

Datum: 21. 10. 1982

SKRAJŠANI ZAPISNIK

3. seje zbora uporabnikov, ki je bila dne 14. 10. 1982 ob 14.30 v sejni dvorani Sob Ljubljana-Siška, Trg prekomorskih brigad 1.

Sejo je vodil predsednik zbora uporabnikov tovariš Gorazd Blaznik.

Dnevni red:

1. Potrditev zapisnika 2. seje zbora uporabnikov.
 2. Informacija o poteku samoupravne organiziranosti skupnosti stanovalcev.
 3. Predlogi in vprašanja delegatov.
- Dnevni red je bil soglasno sprejet.

1. Potrditev zapisnika 2. seje zbora uporabnikov

Na zapisnik ni bilo pripomb, zato je bil sprejet naslednji

sklep:

Potrdi se zapisnik 2. seje zbora uporabnikov.

2. Informacija o poteku samoupravne organiziranosti skupnosti stanovalcev

Uvodno obrazložitev k tej točki dnevnega reda je podal tovariš Nikolaj Loboda, predsednik odbora za gospodarjenje.

Pismene pripombe so dostavili KS Ljubo Šercer, konferenca, št. 22 in 23 LEK, KS Koseze.

Delegati, ki so sodelovali v razpravi, so bili predvsem mnenja, da glede na to, da še vedno ni dovolj hiš organiziranih v skupnosti stanovalcev, da je za to kriva SZDL in SSS, češ da nista izpolnili svojih obveznosti.

Delegat iz krajevnne skupnosti Koseze je poudaril, da so se stanovalci hoteli organizirati, vendar za to niso imeli pogojev in da v mnogih hišah niso bile narejene otvoritvene bilance.

Po končani razpravi so si bili delegati enotni, da bi bilo treba sklicati poseben sestanek zbora uporabnikov v zvezi s problematiko ustanavljanja skupnosti stanovalcev.

Seja je bila zaključena ob 15.30.

Zapisnikar
Barbara Krištof

Predsednik
zbora uporabnikov
Gorazd Blaznik

POROČILO o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini za obdobje I.—IX. 1982

Poslovno poročilo za obdobje I.—IX. 1982 prikazuje realizacijo za:

- I. sredstev gospodarjenja s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini
- II. sredstva vzajemnosti
- III. sredstva solidarnosti
- IV. sredstva prenov

Poudarek v tem poročilu je predvsem na sredstvih gospodarjenja s stanovanjskimi hišami.

Prikaz sredstev za gospodarjenje v obdobju 1. 1.—30. 9. 1982 je razviden iz priloženih tabel 1, 2, 3, 4, 5, ki so enotno določene za pripravo poročil v skladu z republiško metodologijo planiranja. Tabele so ustrezno prilagojene glede na časovno obdobje poročanja in specifikacije poslovanja v skladu s finančnim načrtom.

Ločeno so prikazane obveznosti in sredstva samostojnih skupnosti stanovalcev (tabela, št. 3 a). Glede na

to, da samostojne skupnosti stanovalcev, kljub pozivom, niso posredovale podatkov o realizaciji sredstev gospodarjenja, poslovno poročilo zajema le realizacijo skupnosti stanovalcev, za katere izvajajo strokovna služba posle. Ker samoupravna stanovanjska skupnost še vedno upravlja s celotnim stanovanjskim skladom na območju občine, strokovna služba predlaga, da SSS preko svojih organov naloži vsem skupnostim stanovalcev, katere izvajajo same vsa opravila pri gospodarjenju, da redno dostavljajo podatke o delu (realizacija plana stanarin in ostalo). Stanovanjska skupnost bo le tako lahko vodila enotno politiko za celoten sklad v občini. Obvestiti je potrebno tudi službo družbenega knjigovodstva, da predpiše obrazce za bilance skupnosti stanovalcev. (Dosedanji obrazec in bilanca za SDK je le 1-krat letno ob zaključnem računu in ne zajema vseh podatkov, ki so prešli iz SSS na skupnosti stanovalcev).

I. STANARINA

a) Tekoče leto

	Fakturirana stanarina	Plačana stanarina	% realiz.
Skup. stanovalcev, za katere izvaja dela strokovna služba	67,468.089	58,297.672	86,41
Samostojne skupnosti stanovalcev (planska obv.)	2,864.293	—	—
Skupaj za	70,332.382	58,297.678	82,89

V primerjavi s planom za leto 1982 predstavlja fakturirana stanarina 71,05 %, plačana pa 61,39 %.

Vzroki za nizko realizacijo so:

— datumski zamiki vselitve novozgrajenih stanovanj,

— neplačila stanarine (dolžniki),
— nerazpolaganje podatkov o realizaciji sredstev samostojnih skupnosti stanovalcev (fakturirana stanarina teh hiš znaša v obdobju I.—IX. 1982, v primerjavi s skupno fakturirano v občini, 4,07 %).

Strokovna služba je samostojnim skupnostim stanovalcev 15. 7. 1982 posredovala poziv za nakazilo sredstev, ki se združujejo za skupne programe, priloženo strukturo stanarine ter navedbo žiro računov.

Na ta poziv ni bilo odziva (sredstva niso bila nakazana), zato smo pripravili ponovni poziv in navedli tudi zneske obveznosti, tudi tokrat brez uspeha. Strokovna služba bo v zadnjem kvartalu tega leta začela ukrepati v skladu z zakonom o zavarovanju plačil med uporabniki družbenih sredstev.

b) Pretekla leta

Dolgovi za stanarino v znesku 4,002.369 din do 31. 12. 1979 in za leti 1980—1981 v znesku 5,093.919 din so planirana v celoti. Realizacije za občino, tudi mestni program.

