

# **SAMOUPRAVNI SPORAZUM O TEMELJIH PLANA STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA OBČINE ZA OBDOBJE 1981—1985**

V skladu z Zakonom o sistemu družbenega planiranja in o družbenem planu SR Slovenije (Uradni list SRS, št. 1/80), Zakonom o stanovanjskem gospodarstvu (Uradni list SRS, št. 3/81) in Družbenim dogovorom o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbeno-ekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SRS, delavci v temeljnih in drugih organizacijah združenega dela ter delovnih skupnostih in delovni ljudje in občani v krajevnih skupnostih z območja občine Ljubljana-Šiška kot uporabniki ter delavci v temeljnih in drugih organizacijah združenega dela ter delovnih skupnostih, ki izvajajo s tem samoupravnim sporazumom opredeljene naloge, kot izvajalci

## **SKLEPAMO ANEKS II. K SAMOUPRAVNEMU SPORAZUMU O TEMELJIH PLANA SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI OBČINE LJUBLJANA-ŠIŠKA 1981—1985**

### **I. SPLOŠNA IZHODIŠČA**

#### **1. člen**

Udeleženci samoupravnega sporazuma o temeljih plana Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Šiška (v nadaljnjem besedilu samoupravni sporazum) s tem samoupravnim sporazumom sprejemamo temeljne skupne razvojne cilje, usmeritve in naloge, ki so osnova za oblikovanje in sprejemanje ter izvajanje nadaljnjega razvoja stanovanjskega gospodarstva v srednjeročnem obdobju 1981—1985.

#### **2. člen**

Za uresničevanje ciljev, usmeritev in nalog nadaljnjega razvoja stanovanjskega gospodarstva udeleženci samoupravnega sporazuma opredeljujejo s tem samoupravnim sporazumom predvsem:

- obseg stanovanjske graditve v srednjeročnem obdobju in po posameznih letih ter strukturo, vrsto in kvaliteto stanovanj;
- prostorske rešitve za gradnjo planiranega števila stanovanj glede na lokacijo in dinamiko gradnje;
- obseg, vrsto in način solidarnostnega in vzajemnega razreševanja stanovanjskih vprašanj;
- ukrepe in način reševanja prenov;
- posebej dogovorjene naloge;
- naloge izvajalcev za uresničevanje predvidenega obsega stanovanjske graditve, prenov in vzdrževanja stanovanjskega sklada;
- združevanje in zagotavljanje sredstev;
- osnovne kriterije za vzdrževanje in upravljanje z obstoječim stanovanjskim skladom (gospodarjenje);
- naloge, ki jih uresničujemo v Samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana;
- naloge, ki jih uresničujemo v Zvezi stanovanjskih skupnosti Slovenije;
- medsebojne pravice in obveznosti v primeru odstopanja od sprejetih planskih aktov;
- obveze za uresničevanje nalog na področju stanovanjskega gospodarstva s letnimi plani.

### **II. TEMELJNA IZHODIŠČA**

#### **3. člen**

Pri načrtovanju temeljnih ciljev in nalog na področju stanovanjskega gospodarstva v obdobju 1981—1985 bomo udeleženci samoupravnega sporazuma upoštevali vse doslej sprejete pravne in samoupravne akte s tega področja, sprejeti dogovor o temeljih plana in družbenega plana razvoja občine Ljubljana-Šiška za obdobje 1981—1985 in enake dokumente mesta Ljubljane ter druge akte in dokumente, ki se nanašajo na področje stanovanjskega gospodarstva.

Udeleženci samoupravnega sporazuma bomo v skladu s samoupravnim delegatskim sistemom v okviru samoupravne sta-

novanjske skupnosti Ljubljana-Šiška zagotavljali natančno informiranost delegatov in delegacij ter jim z aktivnim sodelovanjem delovnih ljudi in občanov omogočali učinkovitejšo samopravo, odločanje o problemih v lastni hiši in širšem krogu (soseska, KS, občina) in skrbeli za odgovornejše delovanje zbora stanovalcev, hišnih svetov, enot SSS občine in same SSS Ljubljana. S tem bomo prevzemali večjo odgovornost pri združevanju in razporejanju sredstev v okviru gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami.

#### **4. člen**

Udeleženci samoupravnega sporazuma bomo v cilju vseobsežnega družbenega razvoja in uveljavljanja samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu pri določanju osnov srednjeročnega plana upoštevali predvsem:

- cilje in potrebe na stanovanjskem področju v občini Ljubljana-Šiška, mestu in v širšem migracijskem območju mesta Ljubljane;
- razvojne možnosti širše družbene skupnosti ter analize možnosti razvoja občine Ljubljana-Šiška in mesta Ljubljane za obdobje 1981—1985;
- temeljne usmeritve poselitve glede na razvoj mesta in naselij v občini Ljubljana-Šiška;
- varstvo, razvoj in izboljšanje bivalnega okolja glede na ohranitev naravnih in z delom pridobljenih vrednosti;
- cilje in naloge na področju splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite;
- dosedanja in ocenjena gospodarska gibanja v letih 1981—1985 ter realno razpoložljiva sredstva za pokrivanje vseh oblik porabe stanovanjskega gospodarstva;
- rezultate, dosežene v stanovanjskem gospodarstvu v letu 1981.

### **III. STANOVANJSKA GRADITEV**

#### **5. člen**

Udeleženci sporazuma bomo na področju stanovanjske graditve zagotavljali predvsem:

- uveljavitev sistema družbeno usmerjene stanovanjske gradnje celovitih sosesk po načelih **soinvestitorstva**;
- izboljšanje stanovanjskih pogojev stanovalcev;
- kontinuirano, racionalno in kvalitetno stanovanjsko gradnjo, ki bo zagotavljala funkcionalnejšo izrabo prostora in celnejše vzdrževanje.

#### **6. člen**

V srednjeročnem obdobju 1981—1985 bomo udeleženci samoupravnega sporazuma zagotovili za uresničitev stanovanjske graditve na območju občine Ljubljana-Šiška naslednje pogoje:

- zgradili bomo **2466** stanovanj, od tega v okviru družbene gradnje 2091 stanovanj, v individualni gradnji pa **159** stanovanj in **216** za JLA. Delavci v OZD v Ljubljani, ki se bomo o tem sporazumeli, bomo na območju občine Ljubljana-Šiška zgradili iz čistega dohodka in bančnih kreditov samski dom s kapaciteto **130** stanovanj;
- gradili stanovanja v družbeni gradnji s povprečno površino **60 m<sup>2</sup>**, v individualni gradnji s povprečno površino **90 m<sup>2</sup>**, solidarnostna stanovanja za prenovu in druge namene po sporazumu s povprečno površino **56 m<sup>2</sup>** in **75 m<sup>2</sup>** za JLA;
- večina zgrajenih stanovanj bodo dvo- in trisobna stanovanja;
- povprečna zasedenost stanovanja bo 2,9 stanovalca na stanovanjsko enoto;
- določili in uresničevali tako zemljiško politiko, ki bo omogočila načrtovano stanovanjsko izgradnjo za vse strukture, dinamiko in kvaliteto;
- stanovanjsko gradnjo usmerili na neprimerne ali manj primerne površine za kmetijsko proizvodnjo in na območje, kjer bodo stroški komunalnega urejanja zemljišč čim nižji;
- povečali odgovornost vseh udeležencev sporazuma;
- postopoma odpravili razpršeno stanovanjsko gradnjo.

#### **7. člen**

Dogovorjeni program stanovanjske graditve v obdobju 1981—1985 bomo udeleženci sporazuma uresničevali po namenu, obsegu in vrednosti ter na lokacijah, kot je navedeno v tabelah 1 in 2.

Udeleženci bomo v tekočem srednjeročnem obdobju uvajali usmerjeno stanovanjsko gradnjo tudi v zadržno in druge oblike individualne stanovanjske gradnje po načelu **soinvestitorstva**.

