz

najemnine 1.650,65 din prispevek mesta Ljubljana za delo odborov DP 375.000 din iz odpravljenih občinskih stanovanjskih skladov 712.045,20 din prenove 1.015.904,00 din ter graditve 1.015.904,50 din.

Drugi odhodki

V drugih odhodkih je zajeto pokrivanje obresti od kreditov, sodnih taks, SDK provizije in drugo.

PRIMERJAVA REALIZACIJE I—VI/1982 Z ZBIRNIM FINANČNIM NAČRTOM ZA LETO 1982

SREDSTVA GOSPODARJENJA

NAČRTOVANI PRIHODKI

Tabela 1

Besedilo	Finančni načrt za leto 1982	Realizacija I—VI/82	Indeks
	1	2	3 = 2:1
1. STANARINA			
a) tekoče leto	94,959.944	38,885.854	40,95
b) terjatve za pretekla leta:			
do 1980	4,002.369	—	—
za 1980 in 1981	7,474.249	2,112.447	18,41
2. NAJEMNINA			
a) tekoče leto	6,257.065	513.426	8,21
b) terjatve za pretekla leta	52.403	47.163	90,00
3. PRISPEVKI LASTNIKOV STANOVANJ			
a) sredstva za vzdrževanje hiš			
— tekoče leto	11,694.000	1,620.000	13,85
— terjatve za pretekla leta in končni obračun za leto 1981	7,291.053	4.890	0,07
b) sredstva za pokrivanje fun. dej.			
— tekoče leto	4,396.347	70.201	1,59
— obračun 1980 in 1981	3,696.775	—	—
c) sredstva za pokrivanje stroškov upravljanja			
— tekoče leto	3,993.156	63.879	1,59
— obračuni 1980 in 1981	9,781.091	—	—
— terjatve za pretekla leta	12,968.275	45.170	0,35
4. PRENOS NEPORABLJENIH SREDSTEV IZ PRETEKLIH LET			
a) sredstva I. V. vzajemno združena sredstva	—	—	—
b) sredstva tekočega vzdrževanja	16,931.661	12,383.292	73,14
c) sredstva amortizacije	31,147.493	31,147.493	100,00
d) sredstva za nakup požarne opreme in za civilno zaščito	1,338.362	1,338.362	100,00
5. DRUGI PRIHODKI		1,979.422	—
SKUPAJ:	215,984.243	90,211.599	41,77

NAČRTOVANI ODHODKI

Besedilo	Finančni načrt za leto 1982	Realizacija I—VI/82	Indeks
	1	2	3 = 2:1

I. STANARINA

1. Amortizacija			
— 35 % sredstev za občinski program	43,173.639	37,586.910	87,06
— 35 % sredstev za mestni program (odprava stanovanj VI. in VII. kat.)	12,026.146	6,439.417	53,55
— 30 % sredstev za mestni program (prenova starih mestnih jeder)	10,308.125	5,519.501	53,55
2. Vzdrževanje			
— vzajemno združevanje sredstev po programu	41,779.760	10,776.887	25,79
— sredstva za mala popravila po programu	28,402.059	16,592.419	58,42

Besedilo	Finančni načrt za leto 1982	Realizacija I—VI/82	Indeks
	1	2	3 = 2:1
3. Upravljanje			
— za skupne naloge in delegatski sistem	4,938.733	2,022.093	40,94
— za stroške v hišah	5,797.643	2,373.654	40,94
4. Funkcionalne dejavnosti			
— zavarovanje	1,215.487	497.741	40,95
— deratizacija, dezinfekcija, dezinskcija, hišniška opravila in dimnikarske storitve	2,373.998	972.146	40,95
— bančne storitve	265.889	108.879	40,95
— zaklonišča	2,105.507	819.966	38,94
— nakup požarne opreme in za civilno zaščito	3,467.092	2,157.925	62,24
II. NAJEMNINA			
1. Amortizacija — nakup novih poslovnih prostorov — (mestni program)	2,589.173	212.456	8,20
2. Modernizacija — občinski program	1,966.256	161.319	8,20
3. Vzdrževanje vzajemno združena sredstva po programu	852.586	107.255	12,58
sredstva za mala popravila po programu	228.454	22.584	9,89
4. Upravljanje			
— za skupne naloge in delegatski sistem	76.718	6.306	8,22
— za stroške v hišah	90.060	7.402	8,22
5. Funkcionalne dejavnosti			
— zavarovanje	80.090	6.572	8,21
— deratizacija, dezinfekcija, dezinskcija, hišniške storitve in dimnikarske storitve	156.427	12.836	8,21
— bančne storitve	17.520	1.437	8,21
— zaklonišča	126.189	11.211	8,88
— nakup požarne opreme in za civilno zaščito	125.995	11.211	8,89
III. PRISPEVKI LASTNIKOV STANOVANJ			
1. Vzdrževanje	34,933.545	1,659.269	4,75
2. Upravljanje			
— za skupne naloge in delegatski sistem	1,836.852	29.384	1,60
— za stroške v hiši	2,156.304	34.495	1,60
3. Funkcionalni stroški			
— zavarovanje	927.630	14.828	1,60
— deratizacija, dezinfekcija, dezinskcija, hišniška opravila in dimnikarske storitve	1,811.296	28.961	1,60
— bančne storitve	338.518	3.244	0,96
— nakup požarne opreme in za civilno zaščito	4,042.368	33.959	0,84
4. Vračilo dolga na odpravljenih občinskih stanovanjskih skladih	7,774.184	—	—
5. Druga poraba — pokrivanje delovanje strokovne službe drugi stroški		1,954.349 25.073	—
SKUPAJ:	215,984.243	90,211.599	41,77