Amortizacija lokalov je zaradi stare, nepovečane najemnine le 13,63 %, realizacija delitve je izračunana iz najemnine po planu delitve najemnine in ne od vrednosti, kot je predpisano.

Odplačilo anuitet za kredite predstavljajo odplačila najetih kreditov za gradnjo ali nakup stanovanj pri LB in kredit za sanacijo objekta C-2 v Draveljski gmajni.

Modernizacija, oziroma sredstva zanjo se še ne oblikujejo, ker najemna ni povečana.

Sredstva vzdrževanja v stanovanjskih hišah so prikazana skupno za mala in velika popravila, in sicer za pretekla leta kot tudi za tekoče leto. Izpad realizacije je zaradi neplačanih dolgov.

Stroški upravljanja — postavke predstavljajo stroški:

- delovne skupnosti in delegatskega sistema stanovanjske skupnosti,
- zveze stanovanjske skupnosti
- in strokovne službe Staninvesta.

Strošek delovne skupnosti predstavlja:

- a) materialni stroški poslovanja (razvidno iz priloge) v znesku 2.126.361,60 din,
 - b) osebni dohodki in obveznosti do skladov za zaposlene v delovni skupnosti SSS v znesku 1.960.000,00 din,
 - c) nagrade voljenim in imenovanim funkcionarjem (predsednik in sekretar skupščine in predsednik odbora za prenavo) v znesku 717.808,50 din,
 - d) delo po pogodbah — sklenjene so za delo v znesku 180.663,20 din, na področju LO, v I. polletju za dela administracije (tov. Grad) in pog. za delo pri usklajevanju aktov skupščine (tov. Zupančič).
- Zveza stanovanjske skupnosti Slovenije je plačala po fakturi za leto 1982. Strošek za devet mesecev znaša 142.488,90 din in po finančnem načrtu bremeni vse odbore.

Strošek strokovne službe

Strokovna služba je za svoje delo do 30. 6. 1982 izstavila fakture po pogodbi, za obdobje VII.—IX. pa po sporazumu. Strošek do 30. 6. 1982 (po pogodbi) znaša 8.351.379,10 din. Za VI.—IX. pa je po sporazumu strošek deljen na 54 % za skupnosti stanovalcev in 46 % na skupne programe v skupnem znesku 4.206.641,80 din. Skupen strošek strokovne službe je torej v obdobju I.—IX. 1982 12.558,90 din.

Od tega zneska ni TOZD TRS dobil plačila za delež etažnih stanovanj za čas V.—IX. 1982 v znesku 929.211,10 din. Ker ni realizacije plačil od etažnih lastnikov za stroške upravljanja, po sporazumu pa je TOZD TRS zagotovljeno plačilo tudi za stanovanja etažnih lastnikov, nastaja problem pri zagotavljanju sredstev za plačilo fakture. Skladno s samoupravnim sporazumom poteka preko koordinacijskega odbora postopek reševanja nastale situacije in bo rešeno vprašanje glede neplačila fakture v najkrajšem času, vsekakor pa mora biti to vprašanje rešeno pred sestavo zaključnega računa za leto 1982.

V nadaljevanju poročil naj informativno navedemo še sredstva vzajemnosti, solidarnosti in prenove.

V prilogi je prikazana realizacija sredstev vzajemnosti, katera vodi in nas o njihovi realizaciji obvešča Ljubljanska banka. Izpad realizacije plana je pri postavki stroška za delo banke s temi sredstvi in pa oblikovanje rizičnega sklada. O realizaciji teh nas banka še ni obvestila.

Sredstva solidarnosti se zbirajo na ravni mesta. K tem štejemo tudi sredstva združene amortizacije za odpravo stanovanj VI. in VII. kategorije, ki se koristijo po skupnem programu. V odhodkih ni realizacije stroška za aplikativne študije in spremljanje plana, ki bo delno realiziran v zadnjem kvartalu.

Pri sredstvih prenove obravnavamo v našem poročilu le prenešana sredstva iz preteklih let, ki jih koristimo po občinskem programu. Ta so namenjena za prenavo objektov in delo stanovanjske skupnosti na področju prenove.

V prilogah dodajamo še:

- pregled stroškov delovne skupnosti in delegatskega obveščanja,
- pregled stanovanjskega sklada Ljubljane,
- pregled realizacije sredstev EL,
- pregled realizacije stanarine,
- pregled realizacije najemnine,
- tabele št.: 1, 2, 3, 3/a, 4, 5,
- pregled sredstev vzajemnosti,
- pregled sredstev solidarnosti,
- pregled realizacije prenove.

Dolg do 31. 12. 1979 in za dolg 1980—1981 pa je v znesku 2.188.711 din ali 30,05 %.

Za izterjavo dolgov na stanarini do 31. 12. 1979 (znesek 4.002.369,00 din) je vloženo 864 tožb za 1.658.255,25 din. Poleg tega je rešen problem dolgov na stanarini za stanovanja Inštituta za turbinske stroje. Ta je za svoja stanovanja zbiral sredstva stanarin od leta 1976 do 1982 in jih ni odvajal na račun stanovanjske skupnosti. Za dolgove do 31. 12. 1979 je znesek 497.835,75 din.