#### **8. člen**

V planiranem obdobju bo potekala priprava zemljišč in dokumentacije tudi za soseske ali dele sosesk, ki je še nimajo in

ki bodo prišle v poštev za gradnjo stanovanj v planskem obdobju 1986—1990.

To so: ŠS 12 Podutik II. faza (1. in 2. etapa), ŠS 201/7 Šmartno, ŠS 202/6 b Gameljne in **MeS 7 A Preska**.

#### 9. člen

V tem srednjeročnem obdobju bomo zagotovili možnosti izgradnje podstrešnih stanovanj na za to prostorsko in tehnično možnih lokacijah in izdelali sistem za zamenjavo stanovanj.

#### 10. člen

Udeleženci se sporazumemo, da bomo v srednjeročnem obdobju pri dodeljevanju družbenih stanovanj upoštevali naslednje normative:

- enemu družinskemu članu pripada do 32 m<sup>2</sup> stanovanjske površine;
- dvema družinskima članoma pripada do 45 m<sup>2</sup> stanovanjske površine;
- trem družinskim članom pripada do 58 m<sup>2</sup> stanovanjske površine;
- štirim družinskim članom pripada do 70 m<sup>2</sup> stanovanjske površine.

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se pripadajoča stanovanjska površina poveča za največ 15 m<sup>2</sup>.

#### 11. člen

Udeleženci se sporazumemo, da bomo dodeljevali družinam stanovanja in stanovanjske kredite po enotnih osnovah in merilih:

- oceno stanovanjskih razmer, v katerih živi delavec in njegova družina,
- socialni in materialni položaj delavca in njegove družine,
- delovni prispevek,
- skupno in posebno delovno dobo delavca,
- zdravstveno stanje delavca in njegove družine,
- udeležbo v NOV.

Spodbujali bomo skupno reševanje vprašanj družinskih članov, ki so zaposleni v različnih organizacijah in skupnostih.

Spodbujali bomo namensko varčevanje mladih delavcev za reševanje svojih stanovanjskih problemov.

Udeleženci si bomo prizadevali, da bodo organizacije in skupnosti dodeljevale družbena — kadrovska stanovanja izven določenih kriterijev le, ko bodo s planom predvideli zanje potrebna sredstva.

#### 12. člen

Pooblaščenca organizacija za strokovno izvajanje investitorstva na področju stanovanjske graditve v Ljubljani bo Zavod za izgradnjo Ljubljane, za izvajanje finančnega dela investitorstva pa **LB — SKB**.

#### 13. člen

**Pričakovalci stanovanj — soinvestitorji se vključujejo po enotnih merilih na območju mesta Ljubljane, ki so upoštevana pri razpisu za vključevanje soinvestitorjev v družbeno usmerjeno stanovanjsko graditev v Ljubljani (14. 5. 1982).**

#### 14. člen

Udeleženci bomo skrbeli, da se bo metodologija določanja cen stalno uporabljala in dopolnjevala tako, da bo stimulatивно vplivala na zniževanje vseh vrst stroškov na vseh področjih njihovega nastajanja v stanovanjskem gospodarstvu.

#### 15. člen

Udeleženci se obvezujemo, da bomo v obdobju 1981—1985 za vse vrste stanovanjske gradnje namenili **3.916.000 din**. Sredstva bomo namenili iz naslednjih virov:

- sredstva iz čistega dohodka OZD in DS, ki obsegajo:
- sredstva za vzajemnost v stanovanjski skupnosti in med stanovanjskimi skupnostmi,
- sredstva iz čistega dohodka TOZD in DS glede na lastne potrebe,
- sredstva iz dohodka OZD in DS, ki so namenjena za stanovanjsko gradnjo,
- denarna sredstva delovnih ljudi, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov in sredstva pri njih zaposlenih delavcev ter delovnih ljudi, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško in drugo dejavnost (v nadaljnjem tekstu »sredstva zasebnih delodajalcev«),
- sredstva sklada skupne porabe OZD iz sredstev za investicije, namenjenih za stanovanja na novo zaposlenih delavcev,
- **lastna sredstva za udeležbo pri priključitvi k soinvestitorstvu oziroma lastna udeležba, upoštevajoč kredite na privarčevana sredstva pri pridobitvi družbeno najemnega stanovanja,**
- sredstva amortizacije stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini,

— sredstva Skupnosti pokojninsko-invalidskega zavarovanja (v nadaljnjem besedilu »SPIZ«),

— bančni krediti,

— sredstva odplačanih anuitet od kreditov, ki so bili dani za razreševanje stanovanjskih vprašanj **delavcev in borcev NOV**,

— druga sredstva v skladu z Zakonom o stanovanjskem gospodarstvu.

#### 16. člen

Podpisniki tega samoupravnega sporazuma se obvezujemo, da bomo zagotavljali dosledno izvajanje družbenega dogovora o pogojih zaposlovanja in minimalnih standardih za življenje in kulturne razmere pri zaposlovanju in tako reševali stanovanjske probleme svojih delavcev.

### IV. SOLIDARNOST IN DRUŽBENA POMOČ V OBČINI IN LJUBLJANI

#### 17. člen

Udeleženci bomo na področju solidarnosti in družbene pomoči v občini Ljubljana-Šiška in na območju Ljubljane zagotovili uresničitev naslednjih nalog:

— za vse skupine upravičencev do družbene pomoči bomo zgradili 458 stanovanj. Dinamiko po letih in številu stanovanj po skupinah bomo opredelili v srednjeročnem in letnih planih;

— za delno nadomeščanje stanarin, delovanje strokovne službe, sofinanciranje izgradnje varstveno-delovnega centra v občini Šiška ter odplačilo anuitet od kreditov bomo zagotavljali sredstva v okviru družbene pomoči;

— za kredite borcem NOV bomo usmerjali sredstva anuitet od kreditov, dodeljenih borcem NOV v preteklem obdobju. Višino bomo določali v skladu z vsakoletno opredeljeno prioriteto listo. Prednost bodo imeli kmetje — borci NOV;

— za odliv v izvenljudljanske občine za solidarnost v stanovanjskem gospodarstvu za delavce, ki se iz teh krajev dnevno vozijo v Ljubljano, bomo zagotavljali 35 % od vseh sredstev družbene pomoči v Ljubljani.

Vire sredstev za financiranje vseh nalog na področju solidarnosti in družbene pomoči v občini Ljubljana-Šiška in v Ljubljani bomo zagotovili iz naslednjih virov: TOZD in DSS ter zasebnih delodajalcev iz sredstev solidarnosti iz dohodka (1,11 % od osnove BOD), katera združujemo pri SSS Ljubljana, anuitete od kreditov, dodeljenih borcem NOV, lastne udeležbe upravičencev do solidarnostnih stanovanj, sredstev SPIZ, neporabljenih sredstev v višini neangažiranih sredstev ter neto priliva oziroma sredstev družbene pomoči, združenih pri SSS Ljubljana.

#### 18. člen

Udeleženci bomo upoštevali osnove in merila za dodeljevanje solidarnostnih stanovanj, kot jih opredeljuje družbeni dogovor o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji in pravilnik o pogojih in merilih za dodeljevanje najemnih stanovanj SSS Ljubljana.

Delno nadomeščanje stanarin bomo izvajali skladno z merili in kriteriji, opredeljeni v pravilniku samoupravnega stanovanjske skupnosti.

### V. PRENOVA STARIH MESTNIH PREDELAV

#### 19. člen

S prenovo stanovanjskih hiš in stanovanj, ki pomeni ohranjanje in obnavljanje mestnih predelov in zavarovanje kulturne dediščine mesta, bomo udeleženci samoupravnega sporazuma zagotavljali izboljšanje obstoječega stanovanjskega sklada s tem ustvarili boljše bivalne pogoje tem stanovalcem v občini Ljubljana-Šiška in v mestu Ljubljana.