SREDSTVA GOSPODARJENJA STANOVANJSKE SKUPNOSTI

NAČRTOVANI PRIHODKI

Tabela 2

Besedilo	Finančni načrt za leto 1982	Realizacija I—VI/82	Indeks
	1	2	3 = 2:1
1. STANARINA			
a) tekoče leto	92,471.121	37,689.497	40,76
b) terjatev za pretekla leta			
do 1980	4,002.369	—	—
za 1980 in 1981	7,474.249	2,112.447	18,41

Besedilo	Finančni načrt za leto 1982	Realizacija I—VI/82	Indeks
	1	2	3 = 2:1
2. NAJEMNINA			
a) tekoče leto	6,202.184	500.202	8,06
b) terjatve za pretekla leta	52.403	47.163	90,00
3. PRISPEVKI LASTNIKOV STANOVANJ			
a) sredstva za vzdrževanje hiš			
— tekoče leto	11,694.000	1,620.000	13,85
— terjatve za pretekla leta in končni obračun v letu 1981	7,291.053	4.890	0,07
b) sredstva za pokrivanje funk. dej.			
— tekoče leto	4,255.945	—	—
— obračun 1980 in 1981	3,696.775	—	—
c) sredstva za pokrivanje stroškov upravljanja			
— tekoče leto	3,865.399	—	—
— obračun 1980 in 1981	9,781.091	—	—
— terjatve za pretekla leta	12,968.275	45.170	0,35
4. PRENOS NEPORABLJENIH SREDSTEV IZ PRETEKLIH LET			
a) sredstva I. V. — vzajemno združena sredstva	—	—	—
b) sredstva tekočega vzdrževanja	16,931.661	12,383.292	73,14
c) sredstva amortizacij	31,147.493	31,147.493	100,00
d) sredstva za nakup požarne opreme in za civilno zaščito	1,338.362	1,338.362	100,00
5. DRUGI PRIHODKI	—	1,979.422	—
SKUPAJ:	213,172.380	88,867.938	41,69

NAČRTOVANI ODHODKI

Besedilo	Finančni načrt za leto 1982	Realizacija I—VI/82	Indeks
	1	2	3 = 2:1
I. STANARINA			
1. Amortizacija			
— 35 % sredstev za občinski program	42,856.214	37,423.532	87,32
— 35 % sredstev za mestni program (odprava stanovanj VI. in VII. kat.)	11,708.721	6,276.039	53,60
— 30 % sredstev za mestni program (prenova starih mestnih jeder)	10,036.048	5,379.462	53,60
2. Vzdrževanje			
— vzajemno združena sredstva po programu	40,946.602	10,415.626	25,44
— sredstva za mala popravila po programu	28,130.881	16,453.520	58,50
3. Upravljanje			
— za skupne naloge in delegatski sistem	4,811.331	1,960.834	40,75
— za stroške v hišah	5,648.084	2,301.848	40,75
4. Funkcionalne dejavnosti			
— zavarovanje	1,183.630	482.426	40,75
— deratizacija, dezinfekcija, dezinsekcija, hišniška opravila in dimnikarske storitve	2,311.777	942.237	40,75
— bančne storitve	258.920	105.530	40,75
— zaklonišča	2,055.731	796.039	38,73
— nakup požarne opreme in za civilno zaščito	3,417.316	2,133.998	62,45
II. NAJEMNINA			
1. Amortizacija — nakup novih poslovnih prostorov (mestni program)	2,566.463	206.984	8,07

Besedilo	Finančni načrt za leto 1982	Realizacija I—VI/82	Indeks
	1	2	3 = 2:1
2. Modernizacija — občinski program	1,949.012	157.164	8,07
3. Vzdrževanje vzajemna združena sredstva po programu	845.457	105.536	12,48
— sredstva za mala popravila po programu	226.544	22.124	9,77
4. UPRAVLJANJE			
— za skupne naloge in delegatski sistem	76.044	6.143	8,08
— za stroške v hišah	89.269	7.212	8,08
5. FUNKCIONALNE DEJAVNOSTI			
— zavarovanje	79.388	6.403	8,07
— deratizacija, dezinfekcija, dezinsekcija, hišniška opravila in dimnikarske storitve	155.055	12.505	8,07
— bančne storitve	17.367	1.400	8,07
— zaklonišča	125.091	10.947	8,75
— nakup požarne opreme in civilna zaščita	124.897	10.947	8,76
III. PRISPEVKI LASTNIKOV STANOVANJ			
1. Vzdrževanje	34,933.545	1,659.269	4,75
2. Upravljanje			
— za skupne naloge in delegatski sistem	1,778.084	—	—
— za stroške v hiši	2,087.315	—	—
3. Funkcionalni stroški			
— zavarovanje	897.974	—	—
— deratizacija, dezinfekcija, dezinsekcija, hišniška opravila in dimnikarske storitve	1,753.374	—	—
— bančne storitve	332.031	—	—
— nakup požarne opreme in za civilno zaščito	3,996.031	10.791	—
4. Vračilo dolga na odpravljene občinske stanovanjske sklade	7,774.184	—	—
5. Drugi odhodki			
— za delo strokovne službe	—	1,954.349	—
— drugi odhodki	—	25.073	—
SKUPAJ:	213,172.380	88,867.938	41,69

