Kljub intenzivni gradnji še vedno premalo stanovanj

Stanovanjski dinar v gradbeniških skrivalnicah

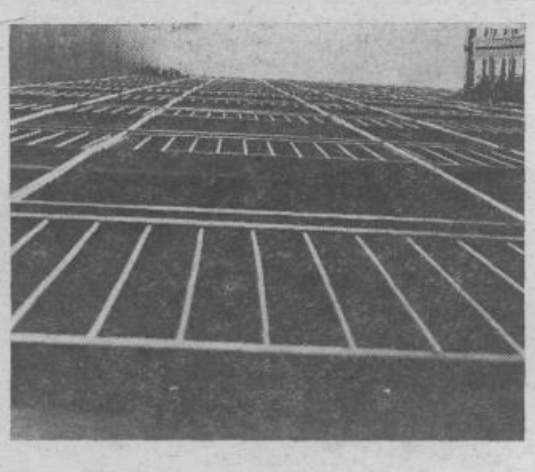
Kljub temu, da je bila gradnja stanovanj, ne samo na območju mesta Ljubljane, ampak tudi na področju občine Ljubljana-Šiška doslej vseskozi intenzivna, potreb še vedno ne dohiteva. Po ocenah v Ljubljani še vedno primanjkuje okrog 6.000 stanovanj. Na podlagi samoupravnega sporazuma SSS vseh ljubljanskih občin je dogovorjeno, da bo primanjkljaj za polovico zmanjšan v obdobju od 1981. do 1985. leta, dokončno odpravljen pa do 1990. leta.

V naslednjem srednjeročnem obdobju 1981/85 bo v občini Ljubljana-Šiška predvidoma zgrajenih 2.950 stanovanj, čeprav bi za predvideni naravni porast prebivalstva, ki ga ocenjujejo na 5.700 prebivalcev, potrebovali le 1.970 novih stanovanj. Iz tega lahko računsko povzamemo, da bo 980 stanovanj zgrajenih za polovično zmanjšanje primanjkljaja in da bo po 1985 še vedno primanjkovalo 980 stanovanj. Gradnja sosesk v ŠS-10 Draveljska gmajna in ŠS-8/2, za katero zagotavlja financiranje Samoupravna stanovanjsk skupnost občine Ljubljana-Šiška, je v teku in sodi med planirane iz srednjeročnega obdobja, ki se letos izteka. Za stanovanja v teh soseskah so pričakovalci in interesenti že v celoti znani in se bodo vanje novi stanovalci lahko vselili že konec 1981, oziroma v začetku 1982. leta, tako kot predvideva terminski plan.

Pri cenah se vedno zatakne

Seveda bi bilo do sem vse v najlepšem redu, če se ne bi zataknilo pri cenah stanovanj. Komisija za cene SSS Ljubljana namreč ugotavlja, da zahteve izvajalcev ne temelje na realnih izračunih in da so pretirano visoke. »Ingrad« Celje in »Stavbenik« Koper, ki izvajata gradnjo v soseski ŠS-10 Draveljska gmajna zahtevata na primer 22.000 dinarjev za kvadratni meter, medtem ko »Giposs«, ki izvaja dela v soseski ŠS-8/2 Nove Dravlje, ne pristane na ceno 21.000 dinarjev za kvadratni meter stanovanjske površine, kot jo predlaga komisija za cene SSS Ljubljana. Po strokovnih ocenah nepristranskih izvedencev ne gre samo za pretirano visoke cene čistih gradbenih del, temveč tudi za cene komunalnih izvedb ter nekatere prikalkulirane postavke za stroške raznih strokovnih služb. Eksperti so prišli tudi do ugotovitve, da bi celo z uporabo metodologije in indeksov, ki jih uporabljajo sami izvajalci, ne mogle biti cene višje od izhodiščnih, le-te pa so mnogo nižje od zahtevanih. Kakšne težave ima SSS okrog tega z zagotavljanjem financiranja gradenj, nam je povedala predsednica komisije za novogradnje ing. Marija Jamšek:

»Ker med izvajalci in komisijo za cene SSS Ljubljana ne pride do sporazuma o cenah, imamo velike težave s prelivanjem in zbiranjem sredstev. Pričakovalci stanovanj, najsi so iz družbenega sektorja ali zasebni etažni lastniki, so namreč že za okvirno ceno težko zbrali sredstva, zato se bojimo, komu bo še letos uspelo zbrati toliko več, kolikor zahtevajo izvajalci. Toda ne gre samo za to, ampak predvsem za ugotovitev realne cene in vrednosti. Delno skušamo zagotoviti financiranje, tako da vsaj s tistimi delovnimi organizacijami, ki imajo likvidna sredstva, sklepamo okvirne pogodbe za ceno 19.000 dinarjev za kvadratni meter in si na podlagi njih pri banki zagotavljamo potrebne kredite,« je dejala.