#### 20. člen

Udeleženci tega sporazuma se obvezujemo, da bomo v obdobju 1981—1985 na območju Ljubljane prenovili 101 objekt oz. 690 stanovanj, za kar bomo morali zagotoviti 299 nadomestnih stanovanj.

Na osnovi dosedanjega dogovora bomo v občini Ljubljana-Šiška v obdobju 1981—1985 prenovili 9 objektov oziroma 63 stanovanj, za kar bo potrebno zagotoviti 28 nadomestnih stanovanj.

#### 21. člen

Število prenovljenih objektov in stanovanj ter nadomestnih stanovanj za prenovo po posameznih letih in občinah Ljubljane bomo zagotavljali s srednjeročnim in z letnimi plani stanovanjskih skupnosti ljubljanskih občin. SSS občin in mesta Ljubljane bodo v letu 1982 izdelale enotni dolgoročni plan prenove Ljubljane.



Sredstva za prenavo v Ljubljani bomo zagotavljali iz naslednjih virov:

- sredstva vzajemnosti v Ljubljani (0,21 % od osnove BOD, iz čistega dohodka OZD in zasebnih delodajalcev) ter združena sredstva amortizacije, kar bodo občinske SSS združevale pri SSS Ljubljana za te namene;
- sredstva SPIZ;
- neporabljena sredstva iz prejšnjih let v višini neangažiranih sredstev;
- sredstva skladov skupne porabe OZD;
- lastna udeležba upravičencev.

Na območju občine Ljubljana-Šiška bo imela prioriteto prenova stare Šiške in Šentvida, za kar se dokumentacija že pripravlja.

## VI. POSEBEJ DOGOVORJENE NALOGE

### 23. člen

Udeleženci se obvezujemo, da bomo v občini Ljubljana-Šiška v skladu z doslej sprejetimi družbenimi akti zagotovili uresničevanje naslednjih posebej dogovorjenih nalog:

— za odpravo polovice stanovanj VI. in VII.\* kategorije bomo zagotovili 326\*\* nadomestnih stanovanj. Sredstva zanje bomo namenili iz naslednjih virov: sredstva OZD in čistega dohodka (skladi skupne porabe), 35 % amortizacije, ki jo občinske SSS združujejo pri SSS Ljubljana v te namene, sredstva skupnosti pokojninskega in invalidskega zavarovanja, bančni krediti in lastna udeležba upravičencev do stanovanj;

— za odpravo vseh stanovanj v barakarskih naseljih\* bomo zgradili 80\*\*\* nadomestnih stanovanj. Sredstva zanje bomo namenili iz naslednjih virov: sredstva OZD iz čistega dohodka (skladi skupne porabe), bančni krediti, lastna udeležba upravičencev do stanovanj;

— za gradnjo »Poti spominov in tovarištva« in prenavo Ljubljanskega gradu bomo zagotavljali sredstva iz čistega dohodka za vzajemnost, ki jih bomo združevali namensko pri SSS Ljubljana;

— za zagotovitev študijsko aplikativnih nalog, pomembnih za odločanje o posameznih problemih stanovanjskega gospodarstva ter za spremljanje sprejetih planskih dokumentov in izdelavo letnih planov stanovanjskega gospodarstva bomo v obdobju 1981—1985 zagotavljali iz sredstev odpravljenih občinskih skladov.

### 25. člen

Podpisniki tega sporazuma se obvezujemo, da ne bomo dovoljevali svojim delavcem vseljevanje in bivanje v barakah, upravni organi občine pa bodo zaostreno zagotavljali pravočasno rušenje barak in preprečevali naseljevanje v barake in nastajanje novih barak in barakarskih naselij na območju občine.

## VII. GOSPODARJENJE

### 25. člen

Na področju gospodarjenja bomo udeleženci sporazuma realizirali načela enakih pogojev in možnosti vseh stanovanjcev držbenih stanovanj v Ljubljani, kar bomo dosegli s solidarnostnim in vzajemnim združevanjem sredstev med hišami v samoupravni skupnosti občin in med občinami. Etažnim lastnikom bo zagotovljen enakopraven položaj pri gospodarjenju s stanovanjsko hišo.

### 26. člen

Udeleženci samoupravnega sporazuma bomo s postopnim prehodom na ekonomske stanarine do leta 1985 uveljavili stanarine v višini 2,17 % revalorizirane vrednosti stanovanjskega sklada. Tako zagotovljena materialna baza bo osnova za samoupravno dogovarjanje in odločanje pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastni.

\*S tako opredeljeno stanarino bomo leta 1985 dosegli 80 % ekonomske stanarine.

\*S prehodom bomo nadaljevali v naslednjem planskem obdobju — v letih 1986 in 1987, s tem da bi s prehodom zaključili 1. 7. 1987 in dosegli stopnjo 2,69 % od revalorizirane vrednosti (RSV).

Rast stanarine v vsem planskem obdobju bo naslednja: v letu 1981 dvig za 25 % od 1. 7. dalje, v letu 1982 dvig za 18 % od 1. 3. dalje, v letih 1983, 1984, 1985 pa bo stanarina rasla po 11,45 %, čemur pa bomo dodajali še rast cen stanovanjske graditve preteklega leta.

\* Na podlagi popisa iz leta 1978.

\*\* 102 stanovanj v te namene bomo zagotovili v okviru solidarnostne izgradnje.

\*\*\* 60 stanovanj v te namene bomo zagotovili v okviru solidarnostne izgradnje.

Stanarine bodo določene po enotni metodologiji za določanje in evidentiranje stanarin v SR Sloveniji. Način oblikovanja stanarin, način uporabe amortizacije, sredstev za vzdrževanje objektov, sredstev za upravljanje in sredstev za funkcionalne stroške bomo opredelili v srednjeročnih planih SSS občin in Ljubljane.

### 27. člen

Višino najemnin smo uskladili v smislu odloka o najvišjih najemninah, tako da bo poprečna najemnina v vseh občinah mesta dosegla višino 48,55 din/m<sup>2</sup>.

### 28. člen

Udeleženci se sporazumemo, da se del sredstev za vzdrževanje stanovanjskih hiš, ki se oblikujejo iz sredstev stanarin in najemnin v skladu z metodologijo za določanje in evidentiranje stanarin, vzajemno združijo in v skladu s potrebami razporedi na posamezne hiše. Način razporejanja, porabo in obseg sredstev za vzdrževanje določijo samoupravne stanovanjske skupnosti v letnih planih in srednjeročnih planskih aktih.

### 29. člen

65 % sredstev amortizacije stanovanj bomo združevali na nivoju mesta za realizacijo programov enostavne reprodukcije (35 %) in preнове (30 %) na osnovi skupnih planov mesta, 35 % amortizacije pa bomo združevali pri SSS občine za realizacijo lastnih programov.

Amortizacijo poslovnih prostorov bomo združevali na nivoju mesta in jo namenjali za nakup poslovnih prostorov v novih soseskah, da bi zagotovili prostore deficitarnim storitvenim dejavnostim.

## VIII. IZVAJALCI

### 30. člen

Udeleženci samoupravnega sporazuma — izvajalci — bomo zagotavljali zmogljivosti za uresničevanje predvidenega obsega stanovanjske graditve, preнове stanovanj in vzdrževanja stanovanjskega sklada hiš in se zavzemali, da bo graditev stanovanj potekala v smeri intenzivnejšega razvoja produktivnosti dela v gradbene zmogljivosti in sprejemanja ukrepov v smeri racionalizacije in nadaljnega razvoja tehnologije gradnje in večje specializacije glede na delitev dela. Hkrati bomo zagotovili proizvodno in dohodkovno povezovanje ter delitev dela in tveganja.