SREDSTVA GOSPODARJENJA

NAČRTOVANI PRIHODKI

Tabela 3

Besedilo	Finančni načrt za leto 1982	Realizacija I—VI/82	Indeks
	1	2	3 = 2:1
1. STANARINA			
a) tekoče leto	2,488.823	1,196.357	
2. NAJEMNINA			
a) tekoče leto	54.881	13.224	24,10
3. PRISPEVKI LASTNIKOV STANOVANJ			
a) sredstva za pokrivanje funk. dej.	140.402	70.201	50,00
b) sredstva za pokrivanje stroškov upravljanja			
— tekoče leto	127.757	63.879	50,00
SKUPAJ:	2,811.863	1,343.661	47,79

NAČRTOVANI ODHODKI

Besedilo	Finančni načrt za leto 1982	Realizacija I—VI/82	Indeks
	1	2	3 = 2:1
I. STANARINA			
1. Amortizacija			
— 35 % sredstev za občinski program	317.425	163.378	51,47
— 35 % sredstev za mestni program (odprava stanovanj VI. in VII. kat.)	317.425	163.378	51,47
— 30 % sredstev za mestni program (prenova starih mestnih jeder)	272.077	140.039	51,47
2. Vzdrževanje			
— vzajemno združena sredstva po programu	833.158	361.261	43,36
— sredstva za mala popravila po programu	271.178	138.899	51,22
3. Upravljanje			
— za skupne naloge in delegatski sistem	127.402	61.169	48,01
— za stroške v hišah	149.559	71.806	48,01
4. Funkcionalne dejavnosti			
— zavarovanje	31.857	15.315	48,07
— deratizacija, dezinfekcija, dezinsekcija, hišniška opravila in dimnikarske storitve	62.221	29.909	48,07
— bančne storitve	6.969	3.349	48,07
— zaklonišča	49.776	23.927	48,07
— nakup požarne opreme in za civilno zaščito	49.776	23.927	48,07
II. NAJEMNINA			
1. Amortizacija — nakup novih poslovnih prostorov (mestni program)	22.710	5.472	24,10
2. Modernizacija — občinski program	17.244	4.155	24,10
3. Vzdrževanje vzajemno združena sredstva po programu	7.129	1.719	24,11
— sredstva za mala popravila po programu	1.910	460	24,08
4. Upravljanje			
— za skupne naloge in delegatski sistem	674	163	24,18
— za stroške v hišah	791	190	24,02
5. Funkcionalne dejavnosti			
— zavarovanje	702	169	24,07
— deratizacija, dezinfekcija, dezinsekcija, hišniška opravila in dimnikarske storitve	1.372	331	24,13
— bančne storitve	153	37	24,18
— zaklonišča	1.098	264	24,04
— nakup požarne opreme in za civilno zaščito	1.098	264	24,04
III. PRISPEVKI LASTNIKOV STANOVANJ			
1. Vzdrževanje	—	—	—
2. Upravljanje			
— za skupne naloge in delegatski sistem	58.768	29.384	50,00
— za stroške v hiši	68.989	34.495	50,00
3. Funkcionalni stroški			
— zavarovanje	29.656	14.828	50,00
— deratizacija, dezinfekcija, dezinsekcija, hišniška opravila in dimnikarske storitve	57.922	28.961	50,00
— bančne storitve	6.487	3.244	50,00
— nakup požarne opreme in za civilno zaščito	46.337	23.168	50,00
SKUPAJ:	2.811.863	1.343.661	47,79

SREDSTVA VZAJEMNOSTI

Tabela 4

Priliv	Finančni načrt za leto 1982	Realizacija I—VI/82	Indeks
	1	2	3 = 2:1
1. Združena sredstva organizacij združenega dela za vzajemnost pri stanovanjski graditvi			
— neporabljena sredstva iz preteklega leta	24.888.000		
— združena sredstva med letom	92.666.000		
— priliv sredstev od odplačil posojil	20.208.000		
2. Obresti od združenih sredstev	1.925.000	1.925.207	100,01
3. Vzajemnost v SRS (za finansiranje kadrovskih stanovanj)	2.112.000	1.432.506	67,83
SKUPAJ:	141.799.000		
Odliv			
1. Sredstva za kreditiranje stanovanjske izgradnje in nakup stanovanj	136.266.191		
2. Sredstva za delo SSS (DS SSS in delegatski sistem)	2.031.809	1.015.905	50,00
3. Sredstva za delo Zveze SSS	75.000	1.098	1,46
4. Sredstva za sofinanciranje kadrovskih stanovanj	2.112.000	1.432.506	67,83
5. Poslovanje banke v zvezi s sredstvi vzajemnosti	1.000.000	—	—
6. Pokrivanje rizičnega sklada v LB	314.000	—	—
7. Razpoložljiva sredstva za porabo med letom	—	908.204	
SKUPAJ:	141.799.000		

II. Sredstva vzajemnosti:

1. V realizaciji 1—6/82 združenih sredstev so prikazani podatki, ki jih posreduje Ljubljanska banka, vodi evidenco o porabi in prilivu sredstev vzajemnosti.

