SKUPŠČINA SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI

Kako bomo delili stanarine?

Program investicijskega vzdrževanja je že pripravljen

Predlog delitve stanarine je bil nedvomno najzanimivejša točka prvega dela 8. redne seje skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Bežigrad. Prvotni predlog o delitvi so nekoliko spremenili in nato sprejeli sklep, da se bo stanarina od 1. maja dalje delila po naslednjem ključu: 18.8 odstotkov za amortizacijo stanovanjske hiše, 45 odstotkov za investicijsko vzdrževanje stanovanjskih hiš, 20 odstotkov za tekoče vzdrževanje in 16,2 odstotka za kritje stroškov upravljanja.

V razpravi so nekateri menili, da je denarja za tekoče vzdrževanje premalo, drugi, da ga je preveč in ob koncu so se zedinili, da bodo neporabljena sredstva tekočega vzdrževanja lahko porabili tudi za investicijske namene (obratno pa ni mogoče). Vsi delegati so želeli tudi točno vedeti, kako se delijo sredstva za upravljanje. Predstavnik Staninvesta, strokovne organizacije, ki skrbi za operativne posle v zvezi z gospodarjenjem s stanovanjskimi hišami, je pojasnil, da bodo dobili oni 10 odstotkov skupne vsote za stroške z računovodstvom, evidencami in podobnim. Stanovanjska skupnost bo za svoje delo porabila 2,2 odstotka, ostalo pa bo namenjeno za kritje pogodbenih in zakonskih obveznosti, ki so že znane.

Nato pa se je začela skorajda brezkončna razprava o etažnih lastnikih in njihovi usodi. Bralcem je verjetno znano, da Skupščina mesta Ljubljane na eni zadnjih sej ni sprejela odloka o višini in načinu plačevanja prispevkov stanovanjskih etažnih lastnikov. Zato so na seji razpravljali, na kakšen način bi etažne lastnike vendarle pritegnili k sodelovanju pri vzdrževanju skupnih naprav v posameznih poslopjih. Delegati etažnih lastnikov so sicer menili, da je način in višina njihovega prispevka povsem odvisna od samoupravne organiziranosti sredine, v kateri žive in ne od nekih administrativnih odlokov. Zato so se skupno odločili za obliko dogovarjanja in ne prisiljevanja etažnih lastnikov o plačevanju prispevkov. Sklenili so, da bodo posamezni hišni sveti odslej odgovorni za sklepanje pogodb z etažnimi lastniki — te pogodbe bodo temeljile na odloku, ki ga je Mestna skupščina sicer zavrnila, vendar pa posamezni njegovi elementi v nekoliko spremenjeni obliki prav gotovo lahko tvorijo trdno oporo za pomembne akte — pogodbe o sodelovanju in prispevanju etažnih lastnikov za investicijsko in tekoče vzdrževanje ter revitalizacijo skupnih naprav v posameznih hišah. Pri tem bodo etažni lastniki redno plačevali akontacijo, ki jo bodo obračunavali sproti, po izvršenih delih.

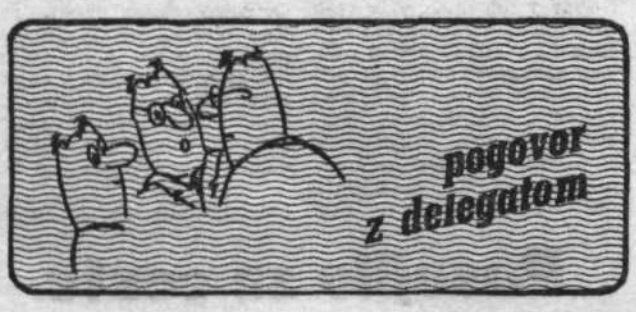
Obveznosti etažnih lastnikov so torej znane, saj se podpisu pogodb ne bodo mogli izogniti, če ne žele srečanja s sodiščem, zato je tudi prav, da ima določene obveznosti še druga stran. Tako bo moral Staninvest kot strokovna služba izdelati natančen cenik svojih storitev in o posameznih delih v stavbah lastnike tudi sproti obveščati.