### 31. člen

Udeleženci sporazuma — izvajalci — se zavezujemo, da bomo spoštovali družbeni dogovor o racionalizaciji stanovanjske graditve. Hkrati bomo pri gradnji stanovanj dosegli tako kvaliteto, da bomo bistveno izboljšali možnost vzdrževanja. Z racionalno in kvalitetno gradnjo bomo udeleženci sporazuma — izvajalci — za na novo zgrajena stanovanja zagotovili poprečno 5-letno garancijo.

### 32. člen

Skrbeli bomo, da dosežemo cene stanovanjske graditve, ki bodo v skladu z družbenim dogovorom o oblikovanju cen stanovanjske graditve v SRS in metodologije določanja cen.

### 33. člen

Udeleženci samoupravnega sporazuma — izvajalci — bomo pri uresničevanju programa stanovanjske graditve v največji možni meri upoštevali sprejete ukrepe za varstvo človekovega okolja in naloge ter ukrepe s področja splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite ter spoštovali principe varovanja kvalitetnih kmetijsko-proizvodnih površin.

## IX. ZDRUŽEVANJE SREDSTEV IN FINANCIRANJE STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA

### 34. člen

Načrtovano oblikovanje in poraba sredstev v občini Ljubljana-Šiška za namene stanovanjskega gospodarstva v obdobju 1981—1985 je razvidno iz tabele 3.

### 35. člen

Za financiranje stanovanjskega gospodarstva bomo delavci v združenem delu zagotovili sredstva iz naslednjih virov:

|                                                                      |         |
|----------------------------------------------------------------------|---------|
| — sredstva iz čistega dohodka OZD in DS na osnovi BOD                | 4,375 % |
| od tega:                                                             |         |
| a) za graditev stanovanj za lastne delavce                           | 3,175 % |
| b) za vzajemno združevanje sredstev v Ljubljani (od tega za prenavo) | 1,175 % |
|                                                                      | 0,21 %  |

|                                                                      |         |
|----------------------------------------------------------------------|---------|
| c) za vzajemnost v republiki (kadrov. stan.)                         | 0,025 % |
| — sredstva dohodka na osnovi BOD                                     | 1,405 % |
| od tega:                                                             |         |
| a) za solidarnost v Ljubljani                                        | 1,110 % |
| b) za solidarnost v republiki                                        | 0,295 % |
| Skupaj bomo zagotavljali iz čistega dohodka iz dohodka na osnovi BOD | 5,78 %  |

Podrobno je višina sredstev po zgoraj navedenih stopnjah razdelana v srednjeročnem planu stanovanjske skupnosti za obdobje 1981—1985.

#### 36. člen

Sredstva za solidarnost oz. družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu v Ljubljani v višini 1,11 % od osnove BOD iz dohodka, opredeljena v tem sporazumu, bomo združevali pri stanovanjski skupnosti Ljubljana.

Za sofinanciranje varstvenega delovnega centra bomo namenili sredstva družbene pomoči v znesku 3,750.000 din.

#### 37. člen

1,175 % sredstev za vzajemno združevanje iz čistega dohodka na osnovi BOD za namene, določene v tem sporazumu, bomo združevali pri Stanovanjsko-komunalni banki Ljubljana, z njimi pa upravljajo stanovanjske skupnosti občin in mesta Ljubljane. Sredstva vzajemnosti bomo uporabljali za dodeljevanje kreditov v okviru natečajev pri SSS Ljubljana, prenovi v višini 0,21 % od osnove BOD ter za sofinanciranje obnove Ljubljanskega gradu v znesku 3,300.000 din in izgradnjo »Poti spominov in tovarištva« v znesku 2,934.000 din.

#### 38. člen

3,175 % sredstev iz čistega dohodka na osnovi BOD bomo namenili za reševanje stanovanjskih vprašanj svojih delavcev. Sredstva, ki jih udeleženci sporazumov namensko združujemo za naloge iz 36. in 37. člena, bomo izločali v obliki akontacij v skladu z zakonom o stanovanjskem gospodarstvu in po navodilih SDK.

#### 39. člen

Udeleženci samoupravnega sporazuma bomo uveljavili obvezno lastno udeležbo ob pridobitvi družbenega najemnega stanovanja, solidarnostnega stanovanja, ob preselitvi v večje stanovanje, za nakup etažnega stanovanja, za stnovanja v sklopu posebnih nalog in za graditev stanovanjske hiše ter v skladu s 33. členom zakona o stanovanjskem gospodarstvu ob zamenjavi stanovanja.

#### 40. člen

Lastna udeležba za pridobitev družbeno najemnega stanovanja, ob preselitvi v večje stanovanje bo znašala od 5 do 20 % vrednosti stanovanja, za pridobitev solidarnostnega stanovanja 1 do 4 % od vrednosti stanovanja, za nakup etažnega stanovanja in graditev v okviru zadružne gradnje najmanj 25 %, za graditev individualne stanovanjske hiše pa najmanj 30 % predračunske vrednosti oziroma končne po kupoprodajni pogodbi, upošteva standardno stanovanjsko površino za etažno stanovanje in za stanovanjsko hišo v zasebni lasti.

Maksimalna vsota posojil bo pri zadružni gradnji enaka kot pri nakupu etažnega stanovanja.

Lastna udeležba se pri pridobitvi nadstandardnega družbeno najemnega stanovanja zviša za celotni del vrednosti stanovanja, ki presega standard, če je pridobljeno na lastno željo.

Udeleženci samoupravnega sporazuma bomo podrobneje opredelili obveznosti plačila lastne udeležbe v pravilniku samoupravne stanovanjske skupnosti in v pravilnikih o razreševanju stanovanjskih vprašanj temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti.

#### 41. člen

Lastna udeležba za pridobitev družbenega stanovanja je vračljiva, vplača se za dobo 10 let, višina lastne udeležbe je odvisna predvsem od ekonomskega in socialnega položaja občana in njegove družine in se vrača v enkratnem znesku s 3 % obrestno mero.

#### 42. člen

Udeleženci se bomo zavzeli za naslednje osnove in merila stanovanjskega kreditiranja:

- najdaljša doba vračanja posojila 20 let,
- najnižja obrestna mera 4 %,
- najkrajša doba varčevanja 24 mesecev.

#### 43. člen

Udeleženci se sporazumemo, da bomo v samoupravnih stanovanjskih skupnostih, temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih uveljavili lastno udeležbo:

- pred vselitvijo oziroma preselitvijo,

— po vselitvi, če bo občan oziroma družina v težkem gmočnem položaju, in tiste mlade družine, ki na podlagi dogovorjenih kriterijev ne morejo plačati lastne udeležbe pred vselitvijo, s tem da se zavežejo namensko varčevati pri banki za lastno udeležbo, za kar dovolijo tudi administrativno prepoved na osebni dohodek.

#### 44. člen

Udeleženci si bomo prizadevali, da bodo v pravilnikih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti sprejeti poenoteni kriteriji za reševanje stanovanjske problematike delavcev z vzajemnostno združenimi sredstvi temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti in da bodo v samoupravnih stanovanjskih skupnostih sprejeti pravilniki s poenotenimi kriteriji za porabo vzajemnostno in solidarnostno združenih sredstev v samoupravnih stanovanjskih skupnostih.

#### 45. člen

Udeleženci se sporazumemo, da bomo ob morebitnih naravnih nesrečah in drugih izrednih razmerah v stanovanjskem gospodarstvu zagotavljali sredstva s posebnim samoupravnim sporazumom v okviru samoupravnih stanovanjskih skupnosti oziroma združenega dela v SR Sloveniji.