2. V finančnem načrtu za leto 1982 je bilo na osnovi plana, ki ga je posredovala LB, planirano plačilo poslovanja banke v zvezi s sredstvi vzajemnosti 1.000.000 din in oblikovanje rizičnega sklada 314.000 din. Strošek v letu 1982 še ni nastal.

SREDSTVA SOLIDARNOSTI

Tabela 5

Priliv	Finančni načrt za leto 1982	Realizacija I—VI/82	Indeks
	1	2	3 = 2:1
1. Sredstva solidarnosti v Ljubljani	93.794.000	49.749.728	52,48
2. Sredstva za solidarnost v SRS			
— za izgradnjo dijaških in študentskih domov	24.640.000	13.284.513	53,91
— za finansiranje mladinskih delovnih akcij	287.000	136.588	47,59
3. Sredstva odpravljenih občinskih skladov			
— prenosi iz preteklega leta	17.697	17.697	100,00
— priliv leta 1982	2.716.000	1.881.729	69,28
4. Obresti od sredstev odpravljenih občinskih skladov	594.048	594.048	100,00
5. Združena sredstva amortizacije za odpravo VI. in VII. kat. stanovanj	12.026.146	6.439.417	53,55
6. Prispevek SSS mesta za delo odborov	750.000	375.000	
7. Vračilo sredstev iz gospodarjenja	7.774.184	—	—
SKUPAJ:	142.599.075	72.478.720	50,83

Priliv	Finančni načrt za leto 1982	Realizacija I—VI/82	Indeks
	1	2	3 = 2:1
Odliv			
1. Poraba sredstev solidarnosti	93,794.000	49,749.728	52,48
2. Sredstva za solidarnost v SRS			
— za izgradnjo študentskih in dijaških domov	24,640.000	13,284.513	53,91
— za financiranje mladinskih delovnih brigad	287.000	136.588	47,59
3. 35 % sredstev amortizacije stanovanj za odpravo VI. in VII. kat. in druga sredstva	12,026.146	6,439.417	53,55
4. Prispevek za delo zveze SSS	75.000	37.500	50,00
5. Prispevek za delo SSS			
— iz sredstev SSS mesta	750.000	375.000	50,00
6. Prispevek za SIS socialnega varstva			
7. Plačilo aplikativnih študij in spremljanje plana	568.000	—	—
8. Poslovanje s skladi Ljubljanske banke	1,741.392	—	—
9. Pot tovarištva in spominov (obveznosti iz preteklih let)			
10. Nakup stanovanj in druge potrebe	8,717.537	1,669.589	19,15
11. Druga poraba			
SKUPAJ:	142,599.075	71,692.335	50,28

III. Sredstva solidarnosti, združene amortizacije in odpravljenih občinskih skladov

Sredstva solidarnosti se zbirajo na ravni mesta. Poleg teh sredstev se zbirajo tudi sredstva amortizacije za odpravo stanovanj VI. in VII. kategorije, ki se uporabljajo po skupnem programu.

Strošek za poslovanje v skladu Ljubljanske banke je nastal v juliju 1982.

Iz odpravljenih občinskih skladov so se krili naslednji stroški: delo delovne skupnosti, SDK stroški, obresti in delo strokovne službe.

SREDSTVA PRENOVE

Tabela 6

Priliv	Finančni načrt za leto 1982	Realizacija I—VI/82	Indeks
	1	2	3 = 2:1
1. Prenešena sredstva iz preteklega leta	20,122.511	20,122.512	100,00
2. Združena sredstva amortizacije (30 % sredstev stanarin)	10,308.125	5,519.501	53,55
3. Vračilo sredstev iz gospodarjenja	—	—	—
SKUPAJ:	30,430.636	25,642.013	84,26
Odliv			
1. Poraba združenih sredstev amortizacije	10,308.125	5,519.501	53,55
2. Poraba prenešenih sredstev prenove po zaključnem računu leta 1981	18,015.703	1,078.030	5,98
— za delo delegatskega sistema in DS SSS	2,031.808	1,015.904	50,00
— za delo zveze SSS	75.000	37.500	50,00
SKUPAJ:	30,430.636	7,650.935	25,14

IV. Sredstva prenove

Iz prenešenih sredstev prenove je porabljeno 1,015.904 din za delovno skupnost, 197.405,00 din za prenovo Vodnikove domačije, za delo zveze SSS 37.500,00 din in za delo strokovne službe 880.625,10 din.