Da se cene vsem vrstam gradenj nenehno in vrtoglavo vzpenjajo, je že dolgo znano in zdi se, da temu tudi družbena kontrola cen ne bo kmalu prišla do živega. Res je, da cene gradbenemu materialu nenehno naraščajo, toda nikoli s takšno naglico kot cene gradenj. Pri tem ni mogoče prezreti, da se gradbena operativa skoraj nič ne trudi za pocenitev, na primer z uvajanjem novih tehnoloških rešitev, z boljšo organizacijo dela, sodobnejšim načinom gradenj in zmanjševanjem stroškov. Nizka storilnost te panoge je bila že velikokrat predmet kritik. Ni dvoma, da ji botrujejo dostikrat tudi nesmotrnost izrabe gradbene mehanizacije, pogostna nenačrtnost ter neusklajenost izvajanja in podvajanje del. Za ilustracijo, čeprav to ni najpomembnejše, je mogoče slab odnos do dela srečati skoraj na vsakem gradbišču, če opazujemo samo spremenjeno »namembnost« lopat. Toda, kdo kaj more strokovnjakom gradbeništva, ki nas kaj hitro odpravijo nekako takole: »Ali se bo zdaj v naše delo vtikal že vsak laik?« Pa vendar so bili prav laiki prvi, ki so s prstom pokazali na slabo in nekvalitetno izvedbo gradenj v soseski Draveljska gmajna. Stanovalci so vložili tožbo tako proti projektantom kot gradbenim izvajalcem. Čeprav sodišče še ni izreklo sodbe, se ve, da so krivci med njimi.

Tragedija Draveljske gmajne

Predsednica samoupravne stanovanjske skupnosti Kristina Zupančič in njeni sodelavci so o tem spregovorili nekako takole:

»Tragedija soseske Draveljske gmajne (afera op. p.)se je pričela takrat, ko so izvajalci (s pristankom ali brez pristanka projektantov) začeli med gradnjo spreminjati projekte, izbiro materialov, tehnologijo in način izvedbe gradenj. Tako so izvajalci 2,5 do 3 cm debelo klasično fasado projekta nadomestili s 6-milimetrsko elektrofiltrsko in še ta ni bila nanesena na zid v tej debelini, zaradi česar je skozi zidove zatekala meteorna voda. Tudi betonski venci na vrhu stavb niso bili izolirani, zato so pri toplotnih nihanjih za seboj potegnili zidove in pokali, oziroma so gornje plošče odstopale od zidu. Delitacije stavb niso bile izvedene po načrtu, ampak so ploščo potegnili čez vso stavbo skupaj. Zaradi tega morajo sedaj ob sanaciji stavbe rezati in jih za 7 cm ločiti med seboj. Preveč bi bilo naštevati naprej seznam hudih napak.

S sanacijo smo pričeli avgusta lani na podlagi sklenjenega samoupravnega sporazuma, ki so ga podpisali vsi izvajalci razen projektantov in Zavoda za raziskavo materiala in konstrukcij. Podpisali so ga v tem smislu, da bodo nosili vse stroške sanacije do izreka sodbe o krivdi. Poskusna izvedba sanacije na bloku C, ki jo izvaja GP »Gradbinec« Kranj, bi morala biti končana v treh mesecih, na ostalih štirih blokih pa do konca 1980. leta. Ker »Biro 71« še doslej ni predložil vseh projektov in detajlov, zlasti glavnega razreza delitacije, že poizkusna sanacija kasni.

V sanacijskem načrtu sta fasada in izolacija strehe opredeljeni kot dodatna investicija. Izvajalec del je bil zato dolžan sestaviti normative in voditi gradbeni dnevnik. Storil pa ni niti prvega niti drugega, zato nadzorni organ sploh ne more izvajati nadzora. Za ta del sanacije je SSS zagotovila 4.400.000 dinarjev kredita. Pri tem ne gre prezreti, da so izvajalci pohiteli prav s tistimi deli, za katera zagotavlja sredstva SSS, v zaostanku pa so s tistimi, ki bi jih morali opraviti na svoje stroške. Po dogovoru bi moralo biti na deloviščih vsak dan po 7 delavcev, kar pa je redkokdaj, običajno so samo po trije in dela počasi napredujejo. Tak odnos vzbuja občutek, da je sanacija izvajalcu deveta briga, zato se stanovalci upravičeno razburjajo zaradi zavlačevanja del,« je povedala Kristina Zupančič.

Ali ima izvajalec prav, da ni sestavil gradbenih normativov niti uvedel gradbenega dnevnika in tako onemogočil nadzorovanje gradbenih del, bi najbrž moral reči besedo gradbeni inšpektor. Vsekakor pa se odnos izvajalcev do sanacije ni kaj prida spremenil od odnosa do odgovornosti med novogradnjo. V tem primeru je samoupravni sporazum le kos papirja in kulisa, za katero se je mogoče še naprej obnašati neodgovorno in nesamoupravno. Sploh pa je takšen sporazum sila vprašljiv, ker je sklenjen samo med izvajalci in pri njem ni udeležena oškodovana stranka, v tem primeru investitor, saj je bil udeležen tudi pri sklepanju pogodb o gradnji. Stroški sanacije bodo veliki, povzročili pa so si jih bodisi projektanti ali izvajalci sami z nekvalitetnim delom. Se potem lahko še čudimo, zakaj so cene gradenj tako visoke?

Ivo Osolnik

POPRAVEK

V vašem glasilu »TRIBUNA« št. 12 (190) z oktobra 1980 ste objavili na 5. strani pod naslovom »Krivcev še ni, sanacija teče...« pod podnaslovom »Obljube in zamude« v tretjem odstavku, da je bilo dogovorjeno, da graditelji sami odpravijo obstoječe napake. Med temi graditelji je omenjena tudi naša DO, ki pa s to gradnjo nima nobene zveze.

IMOS-SGP Grosuplje