### X. SOLIDARNOST IN VZAJEMNOST V REPUBLIKI

#### 46. člen

V obdobju 1981—1985 bomo udeleženci sporazuma solidarnostno na ravni republike zagotovili sredstva iz dohodka za uresničitev naslednjih nalog:

v 000 din

|                                                                                                                                                                       |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| — izgradnja študentskih in dijaških domov (0,292 % od osnove BOD)                                                                                                     | 90.875 |
| — ureditev bivalnih pogojev udeležencev mladinskih delovnih akcij (0,003 % od osnove BOD)                                                                             | 937    |
| Skupno bomo na ravni republike združili iz dohodka TOZD in DSSS ter zasebnih delodajalcev (0,295 % od osnove BOD)                                                     | 91.812 |
| Iz sredstev vzajemnosti — nepovratno — iz čistega dohodka TOZD pa bomo združili za kadrovska stanovanja na manj razvitih in obmejnih območjih (0,025 % od osnove BOD) | 7.781  |

### XI. DRUGE IN IZVEDBENE NALOGE

#### 47. člen

Podpisniki samoupravnega sporazuma se obvezujemo, da bomo zagotovili vse potrebne ukrepe za izdelavo strokovnih in drugih planskih podlag za izdelavo plana stanovanjskega gospodarstva za obdobje 1981—1985.

#### 48. člen

Udeleženci samoupravnega sporazuma pooblaščamo samoupravno stanovanjsko skupnost mesta za reševanje strokovnih nalog s področja družbene pomoči, prenove, SLO in DS, posebej dogovorjenih nalog, ki jih nalaga ta sporazum, ter tistih solidarnostnih nalog pri vzdrževanju, ki so skupnega pomena za mesto.

#### 49. člen

Udeleženci sporazuma si bomo prizadevali, da bomo v okviru samoupravnih interesnih skupnosti družbenih dejavnosti, PTT, komunalne dejavnosti, preskrbe in drugih zagotavljali izgradnjo celovitih sosesk.

#### 50. člen

Udeleženci samoupravnega sporazuma pooblaščamo Samona stanovanjskega gospodarstva na področjih graditve, prenove in vzdrževanja upoštevali zahteve splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite.

#### 51. člen

Udeleženci samoupravnega sporazuma pooblaščamo samoupravno stanovanjsko skupnost občine Ljubljana-Siška za tekoče spremljanje izvajanja in uresničevanja ciljev in nalog, opredeljenih s tem samoupravnim sporazumom in za povratno obveščanje udeležencev samoupravnega sporazuma.

### OBRAZLOŽITEV

Spremembe, do katerih je v preteklem letu prišlo na pomembnejših področjih gospodarjenja tako v Sloveniji, Ljubljani in naši občini, spreminjajo osnove planov.

Predvsem so se zaostрили pogoji na področju ekonomskih odnosov s tujino in skrčile so se materialne možnosti razvoja na področju oblikovanja razpoložljivih sredstev.

Stabilizacija in urejanje odnosov na stanovanjsko-komunalnem področju že dalj časa terjata spremembo obnašanja vseh



subjektov, ki delujejo na področju graditve in vzdrževanja stanovanjskega fonda. Poleg pomembnih rezultatov, doseženih v letu 1981 in prvem polletju 1982 v stanovanjski in komunalni dejavnosti, so se pokazale tudi bistvene pomanjkljivosti.

Osnovni vzroki, ki narekujejo spremembo in dopolnitev planskih dokumentov, so bistvena odstopanja od načrtovanih smeri na posameznih pomembnejših področjih, kar kažejo tudi doseženi oziroma predvideni rezultati v razvoju mesta Ljubljane. Zaradi tega so tudi nujne spremembe na področju stanovanjskega gospodarstva in graditve. Nujno je treba uskladiti vire financiranja med stanovanjsko in komunalno skupnostjo.

Z družbenim planom mesta Ljubljane je bilo načrtovano za srednjeročno obdobje 1981—1985, da bomo zgradili 14.346 stanovanj. V dopolnitvah Družbenega dogovora o temeljih plana mesta Ljubljane se načrtovano število zgrajenih stanovanj znižuje na 10.215 do leta 1985.

Z družbenim planom občine Ljubljana-Siška je načrtovanih 3200 novih stanovanj. Občinska SSS je zaradi neusklajenih virov financiranja SKS določila v aneksu I 2907 novih stanovanj. Usklajevanja v tem letu pa so znižala to število in predvidevajo, da bo glede na omejene možnosti lahko zgraditi le 2466 stanovanj. Iz prvotno načrtovanega družbenega plana je črtanih osem delov sosesk oziroma 441 stanovanj. Največji izpad je v MeS-7 a Preska, to je 196 stanovanj, in objekt v SS-107 Sentvid I s 95 stanovanji ter Vodice s 108 stanovanji, ker ni sredstev za komunalno ureditev.

Zaradi celovitih sprememb pri prehodu na ekonomske stanarine se na področju gospodarjenja spremeni poglavje stanarin.

Ker smo v aneksu k samoupravnemu sporazumu o temeljih plana opredelili prehod na ekonomske stanarine le do višine 2,69 % od RSV kot posledico izločanja opreme stanovanj iz stanarine, se je spremenila dinamika prehoda na ekonomske stanarine tako, da smo prehod podaljšali do leta 1987. V tem planskem obdobju planiramo, da bomo s stanarino dosegli 80 % na novo opredeljene ekonomske stanarine.

Struktura ekonomske stanarine, opredeljena na teh osnovah, je razvidna iz spodnje tabele za vse plansko obdobje (tabela: Struktura ES po letih in njena delitev).

Dinamika rasti stanarine je zato spremenjena. V letu 1981 je bila stanarina povišana za 25 % s 1. 7., v letu 1982 pa za 18 % s 1. 3. V letih 1983, 1984 in 1985 bo stanarina rasla z enakomerno rastjo 11,4 %, kateri bomo dodajali še ugotovljeno rast cen stanovanjske graditve preteklega leta. Dvig stanarine je planiran vsako leto s 1. 7.

Zaradi ugotovljenih povečanj cen na novo zgrajenih stanovanj v letu 1981 in na podlagi tega opravljene revalorizacije stanovanjskega sklada v letu 1982 se v aneksu plana spreminja delitveno razmerje znotraj stanarine. Znotraj posameznih elemen-

tov stanarine ostajajo nespremenjene delitve amortizacije in funkcionalnih stroškov. Tako planiramo 35 % amortizacije za enostavno reprodukcijo, 30 % za prenovo in 35 % za realizacijo planov večjih vzdrževalnih del v občini, spremenila se je le višina razpoložljivih sredstev (tabela 6).

Sredstva funkcionalnih dejavnosti ostajajo po strukturi enaka, kot tudi po mestu porabe. Pri planirani višini sredstev, namenjenih za upravljanje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, je upoštevan samoupravni sporazum o svobodni menjavi dela na področju upravljanja s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. Višina stroškov upravljanja je določena glede na vsebino in obseg nalog pri gospodarjenju s hišami v družbeni lastnini, ki jo predpisuje enotna metodologija za določanje in evidentiranje stanarin v SR Sloveniji (Ur. list SRS, št. 25/81), kar se odraža na področju občine Ljubljana-Siška v znižanju stroškov upravljanja glede na višino, opredeljeno v že sprejetih planskih dokumentih (tabela: Struktura ES po letih in njena delitev).

V tabeli 5 planiramo podrobnejšo delitev stroškov upravljanja za opravila na nivoju hiše (skupnosti stanovalcev) in na nivoju SSS (skupne naloge in evidence). Delitveno razmerje je 54 % za realizacijo nalog upravljanja na nivoju hiše, opredeljenih v 76. členu zakona, in 46 % za realizacijo nalog upravljanja na nivoju SSS (skupne naloge, enotne evidence).

Pri vzdrževanju se je spremenila višina razpoložljivih sredstev glede na nižje planirano višino stanarine v vsem planskem obdobju, vsa druga merila pa ostajajo nespremenjena glede na že sprejeta merila in kriterije.