Poročilo pripravil:

Referat za plan in analize

MATERIALNI STROŠKI POSLOVANJA I—VI/82 PRIMERJAVA REALIZACIJE S PLANOM ZA LETO 1982

Vrsta stroška	Realizacija I—VI/82	Plan 1982	Indeks
	2	3	2 : 3
1. Pisarniški material	48.907,60	200.000	24,46
2. Opis drobnega materiala	3.091,10	10.000	30,92
3. Ogrevanje poslovnih prostorov	60.805,20	140.000	43,44
4. Poraba vode	157,90	500	31,58
5. Poraba elektrike	9.364,90	20.000	46,83
6. Popravila delovnih sredstev	285.378,05	400.000	71,35
7. Najemnina — obratovalni stroški	58.981,25	120.000	49,16
8. PTT — telefon	48.097,85	70.000	68,72
9. PTT — znamke	42.260,90	100.000	42,26
10. Kilometrina	5.009,00	17.000	29,47
11. Povračilo za prevoze	10.095,35	25.000	40,39
12. Storitve občanov — čiščenje oken	5.600,00	10.000	56,00
13. Reprezentančni stroški	3.980,50	7.000	56,87
14. Amortizacija osnovnih sredstev	73.847,50	116.000	63,67
15. Uporaba dvoran	3.000,00	7.000	42,86
16. Razmnoževanje gradiva informacij o delu samouprave	1.041.180,85	1.300.000	80,09
17. Strokovni časopisi	19.729,00	60.000	32,89
18. Razni drugi stroški	4.500,00	5.000	90,00
19. Komunalni prispevek	1.679,00	1.700	98,77
20. Zavarovanje delovnih sredstev	1.701,40	1.700	100,09
21. Dnevnice za službena potovanja	500,00	1.500	33,34
22. Oglasi in razpisi v časopisu	—	—	—
	1,727.867,35	2,612.400	66,14
23. Nagrade voljenim in imenovanim	510.031,80	4,955.105	35,93
24. OD in skladi zaposlenih v DS SSS	1,270.000,00		
25. Izplačila za dela po programu	132.720,25	147.000	90,29
SKUPAJ:	3,640.619,40	7,714.505	47,20

II. TEHNIČNI DEL

1. Realizacija programa vzdrževalnih del

Realizacija programa vzdrževalnih del je potekala v I. polletju v skladu z enotno sprejetim planom stanovanjskega gospodarstva v občini Ljubljana-Siška za obdobje 1981—1985 in za leto 1982.

Na osnovi planiranih prihodkov in porabe združenih sredstev stanarin in najemnin je bil s finančnim načrtom sprejet tudi enotni program vzajemnega vzdrževanja stanovanjskih hiš za leto 1982.

Oddaja vzdrževalnih del je v izvajanje izvajalcem del potekala preko komisije za oddajo del. V letošnjem letu sodeluje pri oddaji del veliko več predstavnikov posameznih skupnosti stanovalcev, kar je nedvomno posledica boljše organiziranosti in aktivnosti hišne samouprave.

Poleg del, ki so zajeta v program vzajemnega vzdrževanja za leto 1982, smo do 30. 6. 1982 realizirali tudi dela, ki so ostala nedokončana oziroma so bila sredstva angažirana (dela so bila pogodbeno oddana ali v izvajanju) po programu investicijskega vzdrževanja za leto 1981. Teh del smo opravili v vrednosti 1,921.000 din, kar predstavlja glede na plan 80,0 % realizacijo.

Za izvedena dela odpade na etažne lastnike 16.000 din. Angažiranih imamo 627.000 din. Skupna realizacija vključno z angažiranimi sredstvi znaša za leto 1981 2.548.000 din ali 106 %.

Po programu vzajemnega vzdrževanja stanovanjskih hiš za leto 1982 je bilo za vse krajevne skupnosti občine Ljubljana-Siška planiranih 26.159.000 din. Za realizacijo tako oblikovanega plana bi morali etažni lastniki prispevati 11.694.000 din.

Do 30. 6. 1982 smo realizirali program vzajemnosti v skupni vrednosti 4.621.000 din, kar predstavlja v primerjavi s planom 18,0 % realizacijo. Za izvedena dela odpade na etažne lastnike 50.000 din. Angažiranih imamo 11.684.000 din. Skupna realizacija vključno z angažiranimi sredstvi znaša 16.305.000 din, kar znaša v primerjavi s planom 63 % realizacijo. Na etažne lastnike odpade za izvedena dela 81.000 din.

Realizacija programa vzdrževanja hiš poteka brez večjih težav, zato predvidevamo, da bomo do konca leta program v celoti realizirali. Problemi, ki se pojavljajo pri realizaciji so podobni kot v prejšnjih letih. Največje težave so v hišah z mešano lastnino, ker posamezni etažni lastniki nimajo sredstev, katera bi prispevali kot pripadajoči delež pri popravilu. S skupnostjo stanovalcev pa lastniki stanovanj ne podpišejo pogodb o vzajemnih razmerjih pri gospodarjenju s hišo, čeprav bi si s pogodbami bistveno olajšali plačevanje stroškov, te bi lahko kot mesečne akontacije planskih obveznosti vzdrževalnih del plačevali skozi vse leto.