Enako je za dolgove stanovanj Slovina, ki tudi zbira stanarino za svoja stanovanja in je ne odvajajo stano-

vanjski skupnosti. Dolg do 31. 12. 1979 za ta stanovanja je 227.764,05 din.

Preostanek dolga na stanarini pa je na stanovanjih v Draveljski gmajni, ki so potrebna sanacije.

Za dolgove stanarine za leto 1980—1981 (5.093.919,85 din) je vloženo 1439 tožb za 3.531.048,00 din. Za stanovanja Inštituta za turbinske stroje je dolga za 533.573,05 din, za stanovanja Slovina pa 694.921,70 din. Tudi v tem obdobju so problemi pri inkasu stanarin v Draveljski gmajni. Dolgovi se počasi zmanjšujejo tudi zaradi prepočasne reševanja s strani sodišča in pomanjkanju podatkov (tudi s strani prijavnno-odjavne službe skupščine mesta Ljubljana), ki so potrebni za pripravo izvršilnih nalogov. Glede na to, da smo vsem skupnostim stanovalcev poslali preglede o stanju dolžnikov v njihovih hišah, poskušamo s pomočjo skupnosti stanovalcev pridobiti manjkajoče podatke za pripravo izvršb. Nujno potrebno bi bilo za izterjavo ustanoviti posebno sodišče združenega dela za stanovanjsko gospodarstvo. Za neizterljive zneske pa pripraviti inventurni komisijam spiske terjatev in jih predlagati za odpis.

II. NAJEMNINA

a) Tekoče leto

Od celotne fakturirane realizacije v znesku 880.193,25 din je plačana 852.804,40 din ali 96,89 %. Glede na plan je realizacija le 13,75 %. Poslovni prostori v Šiški še niso točkovani po novem. Nove pogodbe z najemniki še niso sklenjene, zaradi tega tudi ni višje najemnine, ki je potrjena s strani skupnosti za cene s 1. 7. 1982.

b) Preteklo leto

Dolgovi najemnine iz preteklega leta so poravnani v celoti.

III. PRISPEVKI ETAŽNIH LASTNIKOV

a) Tekoče leto

Realizacija plana sredstev etažnih lastnikov stanovanj v devetih mesecih ni zadovoljiva, ker akcija sklepanja pogodb z etažnimi lastniki ni uspešna. Od skupnega števila 5899 lastniških stanovanj so podpisane 603 pogodbe. Po teh pogodbah je do 30. 9. 1982 plačano za vzdrževanje 84.150 din in za funkcionalne stroške 58.684,00 din akontacij, kar je 82,28 % na fakturirano obveznost.

Poleg akontacij po sklenjenih pogodbah pa lastniki prispevajo svoj delež tudi za akontacijo za dela iz naslova vzdrževanja na podlagi predračunov. V obravnavanem obdobju je plačano 3.152.508,40 din.

b) Pretekla leta

Realizacija dolgov preteklih let za sredstva upravljanja in sredstva vzdrževanja je v devetih mesecih zaskrbljujoča (glej tabelo 2 in 4). Za izterjavo stroškov upravljanja za leto 1977 je bilo vloženo 4813 tožb v znesku 3.522.995,05 din.

Za leto 1978 in 1979 pa 4734 tožb v znesku 9.906.054,75 din.

Za izboljšanje stanja na področju dolga iz preteklih let in za sklepanje novih pogodb z etažnimi lastniki je strokovna služba, preko stanovanjske skupnosti Ljubljana, pripravila akcijski načrt. Ta načrt je v obravnavi in naj bi po njem enotno reševali problematiko etažnih lastnikov v Ljubljani.

Prihodki in odhodki za gospodarjenje v samoupravnih stanovanjski skupnosti:

Izpad razpoložljivih sredstev je zaradi neplačil najemnin, stanarin in prispevkov etažnih lastnikov. Podatki ne zajemajo skupnosti stanovalcev, katere same vršijo opravila pri gospodarjenju in niso še poslale podatkov o njihovi realizaciji.

Znesek prenešenih prihodkov predstavlja sredstva:

- amortizacija 31.147.000 din,
- tekoče vzdrževanje 16.932.000 din,
- civilna zaščita 1.338.000 din.

Plačani drugi prihodki so plačani stroški tožb, opominov, anuitet za kredite, obresti od LB.

Znesek amortizacije predstavlja celotno amortizacijo stanovanj.

STANOVANJSKI SKLAD LJUBLJANE na dan 30. 9. 1982
(vključno poslovni prostori in garaže)