Plan dohodkov in porabe sredstev za stanovanja etažnih lastnikov (ETL) je usklajen z novimi merili pri stanarinah. Sredstva za upravljanje s stanovanjskim skladom so planirana v skladu s samoupravnim sporazumom o svobodni menjavi dela na področju upravljanja v višini: Šiška 54,55 % od planiranih sredstev družbenih stanovanj.

Dohodki najemnin so znižani za dvig najemnin v letu 1981 in polovico leta 1982, ker dviga ni bilo mogoče realizirati v prvem polletju 1982. Posledica tega so spremenjena delitvena razmerja znotraj najemnine (tabela 2).

Spremembe plana na področju gospodarjenja se odražajo v zvišanju sredstev amortizacije, ki izhaja iz novega vrednotenja stanovanjskega sklada v letu 1982.

Amortizacija bo v celotnem planskem obdobju na področju občine Ljubljana-Siška od prvotno planirane porasla za 44.052 din, kar pomeni porast za 25,77 %.

Na področju vzdrževanja bomo iz stanarin in najemnin razpolagali z 232.116 din, kar pomeni 9,91 % porast glede na do sedaj planiranih 211.180 din.

Tabela I

STANOVANJSKA GRADITEV PO OBSEGU, VRSTI IN DINAMIKI Z LOKACIJAMI NA OBMOČJU OBČINE LJUBLJANA-SIŠKA

|                         | 1981 |   |     | 1982 |    |     | 1983 |     |        | 1981 |   |     | 1985 |       |       | 1981—1985 |     |     |
|-------------------------|------|---|-----|------|----|-----|------|-----|--------|------|---|-----|------|-------|-------|-----------|-----|-----|
|                         | b    | i | JLA | b    | i  | JLA | b    | i   | JLA    | b    | i | JLA | b    | i     | JLA   | b         | i   | JLA |
| ŠS-9 Koseze             | 48   |   |     |      |    |     |      |     |        |      |   |     |      |       |       | 48        |     |     |
| ŠS-10 Draveljska gmajna | 174  |   |     | 178  |    |     |      |     |        |      |   |     |      |       |       | 352       |     |     |
| MS-7 A Preska           | 66   |   |     |      |    |     |      |     |        |      |   |     |      |       |       | 66        |     |     |
| ŠS-8/2 Dravljice        |      |   |     | 582  |    |     | 362  |     | 280    |      |   |     |      |       | 1.224 |           |     |     |
| ŠS-12/4 a Podutik       |      |   |     |      |    |     |      | 142 |        |      |   |     |      |       |       |           | 142 |     |
| ŠS-5 Slepi Janez        |      |   |     | 130  |    |     |      |     |        |      |   |     |      |       | 130   |           |     |     |
| ŠS-202 Gameljne         |      |   |     |      | 17 |     |      |     |        |      |   |     |      |       |       |           | 17  |     |
| ŠS-3 Gorazdova          |      |   |     |      |    |     | 40   |     |        |      |   |     |      |       | 40    |           |     |     |
| ŠS-8/1 Dravljice        |      |   |     |      |    |     | 88   |     |        |      |   |     |      |       | 88    |           |     |     |
| ŠS-4 Stara cerkev       |      |   |     |      |    |     |      |     | 143    |      |   |     |      |       | 143   |           |     |     |
| ŠS-107/1 Zvezda         |      |   |     |      |    |     |      | 88  |        | 67   |   |     | 61   |       |       |           |     | 216 |
| SKUPAJ                  | 288  |   |     | 890  | 17 |     | 490  | 142 | 88 423 | 67   |   |     | 61   | 2.091 |       | 159       |     | 216 |

STANOVANJSKA GRADITEV PO VRSTAH, LASTNIŠTVU, POVRŠINI IN POTREBNIH SREDSTVIH Z DINAMIKO V OBDOBJU 1981—1985 SIŠKA

Tabela II  
v 000 din

|                                                | Število stanovanj m <sup>2</sup> |                |      |      |                |     | Vrednost dograjenih stanovanj |                |      |      |                |      |      |                |     |      |      |     |
|------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|------|------|----------------|-----|-------------------------------|----------------|------|------|----------------|------|------|----------------|-----|------|------|-----|
|                                                | št.                              | m <sup>2</sup> | din  | št.  | m <sup>2</sup> | din | št.                           | m <sup>2</sup> | din  | št.  | m <sup>2</sup> | din  | št.  | m <sup>2</sup> | din |      |      |     |
|                                                | 1981—1985                        |                |      | 1981 |                |     | 1982                          |                |      | 1983 |                |      | 1984 |                |     | 1985 |      |     |
| Družbena gradnja                               | 2091                             | 123.468        | 3140 | 288  | 17.220         | 437 | 890                           | 53.192         | 1355 | 490  | 28.536         | 726  | 423  | 24.520         | 624 |      |      |     |
| Družbeno najemniška                            | 1965                             | 59.900         | 1473 | 187  | 11.220         | 285 | 571                           | 34.260         | 871  | 127  | 7620           | 194  | 80   | 4800           | 122 |      |      |     |
| OZD, odprava VI. in VII. kat., prenova, barake | 498                              | 27.888         | 709  | 15   | 840            | 21  | 52                            | 2912           | 74   | 216  | 12.096         | 307  | 215  | 12.040         | 307 |      |      |     |
| Solidar. stanovanja, Etažna lastniška          | 628                              | 37.680         | 958  | 86   | 5160           | 131 | 267                           | 16.020         | 407  | 147  | 8820           | 225  | 128  | 7680           | 195 |      |      |     |
| Individualna gradnja                           | 159                              | 14.310         | 364  |      |                |     | 17                            | 1530           | 39   | 142  | 12.780         | 325  |      |                |     |      |      |     |
| Gradnja JLA                                    | 216                              | 16.200         | 412  |      |                |     |                               |                |      | 88   | 6600           | 168  | 67   | 5025           | 128 | 61   | 4575 | 116 |
| SKUPAJ                                         | 2466                             | 153.978        | 3916 | 288  | 17.220         | 437 | 907                           | 54.722         | 1392 | 720  | 47.916         | 1219 | 490  | 29.545         | 752 | 61   | 4575 | 116 |

Opomba:  
Poprečna površina stanovanja v družbeni gradnji 60 m<sup>2</sup>, solidarnost 58 m<sup>2</sup>  
Poprečna površina stanovanja v individualni gradnji 90 m<sup>2</sup>  
Poprečna površina stanovanja JLA 75 m<sup>2</sup>  
Poprečna cena za 1 m<sup>2</sup> je 25.434 din

NAČRTOVANO OBLIKOVANJE IN PORABA SREDSTEV  
V OBČINI LJUBLJANA-ŠIŠKA ZA STANOVANJSKO  
GOSPODARSTVO V OBDOBJU 1981—1985

Tabela IV

| Načrtovani viri financiranja                                                           |                  | Tabela III    |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------|
| Viri                                                                                   | Znesek posamezno | Znesek skupaj | Str. v % |
| Sredstva OZD in zaseb. del.                                                            |                  |               |          |
| a) na osnovi sporazuma o temeljnih plana (5,78 % od osn. BOD)                          | 1.635            |               |          |
| b) dodatno izločanje iz SSP (0,05 % od osn. BOD)                                       | 14               |               |          |
| c) druga sredstva OZD                                                                  | 44               | 1.693         | 38,28    |
| Združena sredstva amortizacije stanovanjskega fonda                                    |                  |               |          |
| a) 35 % za odpravo stanovanj VI. in VII. kat.                                          | 75               |               |          |
| b) 30 % za prenovo                                                                     | 65               | 140           | 3,17     |
| Sredstva SPIZ                                                                          |                  | 181           | 4,09     |
| Lastna udeležba                                                                        |                  |               |          |
| — občani                                                                               | 379              | 635           | 14,36    |
| — sredstva občanov, vezana v banki                                                     | 256              |               |          |
| Sredstva SSNO (za stanovanja JLA)                                                      |                  | 412           | 9,32     |
| Bančna sredstva                                                                        |                  | 520           | 11,76    |
| Neporabljena sredstva v neangažirani višini, dotečene anuitete pri SSS, druga sredstva |                  | 646           | 14,61    |
| Skupaj viri sredstev v občini                                                          |                  | 4.227         |          |
| Neto priliv sredstev iz drugih občin                                                   |                  | 142.700       | 4,41     |
| Skupaj načrtovani viri                                                                 |                  | 4.369.700     | 100      |