Kot prejšnja leta se tudi letos pojavlja problem, da zaradi omenjenih razlogov ne bo možno realizirati program vzajemnega vzdrževanja na nekaterih objektih v mešani lastnini. S planom razpoložljiva družbena sredstva predlagamo, da se preusmerijo za vzdrževalna dela na tiste objekte, ki so prav tako nujno potrebni popravila, vendar jim zaradi nezadostnih sredstev za vzdrževanje, le-teh ni bilo možno zagotoviti v prvotnem planu.

2. Nujna dela izven programa — intervencije

Za nujna vzdrževalna dela je bilo za leto 1982 planiranih 5.274.000 din. Izvedena so bila dela v skupni vrednosti 1.190.000 din, kar predstavlja v primerjavi s planom 23 % realizacijo. Za izvedena dela odpade na etažne lastnike 57.000 din.

3. Realizacija programa del, ki se financirajo iz 35 % sredstev amortizacije

V skladu z dogovorjeno politiko, ki je opredeljena v samoupravnem sporazumu o temeljih plana Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Siška za obdobje 1981—1985, se iz teh sredstev financirajo sanacije greznic in priključevanje objektov na javno kanalizacijo, mestni vodovod, priključevanje na daljinsko ogrevanje (KEL) nekaterih starejših objektov v KS Zgoranja Šiška in Litostroj ter predelava elementov in plinskih instalacij za uporabo zemeljskega plina v KS Komandanta Staneta, Dravlje in Dolomitskega odreda.

Planirali smo, da bomo za ta dela imeli do konca leta 1982 na razpolago skupaj 25.838.000 din. Ta sredstva predstavljajo ostanek sredstev iz programa amortizacije iz leta 1980 v višini 3.864.000 din, iz leta 1981 v višini 5.280.000 din in sredstva v višini 16.694.000 din, ki jih bomo zbrali do konca leta 1982.

Do polletja smo realizirali dela v skupni vrednosti 11.186.000 din, kar predstavlja v primerjavi s planom 43 % realizacijo. Na etažne lastnike odpade za izvedena dela 150.000 din.

(Glej tabelo 07/9 — rekapitulacija vzdrževalnih del SSS Ljubljana-Siška in po posameznih krajevnih skupnostih).

Problematika pri izvajanju teh del

Kot smo poudarili že v poročilu za lansko leto, moramo tudi tokrat poudariti, da je postopek pridobivanja dokumentacije za izvedbo teh del zelo zapleten in dolgotrajen. V tem prednjači upravni organ skupščine občine Ljubljana-Siška. V ostalih ljubljanskih občinah ne zahtevajo dovoljenj v takem obsegu in so postopki za pridobivanje potrebnih dovoljenj veliko krajši. Moralo bi biti razumljivo, da če je v kraju plinska ali toplovodna napeljava, naj bi bili tudi objekti oziroma stanovanja priključena na te javne komunalne naprave.

Prav tako kot je problem pri rednem vzdrževanju, je tudi pri izvedbi teh del največji problem financiranje del v hišah z mešano lastnino. Za ta dela so v večini primerov potrebna velika finančna sredstva, katerih pa nekateri etažni lastniki nimajo. Smatramo, da je takim etažnim lastnikom potrebno čim prej zagotoviti ustrezen način kreditiranja pri komunalno stanovanjski banki.

4. Opravljena dela in naloge na področju stanovanjskega referata

Pregled stanovanjskega fonda

Stanje stanovanjskega fonda Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana-Siška na dan 30. 6. 1982 prikazujemo v priloženih tabelarnih pregledih, in sicer:

- struktura po starosti — (obr. št. 1)
- struktura po številu točk — (obr. št. 2)
- struktura po velikosti — (obr. št. 3)
- struktura po legi — (obr. št. 4)
- struktura po starosti in legi last JLA — (obr. št. 5)
- pregled poslovnih prostorov in garaž — struktura po starosti — (obr. št. 6)
- struktura garaž po starosti — (obr. št. 7)

Iz prikazanih tabelarnih podatkov je razvidno, da znaša število vseh družbenih in etažno lastniških stanovanj 14.719, kar pomeni, da se je število stanovanj od 1. 1. 1982 do 30. 6. 1982 povečalo za 639 enot.

Starostna struktura je ugodna, saj znaša poprečna starost vseh stanovanj 16 let, poprečna starost družbenih stanovanj pa 17 let in je 76,35 % stanovanj v stanovanjskem fondu mlajših od 20 let.

Poprečna velikost vseh stanovanj znaša 50,14 m², poprečna velikost družbenih stanovanj pa 51,70 m².

Poprečno so stanovanja ocenjena s 141 točkami, družbena pa s 133 točkami.

Stanovanja, last JLA in zveznih upravnih organov, so poprečno stara 7,5 let, ocenjena s 160 točkami in poprečno merijo 66,84 m².

Poprečna površina vseh poslovnih prostorov znaša 35,5 m², površina družbenih poslovnih prostorov pa 44,19 m².