Občina	Struktura	Število stanovanj	Površina m ²	Število točk	Rev. vred. (t = 106,25)
CENTER	družb. stanovanja	7.922	442.550,2	772.064	4.698.725
	ETL stanovanja	2.196	136.780,9	233.591	1.534.911
	JLA, ipd.	126	8.515,6	18.620	134.751
	družb. p. p.	1.067	90.512,2	71.044	704.699
	ETL p. p.	475	72.040,3	40.583	727.881
Skupaj:		11.786	750.399,2	1.135.902	7.800.967
BEŽIGRAD	družb. stanovanja	8.143	431.105,4	1.130.434	6.383.681
	ETL stanovanja	4.976	261.852,0	784.385	4.371.710
	JLA, ipd.	189	12.474,0	29.568	208.049
	družb. p. p.	127	6.766,5	9.714	64.831
	ETL p. p.	108	11.044,8	10.042	247.940
Skupaj:		13.543	723.242,7	1.964.143	11.276.211
VIČ-RUDNIK	družb. stanovanja	4.427	212.478,6	563.470	2.970.257
	ETL stanovanja	2.064	103.997,3	308.434	1.657.639
	JLA, ipd.	120	7.378,9	17.840	116.229
	družb. p. p.	184	12.788,1	11.750	103.844
	ETL p. p.	39	3.242,0	3.446	31.619
Skupaj:		6.834	339.884,9	904.940	4.879.588
MOSTE-POLJE	družb. stanovanja	7.963	387.396,1	1.126.557	5.874.311
	ETL stanovanja	3.120	152.402,0	481.144	2.490.224
	JLA, ipd.	227	14.272,0	33.734	225.960
	družb. p. p.	85	6.147,0	5.408	44.715
	ETL p. p.	69	3.686,1	6.431	40.845
Skupaj:		11.464	563.903,2	1.653.274	8.676.055
SIŠKA	družb. stanovanja	8.520	432.292,7	1.153.107	6.243.564
	ETL stanovanja	5.899	288.802,0	932.410	4.832.032
	JLA, ipd.	593	39.619,4	97.417	696.494
	družb. p. p.	242	10.533,6	22.349	97.539
	ETL p. p.	718	23.657,1	76.979	281.489
Skupaj:		15.972	794.904,8	2.282.262	12.151.118
LJUBLJANA	družb. stanovanja	36.975	1.905.823,0	4.745.632	26.170.538
	ETL stanovanja	18.255	943.834,2	2.739.964	14.886.516
	JLA, ipd.	1.255	82.259,9	197.179	1.381.483
	družb. p. p.	1.705	126.747,4	120.265	1.015.628
	ETL p. p.	1.409	113.670,3	137.481	1.329.774
Skupaj:		59.599	3.172.334,8	7.940.521	44.783.939

EVIDENCA POSLOVNEGA SKLADA V LJUBLJANI (brez garaž) NA DAN 30. 9. 1982

V 000 din

SSS občine	Družbeni poslovni prostori				Etažni poslovni prostori				Skupaj poslovni prostori			
	štev. p. p.	po-vršina	štev. točk	r. vred.	štev. p. p.	po-vršina	štev. točk	r. vred.	štev. p. p.	po-vršina	štev. točk	r. vred.
Center	986	89.002,4	66.775	696.130	436	71.418,0	38.099	723.652	1.422	160.420,4	104.874	1.419.782
Bežigrad	83	6.161,5	7.115	61.032	95	10.858,8	9.282	117.134	178	17.020,3	16.397	178.166
Vič-Rudnik	164	12.480,9	10.758	102.236	38	3.227,0	3.327	31.430	202	15.707,9	14.085	133.666
Moste-Polje	74	5.993,0	4.945	44.029	23	2.882,1	2.361	33.290	97	8.875,1	7.306	77.319
Šiška	107	8.430,5	8.259	74.335	119	14.524,1	13.683	179.202	226	22.954,6	21.942	253.537
Ljubljana	1.414	122.068,3	97.852	977.762	711	102.910,0	66.752	1.084.708	2.125	224.978,3	164.604	2.062.470

PRIHODKI IN ODHODKI ZA GOSPODARJENJE V SAMOUPRAVNI STANOVANJSKI SKUPNOSTI

V 1000 din

Elementi	Finančni načrt 1982	Realizacija 1. 1. do 30. 9. 1982	Indeks 2 : 1	Indeks 3 : 1	Indeks 3 : 2
I. PRIHODKI					
1. Prenešeni prihodki iz preteklega leta	49.417	49.417	49.417	100,00	100,00
2. Plačane stanarine:					
— tekoče leto	94.960	58.298	58.298	61,39	100,00
— pretekla leta	11.476	2.189	2.189	19,07	100,00
3. Plačane najemnine:					
— tekoče leto	6.257	801	801	12,80	100,00
— pretekla leta	52	52	52	100,00	100,00

Elementi	Finančni načrt 1982	Realizacija 1.1. do 30.9.1982	Indeks 2 : 1	Indeks 3 : 1	Indeks 3 : 2
4. Plaćani prispevki lastnikov:					
— tekoče leto	20.084	3.349	3.349	16,67	100,00
— pretekla leta	33.737	948	948	2,81	100,00
5. Plaćani prihodki od obresti (L.B)	—	578	578	319,34	100,00
6. Plaćani drugi dohodki (anuitete)	181	193	193	106,63	100,00
Skupaj 1 do 6	216.164	115.825	115.825	53,58	100,00

II. ODHODKI

7. Amortizacija od tega iz stanarin:					
— tekoče leto	34.360	26.511	30.728	77,16	53,29
— ostanek sredstev preteklih let iz najemnin:	31.147	31.147	—	100,00	—
— tekoče leto	2.589	353	—	13,63	—
— ostanek sredstev preteklih let plačila anuitet za kredite preteklih let	—	—	—	—	—
— modernizacija	181	303	303	167,40	100,00
— modernizacija	1.967	—	—	—	—
8. Sredstva za vzdrževanje v stanovanjski hiši:					
— tekoče leto	9.913	5.958	2.785	60,10	46,74
— pretekla leta	2.645	480	—	18,15	—
— ostanki iz preteklih let	16.932	16.932	577	100,00	3,41
9. Sredstva za vzdrževanje vzajemno združena v SSS:					
— tekoče leto	45.021	15.037	14.393	33,40	81,80
— pretekla leta	31.685	2.559	—	8,08	—
— ostanki iz preteklih let	—	—	—	—	—
10. Stroški upravljanja	14.896	9.815	9.815	65,89	100,00
11. Sredstva za funkcionalne dejavnosti	9.419	3.688	630	39,15	17,08
12. Sredstva za nakup požarne opreme:					
— tekoče leto	3.343	1.183	—	35,39	—
— pretekla leta (plačila dolgov)	2.954	44	—	1,49	—
— ostanek iz preteklih let	1.338	1.338	—	100,00	—
13. Drugi dohodki	7.774	162	162	2,08	100,00
Skupaj 7 do 13	216.164	115.510	59.393	53,44	51,42

III. OSTANEK SREDSTEV I.—II.

315 56.432

Ad 11) — podatek zajema še 207.000 din iz naslova preteklih let

Ad 13) — drugi odhodki — izplačilo dolga na odpravljene občinske sklade 7.774.000 din (kredit iz preteklih let).