| Načrtovana poraba po namenu                                                                                                                                              |                  |               |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------|
| Namen                                                                                                                                                                    | Znesek posamezno | Znesek skupaj | Str. v % |
| I. Stan. gospodar. v občini                                                                                                                                              |                  |               |          |
| 1. Stanovanjska graditev                                                                                                                                                 |                  |               |          |
| a) družbeno najemna                                                                                                                                                      | 1.473            |               |          |
| b) etažno lastniška                                                                                                                                                      | 958              |               |          |
| c) solidarnostna                                                                                                                                                         | 709              |               |          |
| d) individualna                                                                                                                                                          | 364              |               |          |
| e) stan. za JLA                                                                                                                                                          | 412              | 3916          | 88,55    |
| 2. Družbena pomoč<br>(brez solidar. stan. in odliva<br>v izvenljubljske občine)                                                                                          |                  | 30            | 0,68     |
| 3. Prenova<br>(brez nadomest. stan.)                                                                                                                                     |                  | 53            | 1,20     |
| 4. Posebej dogovorjene naloge<br>(brez nadomest. stan.)<br>obnovitev Ljubljanskega gradu<br>Pot spominov in tovarištva<br>aplikativne študije<br>in spremlj. stan. plana |                  | 9             | 0,20     |
| 5. Adaptacije in rekonstrukcije                                                                                                                                          |                  | 107           | 2,42     |
| Skupaj poraba v občini                                                                                                                                                   |                  | 4115          |          |
| II. Odliv sredstev<br>v izvenljubljske občine                                                                                                                            |                  |               |          |
| a) za solidar. v stan. gosp.                                                                                                                                             | 25               |               |          |
| b) za druge namene<br>stan. gospodarstva                                                                                                                                 | 192              | 217           | 4,91     |
| III. Za stan. gosp. na ravni SRS                                                                                                                                         |                  |               |          |
| 1. Solidarnost v stan. gosp. SRS                                                                                                                                         |                  |               |          |
| a) študentski in dijaški dom.                                                                                                                                            | 82               |               |          |
| b) financiranje mlad. del. akcij                                                                                                                                         | 1                | 83            | 1,88     |
| 2. Vzajemnost v stan. gosp. SRS                                                                                                                                          |                  |               |          |
| a) kadrovska stanovanja<br>za manj razvita območja                                                                                                                       |                  | 7             | 0,16     |
| Skupaj za namene<br>stanovanjskega gosp. v SRS                                                                                                                           |                  | 90            |          |
| Skupaj načrtovana poraba                                                                                                                                                 |                  | 4.369.700     |          |

STRUKTURA ES PO LETIH IN NJENA DELITEV

|                      | 1981  |        | 1982  |        | 1983  |        | 1984  |        | 1985  |        |
|----------------------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|
|                      | % RSV | % ST   | % RSV | % ST   | % RSV | % ST   | % RSV | % ST   | % RSV | % ST   |
| Amortizacija         | 0,59  | 34,78  | 0,60  | 38,01  | 0,60  | 34,07  | 0,75  | 38,23  | 1,00  | 45,81  |
| Vzdrževanje          | 0,68  | 43,30  | 0,62  | 39,87  | 0,79  | 45,49  | 0,83  | 42,70  | 0,79  | 36,28  |
| Funkcionalni stroški | 0,10  | 5,86   | 0,10  | 6,06   | 0,11  | 6,06   | 0,16  | 6,06   | 0,13  | 6,06   |
| Civilna zaščita      | 0,03  | 2,00   | 0,03  | 2,00   | 0,03  | 2,00   | 0,04  | 2,00   | 0,04  | 2,00   |
| Upravljanje          | 0,23  | 14,06  | 0,22  | 14,06  | 0,22  | 12,38  | 0,21  | 11,01  | 0,21  | 9,85   |
| Skupaj               | 1,63  | 100,00 | 1,57  | 100,00 | 1,75  | 100,00 | 1,95  | 100,00 | 2,17  | 100,00 |

PLAN DOHODKOV SKLADA HIŠ — STANARINE

| Tabela 1            |           |                |             |              |       |             |       |                      |      |             |       |                   | v 000 din                   |
|---------------------|-----------|----------------|-------------|--------------|-------|-------------|-------|----------------------|------|-------------|-------|-------------------|-----------------------------|
| Planirana stanarina |           |                |             |              |       |             |       |                      |      |             |       |                   | DELITEV PLANIRANE STANARINE |
| Leto                | Št. stan. | Rev. vred. din | Stanar. din | Amortizacija |       | Vzdrževanje |       | Funkcionalni stroški |      | Upravljanje |       | Dolg za stanarino |                             |
|                     |           |                |             | din          | %     | din         | %     | din                  | %    | din         | %     |                   |                             |
| 1981                | 8.095     | 4.197.984      | 68.450      | 24.550       | 35,86 | 24.838      | 36,29 | 4.969                | 7,26 | 8.893       | 12,99 | 5.200             | 7,60                        |
| 1982                | 8.240     | 5.977.526      | 93.719      | 35.624       | 38,01 | 37.360      | 39,87 | 7.554                | 8,06 | 13.181      | 14,06 |                   |                             |
| 1983                | 8.662     | 6.394.335      | 111.901     | 38.125       | 34,07 | 50.901      | 45,49 | 9.019                | 8,06 | 13.856      | 12,38 |                   |                             |
| 1984                | 8.907     | 6.636.322      | 129.408     | 49.471       | 38,23 | 55.259      | 42,70 | 10.430               | 8,06 | 14.248      | 11,01 |                   |                             |
| 1985                | 9.033     | 6.760.022      | 146.692     | 67.199       | 45,81 | 53.221      | 36,28 | 11.823               | 8,06 | 14.449      | 9,85  |                   |                             |
| Skupaj              |           |                | 550.170     | 214.969      | 39,07 | 221.579     | 40,27 | 43.795               | 7,96 | 64.627      | 11,75 | 5.200             | 0,95                        |

PLAN DOHODKOV SKLADA HIŠ — NAJEMNINA

| Tabela 2            |                  |                           |               |                             |       |             |       |             |      |             |       |                          |                     |    | v 000 din |  |
|---------------------|------------------|---------------------------|---------------|-----------------------------|-------|-------------|-------|-------------|------|-------------|-------|--------------------------|---------------------|----|-----------|--|
| Planirana najemnina |                  |                           |               | Delitev planirane najemnine |       |             |       |             |      |             |       |                          |                     |    |           |  |
| Le-to               | Št. p. prostorov | Kvadratura m <sup>2</sup> | Najemnina din | Amortizacija                |       | Vzdrževanje |       | Funkc. str. |      | Upravljanje |       | Sred. za nakup pož. opr. | % Dolg za najemnino |    | %         |  |
|                     |                  |                           |               | din                         | %     | din         | %     | din         | %    | din         | %     |                          |                     |    |           |  |
| 1981                | 128              | 10.739,9                  | 1.157         | 735                         | 63,53 | —           | —     | 67          | 5,79 | 281         | 24,29 | 22                       | 1,90                | 52 | 4,49      |  |
| 1982                | 128              | 10.739,9                  | 3.689         | 1.527                       | 41,38 | 1.660       | 45,00 | 223         | 6,06 | 205         | 5,56  | 74                       | 2,00                | —  |           |  |
| 1983                | 128              | 10.739,9                  | 6.257         | 2.589                       | 41,38 | 2.959       | 47,28 | 379         | 6,06 | 205         | 3,28  | 125                      | 2,00                | —  |           |  |
| 1984                | 128              | 10.739,9                  | 6.257         | 2.589                       | 41,38 | 2.959       | 47,28 | 379         | 6,06 | 205         | 3,28  | 125                      | 2,00                | —  |           |  |
| 1985                | 128              | 10.739,9                  | 6.257         | 2.589                       | 41,38 | 2.959       | 47,28 | 379         | 6,06 | 205         | 3,28  | 125                      | 2,00                | —  |           |  |
| Skupaj              |                  |                           | 23.617        | 10.029                      | 42,47 | 10.537      | 44,62 | 1.427       | 6,04 | 1.101       | 4,66  | 471                      | 1,99                | 52 | 0,22      |  |