Po dokaj naporni razpravi o omenjenih problemih je bilo skoraj premalo časa za razgovor o ostalih, nič manj pomembnih zadevah. Najprej so obravnavali srednjeročni program stanovanjskega gospodarstva do leta 1980, ki predvideva, da bodo pri nas zgradili v tem času nekaj več kot 5000 stanovanj. Največ jih je predvidenih v soseski BS-3 (skupno 2008: letos 852, prihodnje leto 801, leta 1978 355), sledi pa soseska BS-7, kjer so prav tako že pričeli z gradnjo in bo imela skupno 1124 stanovanj. Ob obravnavi srednjeročnega načrta so vsi delegati menili, da bi bil ta lahko bolj realen, če bi bil izdelan na osnovi prostorskega regionalnega plana, ki pa ga Ljubljana nima. Zato so odločno zahtevali, da v mestu poskrbe za izdelavo tega pomembnega dokumenta. Zavzeli pa so se tudi za to, da bi čimprej pričel z blokovno gradnjo na Črnučah, saj je prav na to vezan tudi pričetek gradnje osnovne šole na Črnučah.

Ko so govorili o samoupravnem sporazumu o pravicah in obveznostih pri delu in iz dela delavcev za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše, so menili, da morajo do konca maja hišni sveti skleniti pogodbe s Staninvestom ali neposredno s hišniki oziroma snažilkami o opravljanju njihovih nalog. Ugodnejša je za hišne svete prva varianta, saj bo v Staninvestu manj stroškov z organizacijo dela hišnikov in snažilk. Izdelan pa bo tudi cenik storitev, tako da ne bo nobenih nesporazumov s hišnimi sveti.

Na seji skupščine so spregovorili tudi o natančnem razporedu del investicijskega vzdrževanja, za kar bodo iz deleža stanarin namenili okrog 6 milijonov dinarjev. Deset odstotkov za zamenjavo elementov, 40 za krovsko kleparska dela in prezidavo dimnikov, 22 za instalacije, 18 za investicijska dela in 10 odstotkov za pleskarska dela.

S. DROLJC



MILAN MIRTIČ:

„Nekateri premalo zavzeti!“

Stanovanjska skupnost premalo učinkovita zaradi neresnosti delegatov — Slab stik z bazo

Na zadnji seji samoupravne stanovanjske skupnosti je večkrat v razgovor posegel tudi Milan Mirtič, ki je z nekaterimi tehtnimi pripombami precej prispeval k uspešnemu delu skupščine. Zato smo ga povprašali, kaj meni o delu delegatov samoupravne stanovanjske skupnosti.

»Dejstvo je žalostno, vendar resnično: mnogi se zelo neresno in neodgovorno obnašajo pri obravnavanju tako pomembne družbene problematike kot je gospodarjenje z družbenim stanovanjskim skladom. Sej skupščine, ki sprejema izredno važne sklepe, se delegati ne udeležujejo, tako da je vedno vprašanje ali bomo sklepčni ali ne. Prepričan sem, da večina delegatov svojega poslanstva ne jemlje resno, to velja predvsem za predstavnike temeljnih organizacij združenega dela. Zato bomo morali nujno kaj storiti, da bi delo postalo bolj konstruktivno in da bi sklepi prihajali iz baze.

Ne vem, kje je krivda za tako nedelo: v samih osebah, ki so delegati (večinoma imajo po pet, šest funkcij in so preobremenjeni) ali kje drugje? Res je, da so zbori stanovalcev v nekaterih krajevnih skupnostih zelo aktivni, zato pa v večini temeljnih organizacij združenega dela problemi prav gotovo ne prodro do uporabnikov in tistih, ki prispevajo denar, ampak so stališča delegatov iz teh sredin pogosto le njihova osebna mnenja.

