

Posojila hišnim svetom

* Vprašanje: Kako lahko dobijo hišni sveti posojilo za potrebe stanovanjskih hiš?

* Odgovor: Po veljavnih predpisih lahko dobijo hišni sveti posojila za potrebe stanovanjskih poslopij iz dveh virov, in to: a) iz občinskega sklada za kreditiranje stanovanjske graditve — po 37. členu uredbe o izvajanju zakona o prispevku za stanovanjsko graditev (Službeni list FLRJ, št. 6/56, 31/56 in 1/57). V velikih mestih, ki so razdeljena na občine, kjer so za vse občine na področju mesta organizirani enotni mestni skladi za kreditiranje stanovanjske graditve, lahko dobijo hišni sveti posojila iz mestnega sklada;

b) iz sredstev skladov stanovanjskih poslopij (amortizacijskih skladov in skladov za vzdrževanje), ki so naložena v banki — po odločbi o odobranju kreditov hišnim svetom za vzdrževanje stanovanjskih poslopij (Službeni list FLRJ, št. 40/54 in 37/55).

Dajanje posojil iz občinskega ali mestnega sklada za kreditiranje stanovanjske graditve

Hišni sveti lahko dobijo posojila iz občinskega ali mestnega sklada za kreditiranje stanovanjske graditve: za večja popravila, za dograditev in za dovršitev stanovanjskih poslopij, ki jih upravljajo.

Večja popravila stanovanjskih poslopij so taka popravila, ki zahtevajo znatna sredstva, pa jih je treba izvršiti zaradi obvarovanja stanovanjskega poslopija pred propadanjem, zaradi usposobitve za uporabljanje itd. Posojila za večja popravila lahko dobijo hišni sveti iz teh skladov v mejah sredstev, ki so v samem skladu določena v ta namen.

Pod dograditvijo je treba razumeti nadzidavo nadstropij, podstrešij in podobno na stanovanjskih poslopijih.

Za dovršitev stanovanjskih poslopij štejemo izvajanje zaključnih del zaradi usposobitve stanovanjskih poslopij za stanovanja, če ta dela iz kakršnega koli vzroka niso bila končana pred začetkom uporabljanja stanovanjske hiše. Praviloma morajo biti stanovanjske hiše dograjene pred začetkom njihovega uporabljanja. Bili pa so primeri, posebno prej, da so začeli hišo uporabljati, preden je bila popolnoma dograjena. Če zaključnih del ne izvrši investitor, lahko v tem primeru dobi posojilo iz sklada hišni svet.

Pogoj za najem posojila

Da bi dobil posojilo iz občinskega ali mestnega sklada za kreditiranje stanovanjske graditve, mora hišni svet zagotoviti tudi del lastnih sredstev, ki jih bo vložil v dela. Del lastnih sredstev, ki jih mora zagotoviti hišni svet, da bi dobil posojilo, znaša 5 odstotkov predračunske vrednosti del, ki bodo financirana iz posojila (Odločba zveznega izvršnega sveta — Službeni list FLRJ, št. 6/56).

Del lastnih sredstev lahko zagotovi hišni svet iz amortizacijskega sklada ali iz sklada za vzdrževanje hiše, za katere popravilo, dograditev ali dovršitev najame posojilo. Ti skladi hiše služijo v isti na-

men, za katerega je mogoče dobiti posojilo, in je zato mogoče uporabiti njihova sredstva za lastno sodelovanje pri stroških popravil, dograditve ali dovršitve stanovanjske hiše (72. člen uredbe o upravljanju stanovanjskih poslopij — Službeni list FLRJ, št. 29/54). Podrobnejše predpise o uporabi skladov stanovanjskih hiš sprejme okrajni ljudski odbor in je zato treba upoštevati tudi te predpise.

Položitev depozita za dela

Hišni svet je dolžan položiti iz odobrenega posojila depozit v višini 10 odstotka skupnega zneska odobrenega posojila. Ta depozit izloči sama banka, pri kateri je bilo posojilo odobreno, pred začetkom uporabljanja sredstev iz posojila. Sredstva iz izločenega depozita služijo za izplačilo zaključnih del, ki se financirajo iz posojila.

Rok vrnitve posojila in obresti

Rok za vrnitev posojila, ki ga je hišni svet dobil iz občinskega ali mestnega sklada za kreditiranje stanovanjske graditve znaša: pri posojilih odobrenih za dograditev ali dovršitev stanovanjskih hiš največ 50 let, za posojila odobrena za popravilo hiše pa največ 20 let. Ti roki so maksimalni. S pravili stanovanjskega sklada, iz katerega se da posojilo, se lahko določijo tudi krajši roki za vrnitev posojila. Hišni svet torej dobi posojilo s rokom vrnitve, ki je določen s pravili sklada, iz katerega se odobri posojilo. Minimalne obresti za posojila dana hišnim svetom znašajo 1 odstotek na leto. S pravili sklada, iz katerega se dajejo posojila, pa se lahko določi tudi višja obrestna mera.