Za modernizacijo poslovnih prostorov bomo v razdobju 1981—1985 namenili:  
 leta 1983 1.558 din oz. 24,90 % najemnine  
 leta 1984 1.558 din oz. 24,90 % najemnine  
 leta 1985 1.558 din oz. 24,90 % najemnine  
 4.674 din oz. 19,79 % najemnine

Višina najemnine je planirana v smislu odloka o najvišjih najemninah, tako da povprečna najemnina znaša 48,55 din/m<sup>2</sup>  
 Porast najemnine je planirana od 1. 7. 1982 dalje — indeks povečanja znaša 558,69.

#### PLAN DOHODKOV SKLADA HIŠ — PRISPEVEK ETL

Tabela 3 v 000 din

| Leto   | Št. stan. | Planirana sredstva ETL |               |                 |       | Delitev planiranih prispevkov |       |
|--------|-----------|------------------------|---------------|-----------------|-------|-------------------------------|-------|
|        |           | Rev. vred. din         | Prispevki din | Funkc. str. din | %     | Upravljanje din               | %     |
| * 1981 | 5.366     | 3.159.517              | 6.538         | 3.121           | 47,74 | 3.417                         | 52,26 |
| 1982   | 5.593     | 4.558.080              | 9.164         | 4.284           | 46,75 | 4.880                         | 53,25 |
| 1983   | 5.875     | 4.883.323              | 10.498        | 5.372           | 51,17 | 5.126                         | 48,83 |
| 1984   | 6.038     | 5.071.318              | 11.354        | 6.086           | 53,60 | 5.268                         | 46,40 |
| 1985   | 6.122     | 5.168.199              | 12.061        | 6.719           | 55,71 | 5.342                         | 44,29 |
| Skupaj |           |                        | 49.615        | 25.582          | 51,56 | 24.033                        | 48,44 |

Plan dohodkov in porabe sredstev za stanovanja etažnih lastnikov (ETL) je usklajen z novimi merili pri stanarinah. Sredstva za upravljanje s stanovanjskim skladom so planirana v skladu s samoupravnim sporazumom o svobodni menjavi dela na področju upravljanja s stanovanjskim skladom v višini 54,55 % od planiranih sredstev družbenih stanovanj.

\* ni realizirano

#### STROŠKI UPRAVLJANJA

Tabela 4 v 000 din

| Leto   | Stanarina | Prisp. ETL | Najemnina | Plan sredstev |        |        | Poraba po nivojih |       |
|--------|-----------|------------|-----------|---------------|--------|--------|-------------------|-------|
|        |           |            |           | Skupaj        | SSS    | %      | Skup. stan.       | %     |
| 1981   | 8.893     | * 3.417    | 281       | 12.591        | 12.591 | 100,00 | —                 | —     |
| 1982   | 13.181    | 4.880      | 205       | 18.266        | 6.158  | 33,71  | 12.108            | 66,29 |
| 1983   | 13.856    | 5.126      | 205       | 19.187        | 6.469  | 33,72  | 12.718            | 66,28 |
| 1984   | 14.248    | 5.268      | 205       | 19.721        | 6.648  | 33,71  | 13.073            | 66,29 |
| 1985   | 14.449    | 5.342      | 205       | 19.996        | 6.741  | 33,71  | 13.255            | 56,99 |
| Skupaj | 64.627    | 24.033     | 1.101     | 89.761        | 38.607 | 43,01  | 51.154            | 56,99 |

\* nerealizirano po planu — pokrito iz drugih virov

| Dohodki v % od  | 1981  | 1982  | 1983  | 1984  | 1985 |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|------|
| — stanarina     | 12,99 | 14,06 | 12,38 | 11,01 | 9,85 |
| — prispevek ETL | 6,495 | 7,67  | 6,75  | 6,01  | 5,37 |
| — najemnina     | 24,29 | 5,56  | 3,28  | 3,28  | 3,28 |

#### FUKCIONALNI STROŠKI

Tabela 5 v 000 din

| Leto   | Plan sredstev |       |        |       |            |      |                     |       |                        | Skupaj stroški |
|--------|---------------|-------|--------|-------|------------|------|---------------------|-------|------------------------|----------------|
|        | Zaklon.       | %     | Zavar. | %     | Banč. str. | %    | Der. dim. hiš. opr. | %     | Šr. za pož. civ. zašč. |                |
| * 1981 | 1.158         | 14,16 | 657    | 18,11 | 164        | 4,21 | 1.314               | 35,74 | 986                    | 3.121          |
| 1982   | 1.948         | 16,05 | 2.158  | 17,78 | 344        | 3,75 | 2.923               | 35,09 | 2.273                  | 8.179          |
| 1983   | 2.363         | 15,86 | 2.489  | 16,71 | 455        | 5,51 | 4.258               | 36,22 | 3.316                  | 12.135         |
| 1984   | 2.713         | 15,95 | 2.751  | 16,16 | 820        | 5,21 | 5.395               | 34,82 | 3.828                  | 14.895         |
| 1985   | 3.059         | 16,06 | 3.508  | 18,42 | 887        | 5,21 | 5.927               | 34,82 | 4.742                  | 17.020         |
| Skupaj | 11.241        | 15,77 | 12.387 | 17,38 | 946        | 4,97 | 6.407               | 33,64 | 5.126                  | 19.046         |

Struktura v % od stanarine in najemnine:

|                        |        |
|------------------------|--------|
| zaklonišča             | 2,00 % |
| zavarovanje            | 1,28 % |
| bančni stroški         | 0,28 % |
| der., dimn., hiš. opr. | 2,50 % |
| sr. za nakup pož. opr. | 2,00 % |
| Skupaj                 | 8,06 % |

\* V letu 1981 so bila sredstva za funkcionalne dejavnosti realizirana iz naslova stanarin in najemnin, za etažne lastnike ni bilo realizacije — kritje iz drugih virov (dolgi).

#### PLAN PORABE SREDSTEV AMORTIZACIJE

Tabela 6 v 000 din

| Delitev po nam. Leto | Amortizacija skupaj | %      | Združena sredstva za skup. prog. |                  | Sredstva za vzdr. večja vzdr. dela |
|----------------------|---------------------|--------|----------------------------------|------------------|------------------------------------|
|                      |                     |        | enostav. reprod.                 | prenova objektov |                                    |
| 1981                 | 24.550              | * 0,59 | 8.593                            | 7.364            | 8.593                              |
| 1982                 | 35.624              | 0,60   | 12.468                           | 10.688           | 12.468                             |
| 1983                 | 38.125              | 0,60   | 13.344                           | 11.437           | 13.344                             |
| 1984                 | 49.471              | 0,75   | 17.315                           | 14.841           | 17.315                             |
| 1985                 | 67.199              | 0,99   | 23.520                           | 20.159           | 23.520                             |
| Skupaj               | 214.970             |        | 75.240                           | 64.489           | 75.240                             |
|                      |                     |        | 35 %                             | 30 %             | 35 %                               |

\* Razlika v stopnji amortizacije nastane zaradi odpisov že amortiziranih objektov (nad 100 let).