Res je tudi to, da je včasih materiaj preobsežen in nam ga posredujejo prepozno, vendar to lahko opravičimo morda s tem, da obravnavamo tudi zadeve, ki so mestnega značaja in je zamuda največja prav pri teh stvareh, vendar bi z večjo zavzetostjo delegatov sistem prav gotovo bolje tekel.«

Kaj pa organizacija sej skupščine? Na zadnji seji je bil dnevni red zelo obsežen.

»Ne samo obsežen, ampak kar preobsežen; je pa odraz naših navad, da vedno vse puščamo do minute pred dvanajsto — nato pa nam zmanjka časa in moramo pohiteti. Tako smo tudi na zadnji seji skupščine silno pomembne sklepe sprejemali kar po hitrem postopku. Res pa je, da so večinoma odloki povezani s financiranjem in jih zato moramo sprejeti takoj, saj bi sicer ostali brez denarja. Je pa morda tudi eden vzrokov za slabo delovanje delegatov na tem področju.«

Milan Mirtič sodeluje tudi v odboru za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. Zatrdil je, da je v tej skupini — kot v ostalih organih stanovanjske skupnosti — delo mnogo bolj resno in tudi učinkovito. Res. da se v odboru srečujejo s številnimi problemi — nazadnje so reševali vprašanje etažnih lastnikov in njihovega prispevka za investicijsko in tekoče vzdrževanje — vendar je njihovo delo plodno.

»Tako lahko zatrdim«, je ob koncu dejal Milan Mirtič, »da je v mestnem merilu bežigrajska stanovanjska skupnost po delavnosti prav gotovo povsem pri vrhu.«

S. D.

Sestanek skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti so tokrat sklicali v prostorih osnovne šole dr. Vita Kraigherja. Vendar ni namen tega prispevka pisanje o kraju, ampak o času oziroma bolje rečeno trajanju skupščine in nekaterih dogodkih na njej.

Najprej je nekatere presenetila napol prazna dvorana, ki je že na zunaj pokazala, da v delegatskem sistemu na tem področju nekaj škriplje. Pa pojdimo po vrsti...

Dnevni red je obsegal osem točk. Prva — pregled zapisnika z zadnje seje, je bila že po nekaj minutah mimo in začela se je razprava, ki je sodila pod drugo točko. Na dnevnem redu je bilo zapisano »predlog delitve stanarin in predlog finančnega načrta za leto 1976«. O tem so razpravljali dobro uro, nato pa se je razgovor kar na lepem preokrenil v bolj ali manj prijateljsko prepričevanje o dolžnostih in pravicah etažnih lastnikov. Pri tem so z »izbranimi« izrazi nekateri interpretirali svoje mnenje v razpravi, ki je povsem

Sejemo, sejemo...

po nepotebnem zaradi premajhne odločnosti delovnega predsedstva trajala kar dobro uro. Sicer pa je delo skupščine vsaj v prvi polovici prevevala premajhna pripravljenost delegatov, zdelo se je, kot da so se njihova mnenja porajala šele med obrazložitvijo posameznih postavk — torej, kot da o zadevi prej sploh še niso razpravljali. Zato je morda prav dvom o delovanju delegatskega sistema na tem nivoju najbolj upravičen.

Majhna udeležba, precejšnja nepripravljenost in posledica: prvi dve točki sta vzeli več kot dve uri, preostalih šest, ki niso bile nič manj pomembne, pa so »opravili« v preostalih dveh urah. Bolj površno, saj se je marsikomu že mudilo domov, kar pa je pri odločno predolgi seji tudi razumljivo.

Rešitev je morda na dlani. Najprej bo treba preveriti, zakaj delegatov, predvsem iz delovnih organizacij, ni bilo na sejo, nato pa ugotoviti, zakaj ni dovolj razprave v bazi o problemih, ki jih obravnavajo na skupščini. Za bolj produktivno delo pa bo potrebna še smotrnejša sestava dnevnega reda, ki ne sme biti več tako obširen.