Ostanek sredstev:

Na računu samoupravne stanovanjske skupnosti:

— amortizacija v SSS	21.691.810 din	
— amortizacija združenih sredstev v mestu	5.480.782 din	
— ostalih drugih prihodkov	609.374 din	27.782.026 din

Na računu skupnosti stanovalcev:

— vzdrževanje, mala popravila	3.172.785 din	
— ostanek srednje malih popravil iz preteklih let	16.835.676 din	
— vzdrževanje, večja popravila	3.203.347 din	
— funkcionalne dejavnosti	3.058.248 din	
— sredstva za nakup pož. opreme in civ. zaštite	2.564.664 din	28.834.720 din
		56.616.746 din

PRIHODKI IN ODHODKI ZA GOSPODARJENJE V SKUPNOSTI STANOVALCEV

V 1000 din

Elementi	Finančni načrt 1982	Realizacija 1.1. do 30.9.1982	Indeks 2 : 1	Indeks 3 : 1	Indeks 3 : 2
I. PRIHODKI					
1. Prenešeni prihodki iz pretek. leta	18.270	18.270	18.270	100,00	100,00
2. Plaćana stanarina:					
— tekoče leto	94.960	58.298	58.298	61,39	100,00
— pretekla leta	2.004	275	275	13,72	100,00
3. Plaćana najemnina:					
— tekoče leto	6.257	801	801	12,80	100,00
— pretekla leta	11	11	11	100,00	100,00
4. Plaćani prispevki etažnih lastnikov:					
— tekoče leto	20.084	3.349	3.349	16,67	100,00
— pretekla leta	3.584	289	289	8,06	100,00

Elementi	Finančni načrt 1982	Realizacija 1. 1. do 30. 9. 1982	Indeks 2 : 1	Indeks 3 : 1	Indeks 3 : 2
5. Plačani prihodki od obresti	—	—	—	—	—
6. Plačani drugi prihodki	—	—	—	—	—
Skupaj 1 do 6	145.170	81.293	813.293	56,00	56,00
II. ODHODKI					
7. Sredstva za vzdrževanje v stanovanjski hiši:					
— tekoče leto	9.913	5.958	2.785	60,10	28,09
— pretekla leta	19.577	17.412	577	88,94	2,95
8. Sredstva, združena v SSS:					
— za vzdrževanje	45.021	15.037	15.037	33,40	33,40
— amortizacija + modernizacija	38.916	26.863	26.863	69,03	69,03
9. Sredstva za upravljanje skupnih delov in naprav v skupnosti stanovalcev	8.044	5.300	5.300	65,89	65,89
10. Stroški upravljanja v samoupravnih stanovanjski skupnosti	6.852	4.515	4.515	65,89	65,89
11. Sredstva za funkcionalne dejavnosti	9.212	3.643	630	39,55	6,84
12. Sredstva za nakup in vzdrževanje požarne opreme in civilne zaščite:					
— tekoče leto	3.343	1.183	—	35,39	—
— pretekla leta	4.292	1.382	—	32,20	—
Skupaj 7 do 12	145.170	21.293	55.707	56,00	38,37

III. STANJE SREDSTEV NA DAN 30. 9. 1982

Ad 1) — sredstva za vzdrževanje, mala popravila

Ad 7) — podatek zajema za plačila iz preteklih let za mala popravila (stanovanja, najemnine, ETL) in ostanek iz leta 1981.

PRIHODKI IN ODHODKI ZA GOSPODARJENJE V SKUPNOSTI STANOVALCEV, V HIŠAH, KI SO SE ODLOČILE ZA SAMOSTOJNO POSLOVANJE

V 1000 din

Elementi	Finančni načrt 1982	Realizacija 1. 1. do 30. 9. 1982	Indeks 2 : 1
I. PRIHODKI			
1. Prenešeni prihodki iz preteklega leta	428		
2. Plačane stanarine:			
— tekoče leto	4.563		
— pretekla leta	90		
3. Plačane najemnine:			
— tekoče leto	37		
— pretekla leta	—		
4. Plačani prispevki etažnih lastnikov:			
— tekoče leto	781		
— pretekla leta	—		
5. Plačani prihodki od obresti	—		
6. Plačani drugi prihodki	—		
Skupaj 1 do 6	5.899		
II. ODHODKI			
7. Sredstva za vzdrževanje v stanovanjski hiši:			
— tekoče leto	515		
— pretekla leta	519		
8. Sredstva, združena v SSS:			
— za vzdrževanje	1.531		
— amortizacija	1.672		
9. Sredstva za upravljanje skupnih delov in naprav v skupnosti stanovalcev	477		
10. Stroški upravljanja v SSS	406		
11. Sredstva za funkcionalne dejavnosti	552		
12. Sredstva za nakup in vzdrževanje požarne opreme in civilne zaščite:			
— tekoče leto	227		
Skupaj 7 do 12	5.899		