Poprečna površina garaž znaša 15,39 m², družbenih pa 15,52 m².

Na tem področju dela je bilo izvedenih 1100 sprememb nosilcev stanovanjske pravice, sklenjenih 442 stanovanjskih pogodb, registriranih 9 zamenjav stanovanj, opravljeno 540 točkovanj ter izvedenih 672 ostalih sprememb v evidenci.

Sklepanje pogodb med etažnimi lastniki in skupnostjo stanovalcev o vzajemnih razmerjih pri gospodarjenju s stanovanjsko hišo

O akciji sklepanja pogodb z etažnimi lastniki smo stanovanjsko skupnost že obširno informirali, vendar moramo zaradi pomembnosti te akcije spregovoriti tudi v tem poročilu.

Z akcijo sklepanja pogodb z etažnimi lastniki smo pričeli že koncem lanskega leta. Pogodbe smo osebno vročali predstavnikom posameznih hiš v mesecu marcu 1982.

V tem času so po krajevnih skupnostih potekali sestanki, ki jih je organizirala SZDL. Na teh sestankih so bili predstavniki hišnih svetov širše informirani o določilih novega zakona. V informiranje smo se tvorno vključili in med ostalim informirali predstavnike hišnih svetov tudi o načinu in pomembnosti sklepanja pogodb z etažnimi lastniki. Prav tako smo še dodatno informirali stanovalce v tistih objektih, kjer so nas povabili na sestanke. Z akcijo sklepanja pogodb z etažnimi lastniki, kakor tudi z določili novega zakona o stanovanjskem gospodarstvu, smo bili vsi predhodno dobro poučeni in smo dajali informacije vsakomur, ki se je s tem v zvezi karkoli informiral.

Kljub naporom pa akcija ni dala željenih rezultatov. Na dan 30. 6. 1982 smo imeli 5596 etažnolastniških stanovanj, 673 lastniških poslovnih prostorov in garaž v 411 objektih. Pogodbe je že prejelo 4509 lastnikov stanovanj in poslovnih prostorov. Vrnjenih in podpisanih smo prejeli 416 pogodb. Pooblastilo za predajo etažnih lastnikov v nepravdni postopek na sodišče, smo prejeli od 49 skupnosti stanovalcev. Še vedno pa nismo prejeli 3514 pogodb.

Pogodbe še mora prejeti 1156 lastnikov stanovanj in 604 lastniki garaž in poslovnih prostorov, in to v objektih, kjer smo v mesecu marcu in aprilu 1982 izvedli točkovanje garaž in poslovnih prostorov.

V Šiški, kjer živi največ etažnih lastnikov, je stanje še toliko slabše. Niso redki primeri, ko nas hišni sveti obveščajo, da so v hiši v večini stanovanja v etažni lasti, in se sami upravljajo, s stanovanjsko skupnostjo in Staninvestom pa nimajo nič skupnega. Iz razgovorov s strankami smo informirani, da pogodb ne podpišejo zato, ker vsaka pogodba nekaj obvezuje in če se ne podpiše obstoja več možnosti, da se izognejo določenim obveznostim. Na osnovi takih in podobnih ugotovitev vidimo, da je problem tudi v osveščenosti stanovalcev. Tako stanje bi bilo možno izboljšati z večjim angažiranjem krajevnih skupnosti. Nejevolja, ki so jih povzročili poslani računi za stroške upravljanja za 3 leta skupaj še ni pozabljena in prav tako dodaja k slabemu rezultatu akcije sklepanja pogodb. Nujno je potrebno, da je tudi strokovna služba stanovanjske skupnosti v bodoče pri svojem delu veliko bolj odločna.

Neorganizirana in ne dovolj aktivna hišna samouprava nosi za slab rezultat nedvomno velik del krivde. So primeri, ko kljub že opisanemu prizadevanjem strokovne službe v hiši še vedno niso niti razdelili pogodb etažnim lastnikom oziroma o njih podrobno razpravljali. Prav tako pogodbe niso podpisane povsod tam, kjer še niso ustanovili skupnosti stanovalcev in hišni svet ni pričel

z delom. Obstojajo posamezni primeri, ko nas je hišni svet obvestil, da so sami pripravili pogodbe z etažnimi lastniki in ko bodo uspeli pogodbe podpisati, nam bodo po en izvod dostavili. Take vrste pogodb do sedaj nismo prejeli od nobene skupnosti stanovalcev.

Smatramo, da je potrebno nadaljnje delo na tem področju podkrepiti s podanimi ugotovitvami in predlogi s poudarkom na delo v okvirih krajevne skupnosti in v primeru, da tudi tak način dela ne bo uspešen, je potrebno uporabiti določila Zakona o stanovanjskem gospodarstvu, ker stanje kakršno trenutno obstoja, močno zavira tako stanovanjsko samoupravo, s tem pa tudi vzdrževanje stanovanjskega fonda v družbenem upravljanju.

5. Opravljena dela in naloge na področju evidenc poslovnih prostorov

Na dan 30. 6. 1982 je bilo v fondu samoupravne stanovanjske skupnosti 917 poslovnih prostorov in garaž, od tega 244 v družbeni lasti. Skupna površina je znašala 32.555,6 m², površina družbenih prostorov pa 10.783,0 m².