ZAČETEK NA JEŽICI

O delu skupnosti za financiranje družbenega standarda

V razgovoru z Rikom Hvastjo, članom občinskega izvršnega sveta in izvršilnega odbora samoupravne skupnosti za financiranje in razvoj družbenega standarda, smo izvedeli nekaj zanimivosti o gradnji objektov družbenega standarda za Bežigradom. Že 20. maja bo del novega doma družbenih organizacij Stadion sprejel prve »goste«. Najprej se bodo vselile občinske družbenopolitične organizacije, družbeni pravobranilec, klub samoupravljalcev, marksistična knjižnica in seveda osebje krajevne skupnosti, v drugi fazi, ki bo končana do septembra, pa bodo nared še rekreacijske površine. Kot je znano, bodo te zajemale poleg trim kabineta še telovadnico, kegljišče in nekatere druge prostore za rekreacijo in družabno življenje.

Prav v teh dneh bodo na osnovi javnega natečaja izbrali izvajalca del pri gradnji rekreacijskega centra na Ježici. Predvidevajo, da bodo že maja pričeli z deli v prvi etapi, ki zajemajo izgradnjo telovadnice v velikosti 44 krat 24 metrov. Prihodnje leto pa naj bi dogradili še prizidek in igrišče.

Finančni načrt predvideva, da bodo letos zbrali 16 milijonov dinarjev. Sedaj je zbranih dobrih šest milijonov, v teh dneh pa pričakujejo še milijon dinarjev, kot prispevek Občinske skupščine in Temeljne telesnokulturne skupnosti. Ker bodo nekatere delovne organizacije za zavarovanje plačil uporabile ustrezne finančne instrumente — predvsem menice, ki bodo zapadle v plačilo koncem leta — so poskrbeli, da zato ne bi trpelo delo skupnosti. Zato so se med prvimi v Sloveniji dogovorili z Ljubljansko banko o primernem načinu financiranja. Z avaliranjem menic bo Ljubljanska banka omogočila nemoteno izpolnjevanje programa, ki je precej obsežen.

Ko govorimo o delu interesne skupnosti za financiranje in razvoj družbenega standarda v občini, pa vendarle ne moremo mimo dveh ugotovitev: za prvo, pohvalno, ki govori o izredno visokem odstotku delovnih organizacij, ki so podpisale samoupravni sporazum o združevanju sredstev, se veže druga, manj pohvalna. Na zadnji seji skupščine skupnosti so sklenili, naj odgovorni takoj navežejo stik tudi s preostalimi devetimi organizacijami združenega dela oziroma tozdi in poizvedo za vzroke odklonilnega stališča do podpisa. Te naloge pa niso izpolnili, čeprav so nekateri (na primer ZRMK in Geološki zavod) že izrazili pripravljenost za podpis sporazuma.

Drugi podatek pa kaže, da še vedno 42 podpisnikov ni poravnalo obveznosti iz leta 1974, ko je bil sporazum podpisan. Skupnosti dolgujejo okrog 4 milijone dinarjev, dolg pa lahko poravnajo v več obrokih ali pa enostavno plačujejo leto dlje kot ostale delovne organizacije. Ne glede na te podatke je očitno, da se delovni ljudje in občani prav dobro zavedajo, kaj pomenijo objekti družbenega standarda — konkretno, objekti za rekreacijo. Glavni dokaz tega razumevanja je namreč v enotni pripravljenosti, da prioritetno pokrijejo obveznosti do te skupnosti in šele potem izločajo po zaključnem računu denar za druge potrebe — v skladu s predpisi, seveda.

Pred kratkim so organi skupnosti obvestili vse tozde, da morajo uskladiti obveznosti do skupnosti s podatki, ki jih je o tem posredovala Služba družbenega knjigovodstva. Zato izvršilni odbor skupnosti oziroma njegovi organi stalno nadzorujejo uresničevanje dogovora oziroma samoupravnega sporazuma.

S. D.

slovenija avto

TOZD Servis Bežigrad
Ljubljana, Samova 14

Delovne enote: Samova 14, Černetova 26, Vilharjeva 33

Priporočamo se za servisno — remontna opravila