Postopek za najem posojila

Hišni svet predloži prošnjo za odobritev posojila banki, pri kateri so naložena sredstva občinskega ali mestnega sklada za kreditiranje stanovanjske graditve. Seveda mora hišni svet poprej sam skleniti, da bo najel posojilo. Prošnjo podpiše pooblaščen organ hišnega sveta. K prošnji za najem posojila je treba priložiti načrte po gradbenih predpisih in gradbeno dovoljenje. V ta namen ni treba vedno predložiti investicijskega programa (4. točka navodila o izvajanju uredbe o izdelavi in odobritvi investicijskega programa — Službeni list FLRJ, št. 2/56). Posojilo se odobri na temelju pogodbe, ki jo skleneta hišni svet in banka.

Odplačilo anuitet za odobrena posojila

Hišni sveti odplačujejo anuitete za odobrena posojila iz občinskega ali mestnega sklada iz skupne stanovanjske najemnine od hiš pred njeno razdelitvijo na sklade hiš (70. člen uredbe o upravljanju stanovanjskih hiš). Za odplačilo teh posojil se lahko uporabijo tudi sredstva, ki se vplačujejo v amortizacijski sklad hiše.

Dajanje posojil iz sredstev skladov stanovanjskih hiš

Hišni svet lahko dobi posojila za vzdrževanje stanovanjskih hiš tudi pri banki, pri kateri so naložena sredstva amortizacijskih skladov in skladov za vzdrževanje vseh stanovanjskih hiš na področju okraja ali mesta. Ta posojila se dajejo na breme

sredstev teh skladov. Sredstva skladov stanovanjskih hiš se naložijo navadno pri komunalni banki, kjer pa te ni, pa pri Narodni banki. Iz teh sredstev lahko dobijo hišni sveti posojila za vzdrževanje stanovanjskih hiš. Pod vzdrževanjem razumemo tekoča popravila stanovanjskih hiš, ki so nujna za normalno uporabljanje teh hiš.

Višina posojila

Hišni svet lahko dobi posojilo iz sredstev skladov stanovanjskih hiš v višini 100 odstotkov tistega dela stanovanjske najemnine, ki jo hišni svet vplačuje v amortizacijski sklad in v sklad za vzdrževanje stanovanjske hiše, in to za dobo, za katero je bil kredit odobren. Na primer, če znaša vplačilo v amortizacijski sklad in sklad za vzdrževanje 120.000 na leto, posojilo pa se najame za pet let, tedaj bo znašala višina posojila 600.000 din.

Rok vrnitve posojila in obresti

Hišni sveti lahko dobijo posojila iz teh sredstev s rokom vrnitve do pet let. Na uporabljene kredite plačajo 1 odstotne obresti na leto. Razen tega zaračuna banka še svojo provizijo in manipulativne stroške v višini 1 odstotka na leto od uporabljenega zneska posojila. Kredit se odplačuje v enakih mesečnih zneskih iz dela stanovanjske najemnine, ki se vplačuje v amortizacijski sklad in v sklad za vzdrževanje stanovanjske hiše.

Postopek za najem posojila

Hišni svet predloži prošnjo za najem posojila banki, pri kateri so naložena sredstva skladov stanovanjskih hiš. Za odobritev posojila niso predpisani nobeni posebni pogoji. Tu veljajo splošni pogoji. Pogoji uporabe, odplačevanja in zagotovitve kredita se regulirajo s pogodbo med hišnim svetom in banko.

NA PODROČJU OSIJEKA GRADIJO TRI HLADILNICE

Na področju Osijeka gradijo tri hladilnice: dve v mestu, medtem ko gradi tretjo agroindustrijski kombinat »Belje« v Mecah. Skupna zmogljivost hladilnic bo znašala okrog 1800 ton, vse tri zgradbe pa bodo zaposlile okrog 350 delavcev. Pričakujejo, da bo mogoče že letošnjo jesen z navadnim hlajenjem shraniti prve količine svežega sadja in vrtnin, medtem ko računajo z zmogljivostmi za globoko zmrazovanje šele v prihodnjem letu.

Računajo, da bodo tudi druga podjetja in celo državljani ob dostopnih cenah lahko uporabljali zmogljivosti teh hladilnic. Za začetek obratovanja hladilnic se posebno zanimajo trgovinska podjetja, ki se ukvarjajo s prometom s kmetijskimi izdelki.

V začetku bodo hladilnice služile predvsem potrebam mesta Osijeka, kasneje, ko bodo obratovalle vse tri hladilnice s popolno zmogljivostjo, se bodo posluževala njihovih uslug tudi druga slavonska mesta (Vukovar, Djakovo, Vinkovci, Slavonski Brod, Našice in druga).

K. Krnić