III. STANJE SREDSTEV NA DAN

Delitev stanarine	Planirano	Fakturirano	Realizirano	Indeks 2 : 1	Indeks 3 : 1	Indeks 3 : 2
		1. 1. do 30. 9. 1982	1. 1. do 30. 9. 1982			
1. Amortizacija	34,360.000	24,409.954	26,510.603	—	—	—
— mestni program (prenova, odprava VI. in VII. kategorije)	22,234.000	18,141.115	17,231.892	81,59	77,50	95,99
— občinski program (35 %)	12,123.000	9,768.292	9,278.711	80,58	76,54	94,99
2. Vzdrževanje		(29,989.565)				
— vzajemno združena sred. po pr.	32,514.000	—	17,350.192	71,05	41,11	57,85
— in sred. hiš	9,695.000	—	—	—	—	—
3. Upravljanje						
— delo strok. sl.	9,382.000	6,665.847	8,845.918	71,05	94,29	132,77
— delo del. sk. SSS in del. sistem	1,310.000	928.708	863.023	70,89	65,88	92,93
— delo ZSSS	48.000	33.734	29.149	70,28	60,73	86,41
4. Sred. za funkcionalne dejavnosti						
— zavarovanje	1,216.000	863.542	746.210	71,02	61,37	86,41
— zaklonišča	1,899.000	1,349.362	1,165.954	71,06	61,40	86,41
— der., dez., dimn. stor., idr.	2,374.000	1,686.702	1,457.442	71,05	65,18	86,41
— bančni stroški	266.000	188.911	163.233	71,02	61,37	86,41
5. Sredstva za nakup požarne opreme	1,899.000	1,349.362	1,165.954	71,06	61,40	86,41
SKUPAJ	94,960.000	67,468.089	58,297.678	71,05	61,39	86,41

**REALIZACIJA SREDSTEV NAJEMNIN V RAZDOBJU 1. 1. DO 30. 9. 1982
V LJUBLJANI**

Delitev najemnine	Planirano	Fakturirano	Realizirano	Indeks 2 : 1	Indeks 3 : 1	Indeks 3 : 2
		1. 1. do 30. 9. 1982	1. 1. do 30. 9. 1982			
1. Amortizacija						
— mestni program (prenova, odprava VI. in VII. kategorije)		364.223,95	352.890,45			96,89
— občinski program (35 %)						
2. Vzdrževanje						
— vzajemno združena sredstva po programu		276.556,80	267.951,30			96,89
— sredstva hiš		144.967,80	140.456,90			96,89
3. Upravljanje						
— delo strokovnih služb		20.508,50	19.870,35			96,89
— delo delovne skupnosti SSS in delegatski sistem		2.904,65	2.814,25			96,89
— delo Zveze SSS		88,00	85,30			96,89
4. Sredstva za funkcionalne dejavnosti						
— zavarovanje		11.266,45	10.915,90			96,89
— zaklonišča		17.603,85	17.056,10			96,89
— deratizacija, dezinfekcija, dimnikarske storitve, ipd.		22.004,85	21.320,00			96,89
— bančni stroški		2.464,55	2.387,85			96,89
5. Sredstva za nakup požarne opreme, ipd.		17.603,85	17.056,00		13,75	96,89
SKUPAJ	6,202.184	880.193,25	852.804,40			96,89

OBLIKOVANJE IN PORABA SREDSTEV PRI GOSPODARJENJU

Elementi	Finančni načrt 1982	Realizacija 1. 1. do 30. 9. 1982		Indeks 2 : 1	Indeks 3 : 1	Indeks 3 : 2
I. SREDSTVA						
1. Prenos iz preteklega leta za gosp.	49.417	49.417	49.417	100,00	100,00	100,00
2. Stanarine:						
— tekoče leto	94.960	58.298	58.298	61,39	61,39	100,00
— pretekla leta	11.476	2.189	2.189	19,07	19,07	100,00
3. Najemnina:						
— tekoče leto	6.257	801	801	12,80	12,80	100,00
— pretekla leta	52	52	52	100,00	100,00	100,00
4. Prispevek etažnih lastnikov:						
— tekoče leto	20.084	3.349	3.349	16,67	16,67	100,00
— pretekla leta	33.737	948	948	2,81	2,81	100,00
5. Krediti za vzdrževanje	—	—	—	—	—	—
6. Drugi prihodki	181	772	772	426,52	426,52	100,00
Skupaj 1 do 6	216.164	115.826	115.826	53,58	53,58	100,00

Elementi	Finančni načrt 1982	Realizacija 1. 1. do 30. 9. 1982	Indeks 2 : 1	Indeks 3 : 1	Indeks 3 : 2
II. PORABA SREDSTEV					
7. V skupnosti stanovalcev:					
— del stroškov vzdrževanja	9.913	5.958	2.785	60,10	46,74
— del stroškov upravljanja	8.044	5.300	5.300	65,89	100,00
— del funkcionalnih stroškov	4.342	1.479	630	34,06	42,60
— poraba sredstev za vzdrževanje iz preteklih let	19.577	17.412	577	88,94	3,31
8. V samoupravni stanovanjski skupnosti:					
— za večje posege vzdrževanja					
— tekoče leto	45.021	15.037	14.393	33,40	81,80
— sredstva preteklih let	31.685	2.559		8,08	
— del stroškov upravljanja	6.852	4.515	4.515	65,89	100,00
— del funkcionalnih stroškov					
— tekoče leto	4.870	2.164	—	44,44	—
— pretekla leta	207	45	—	21,74	—
— del amortizacije za vzdrževanje	12.026	9.279	18.624	77,16	—
— plačila anuitet iz preteklih let	181	303	303	167,40	100,00
— tekoče leto	3.343	1.183	—	35,39	—
— pretekla leta	4.292	1.382	—	32,20	—
— druga poraba	7.774	162	162	2,08	100,00
— neporabljena sredstva iz preteklih let	31.147	31.147	—	100,00	—
— modernizacija	1.967	—	—	—	—
9. Združena amortizacija — mestni program (iz stanarin, najemnin)	24.923	17.585	12.104	70,56	68,83
Skupaj 7 do 9	216.164	115.509	59.393	53,44	51,42