Skupna revalorizirana knjižna vrednost je znašala 357.655.000 din, vrednost družbenega fonda pa 99.828.000 din.

Poprečna površina vsega poslovnega sklada je znašala 35,50 m², družbenega pa 44,19 m².

Na področju vodenja evidenc poslovnih prostorov je bilo sprejetih 44 dopisov, posredovano 32 odgovorov, opravljeno 142 razgovorov s strankami, sklenjenih 6 najemnih pogodb, podana 1 sodna odpoved najemniku poslovnega prostora, opravljeno 32 prevzemov in točkovanj poslovnih prostorov, izločen 1 poslovni prostor in predan JLA in izvršenih 6 prenosov lastništva na uporabnike poslovnih prostorov.

ZAKLJUČEK

V letu 1982 so določila Zakona o gospodarjenju s hišami v družbeni lastnini dobila polno veljavo, vendar v praksi vseeno zaostajamo pri izvajanju le-teh.

Strokovna služba skupnosti stanovalcev in stanovanjske skupnosti se je uspela praktično v celoti ustrezno organizirati in prilagoditi poslovanje novim potrebam in zahtevam. Pri tem so na-

stopale določene težave, ker za prehod na nov način dela ni bilo zagotovljenega določenega časa niti sredstev. Dela in naloge, katere opravlja strokovna služba, imajo podlago v Zakonu o stanovanjskem gospodarstvu, podrobno pa so opredeljene tako po vsebini in vrednosti z normativi, ki so izvršilni predpisi omenjenega zakona. Vsa dela so podrobno prikazana v ovrednotenem programu Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Siška in mesta.

Dogovorili smo se, da bomo vse te naloge in opravila v bodoče opravljali na podlagi sklenjenega Samoupravnega sporazuma o skupnih osnovah in merilih za uresničevanje svobodne menjave dela na področju izvajanja nalog gospodarjenja s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, katerega sklenejo skupnosti stanovalcev in stanovanjske skupnosti kot uporabniki in Staninvest kot izvajalec oziroma strokovna služba.

V hišah, kjer samouprava deluje, so pristopne izjave k omejenem sporazumu v večini že podpisali. Toda kot smo že povedali, je še veliko hiš, kjer skupnosti stanovalcev niso ustanovili, to pa se seveda negativno odraža pri podpisovanju omenjenega samoupravnega sporazuma.

V drugem polletju je potrebno vso pozornost usmeriti k nadaljnjem organiziranju hišne samouprave in k podpisovanju pogodb z etažnimi lastniki.

Zaradi nepodpisanih pogodb z lastniki stanovanj nastajajo velike težave pri vzdrževanju stanovanjskih hiš v mešani lastnini, prav tako pa nastaja primanjkljaj sredstev za upravljanje. Strokovna služba je v prvem polletju zagotovila kljub vsem opisanim težavam kontinuiteto dela na tem področju, kar pa bo v drugem polletju vprašljivo, če se bo tako stanje nadaljevalo, saj od meseca aprila 1982 prejema strokovna služba za svoje delo samo plačilo za družbena stanovanja. To pomeni, da prejema manj sredstev kot v letu 1979, pri tem pa se je stanovanjski fond povečal za več kot 2000 stanovanj in poslovnih prostorov.

Smatramo, da je strokovno delo na tem področju nujno potrebno, in je zato potrebno zagotoviti pogoje za izvajanje, saj je samo tako vsem navedenim subjektom omogočeno vsestransko vključevanje v reševanje njihovih neodtujljivih upravljalških nalog na področju gospodarjenja s posameznimi hišami v družbeni lastnini, kot tudi s celotnim družbenim stanovanjskim fondom v občini in mestu.

REKAPITULACIJA PROGRAMA VZDRŽEVALNIH DEL IZ SREDSTEV VZAJEMNOSTI

(35 %) AMORTIZACIJE SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI LJUBLJANA-SIŠKA od 1. 1. do 30. 6. 1982

v 000 din

vrsta del	Program		Realizacija		Angažirano		Skupaj realizirano in angažirano	
	skupaj	delež ETL	skupaj	delež ETL	skupaj	delež ETL	skupaj	delež ETL
	din %	din	din %	din	din %	din	din %	din
prenos:								
SSS SIŠKA								
Po programu 1981	2.396	457	1.921	80	16	627	26	—
Prog. vzajem. vzdr. 1982	26.159	11.694	4.621	18	50	11.684	45	31
Nujna dela izven prog. 1982	5.276	—	1.190	23	57	—	—	1.190
Skupaj:	33.829	12.151	7.732	23	123	12.311	36	31
SSS SIŠKA								
Po planu amortizacije 1980	3.864	—	1.540	40	—	—	—	1.540
Po planu amortizacije 1981	5.280	—	1.394	26	—	—	—	1.394
Po planu amortizacije 1982	16.694	4.668	8.252	50	150	1.882	11	—
Skupaj:	25.838	4.668	11.186	43	150	1.882	7	—
Skupaj:	59.667	16.819	18.918	32	273	14.193	24	31