OBLIKOVANJE IN PORABA SREDSTEV ZA VZDRŽEVANJE

Elementi	Plan za leto	Fin. realiz. 1. 1. do 30. 9. 1982	Ang. sred. 30. 9. do 31. 12. 1982	Skupaj realiz. 31. 12. 1982	Indeks 2 : 1	Indeks 4 : 1
I. SREDSTVA						
1. Prenešena sredstva iz preteklega leta	16.932	16.932	—	16.932	100,00	100,00
2. Iz delitve stanarin:						
— tekoče leto	42.209	17.350	—	17.350	41,10	41,10
3. Iz delitve najemnin:						
— tekoče leto	1.031	1.031	—	408	39,57	39,57
4. Iz prispevkov etažnih lastnikov:						
— tekoče leto	11.694	3.237	—	3.237	27,68	27,68
5. Iz najetih kreditov	—	—	—	—	—	—
6. Drugi viri	—	—	—	—	—	—
7. Iz dolgov preteklih let:						
— iz stanarin	11.041	2.102	—	2.102	19,04	19,04
— iz najemnin	50	11	—	11	22,00	22,00
— iz prisp. ETL	23.239	318	—	318	1,37	1,37
Skupaj 1 do 7	106.196	40.358	—	40.358	38,00	38,00
II. PORABA SREDSTEV						
8. Poraba po planu preteklega leta	2.396	1.968	160	2.128	82,14	88,81
9. Odplačilo anuitet	—	—	—	—	—	—
10. Vzdrževalna dela po programu tekočega leta od tega:						
a) mala popravila (51)	14.235	2.785	—	2.785	19,65	—
b) velika popravila na skupnih delih in napr. (61)	81.800	9.257	13.509	22.766	11,32	27,83
c) velika popravila družbenih stanovanj (62)	2.491	716	1.194	1.910	28,74	76,68
d) velika popravila poslovnih prostorov (63)	—	—	—	—	—	—
11. Nujna dela (intervencije) izven programa	5.274	3.542	—	3.542	67,13	—
12. Poraba sredstev odplačil na dolgovih preteklih let	106.196	18.268	14.863	33.131	40,18	31,20
Skupaj 8 do 12						
III. PREVEČ PORABLJENA ALI OSTANEK SREDSTEV		22.090	14.863	7.227	—	—

Element	Plan za leto 1982	Realizacija 1. 1. do 30. 9. 1982	Indeks 2 : 1
I. PRIHODKI			
1. Prenešana sredstva iz preteklega leta	31.147	31.147	100,00
2. Priliv sredstev od tega:			
iz stanarin:	34.360	26.511	77,16
iz najemnin:	2.589	353	13,63
3. Drugi prihodki (anuitete)	181	193	106,63
Skupaj 1 do 3	68.277	58.204	85,25
II. ODHODKI			
4. Gradnja ali nakup	12.026	6.519	54,21
5. Prenova	12.897	5.585	43,30
6. Modernizacija in večja vzdrževalna dela v občini	12.026		
7. Poraba sredstev preteklih let	31.147	18.624	43,14
8. Drugi odhodki	181	302	166,85
Skupaj 4 do 8	68.277	31.030	45,51
III. OSTANEK SREDSTEV			
I.—II.	—	27.174	

Ad 2. Sredstva amortizacije so obračunana 60 % od revalozirane vrednosti sklada. Glede na to, da je amortizacija planirana od nižje revalozirane vrednosti, je odstopanje v indeksu. Odstopanje v indeksu pri sredstvih iz najemnin nastopi zaradi previsoko planiranega zneska (planirano je povečanje najemnin od 1. 1. 1982). Glede na to, da dvig najemnin še ni uveljavljen, je obračunana amortizacija najemnin v višini planskega procenta, kar je nižje od potrebnega odpisa.

Prispevki etažnih lastnikov	Finančni načrt 1982	Realizacija 1. 1. do 30. 9. 1982	Indeks 2 : 1
a) Sredstva za vzdrževanje hiš:			
— tekoče leto	11.694.000	3.236.658	27,68
— terjatve za pretekla leta	7.291.053	318.249	4,36
b) Sredstva za funkcionalne dejavnosti:			
— tekoče leto	4.396.347	58.684	1,33
— obračun 1980/1981	3.696.775	—	—
c) Sredstva za upravljanje:			
— tekoče leto (po planu)	3.993.156	53.702	1,34
— obračun 1980/1981	9.781.091	—	—
— pretekla leta	12.968.275	629.853	4,86
Skupaj	53.820.697	4.297.146	7,98

Prihodki	Finančni načrt 1982	Realizacija 1. 1. do 30. 9. 1982	Indeks 2 : 1
1. Združena sredstva OZD za stanovanjsko graditev			
— neporabljena sredstva iz leta 1981	24.888	24.888	100,00
— priliv v letu 1981	92.666	67.292	72,62
— priliv sredstev od odplačil posojil	20.208	11.763	58,21
2. Obresti od združenih sredstev	1.925	1.925	100,00
3. Sredstva vzajemnosti v SRS (kadrovska stanovanja)	2.112	1.750	82,86
Skupaj	141.799	107.618	75,89

	V 000 din		
	Finančni načrt 1982	Realizacija 1.1. do 30. 9. 1982	Indeks 2 : 1
Odhodki			
1. Sredstva za kreditiranje stanovanjske izgradnje in nakup stanovanj	136.266	103.943	76,28
2. Sredstva za delo SSS	2.032	1.524	75,00
3. Sredstva za delo banke v zvezi s sredstvi vzajemnosti	1.000	—	—
4. Sredstva za delo Zveze SSS	75	56	74,67
5. Sredstva za kreditiranje kadrovskih stanovanj	2.112	1.750	82,86
6. Oblikovanje rizičnega sklada LB (po samoupravnem sporazumu)	314	—	—
Skupaj	141.799	107.273	75,65

SSS ŠIŠKA

SREDSTVA SOLIDARNOSTI

	V 000 din		
	Finančni načrt 1982	Realizacija 1.1. do 30. 9. 1982	Indeks 2 : 1
Prihodki			
1. Sredstva solidarnosti v Ljubljani	93.794	77.109	82,21
2. Sredstva za solidarnost v SRS			
— za študentske in dijaške domove	24.640	20.486	83,14
— za mladinske delovne akcije	287	210	73,34
3. Sredstva odpravl. občinskih stanovanjskih skladov			
— prenos v leto 1982	18	18	100,00
— sredstva leta 1982	2.716	2.546	93,74
4. Obresti od sredstev odpl. občinskih skladov	594	594	100,00
5. Združena amortizacija	12.026	9.388	78,06
6. Vračilo sredstev iz gospodarjenja	7.774	—	—
7. Prispevek SSS mesta za delo odborov	750	563	75,00
Skupaj	142.599	110.914	78,78

Odhodki

1. Sredstva solidarnosti v Ljubljani	93.794	77.109	82,21
2. Sredstva za solidarnost v SRS			
— za izgradnjo študentskih in dijaških domov	24.640	20.486	83,14
— za sofinanciranje mladinskih delovnih akcij	287	210	73,17
3. Sredstva združene amortizacije	12.026	9.388	78,06
4. Za delo Zveze SSS	75	56	74,67
5. Prispevek za delo SSS občine	750	563	75,07
6. Plačilo aplikativnih študij in spremljanje plana	568	—	—
7. Delo banke z odpl. občinskimi skladi	1.741	871	50,03
8. Nakup stanovanj in druge potrebe	8.718	609	6,99
Skupaj	142.599	109.292	76,64

SSS ŠIŠKA

SREDSTVA PRENOVE

	V 000 din		
	Finančni načrt 1982	Realizacija 1.1. do 30. 9. 1982	Indeks 2 : 1
Prihodki			
1. Ostanek sredstev iz leta 1981	20.123	20.123	100,00
2. Združena amortizacija 30 %	10.308	8.045	78,05
Skupaj	30.431	28.168	92,56
Odhodki			
1. Sredstva združene amortizacije	10.308	8.045	78,05
2. Poraba sredstev iz preteklih let za prenovu v občini	18.016	197	1,09
3. Sredstva za delo SSS občine	2.032	1.524	75,00
4. Sredstva za delo Zveze SSS	75	56	74,67
5. SDK provizije	—	3	—
Skupaj	30.431	9.825	32,29

MATERIALNI STROŠKI POSLOVANJA I.—IX. 1982
PRIMERJAVA REALIZACIJE S PLANOM ZA LETO 1982

Vrsta stroška	Realizacija I.—IX. 1982	Plan 1982	Indeks
1. Pisarniški material	62.666,15	200.000	31,30
2. Opis drobnega materiala	3.091,10	10.000	30,91
3. Ogrevanje poslovnih prostorov	101.857,30	140.000	72,76
4. Poraba vode	198,80	500	39,76
5. Poraba elektrike	17.025,75	20.000	85,13
6. Popravila delovnih sredstev	381.461,80	400.000	95,37
7. Najemnina — obratovalni stroški	70.461,50	120.000	58,72
8. PTT — telefon	63.877,25	70.000	91,25
9. PTT — znamke	53.509,50	100.000	53,51
10. Kilometrina	7.473,00	17.000	43,96
11. Povračilo za prevoze	16.695,25	25.000	66,78
12. Storitve občanov — čiščenje oken	9.100,00	10.000	91,00
13. Reprezentančni stroški	3.980,50	7.000	56,86
14. Amortizacija osnovnih sredstev	110.771,05	116.000	95,49
15. Uporaba dvoran	3.000,00	7.000	42,86
16. Razmnoževanje gradiva inf. o delu samouprave	1.189.650,80	1.300.000	91,51
17. Strokovni časopisi	21.604,00	60.000	36,01
18. Razni drugi stroški, čistila	6.017,45	5.000	120,35
19. Komunalni prispevek	1.679,00	1.700	98,76
20. Zavarovanje delovnih sredstev	1.701,40	1.700	100,08
21. Dnevnice za službena potovanja	500,00	1.500	33,33
22. Oglasi, razpisi v časopis	—	—	—
	2.126.321,60	2.612.400	81,39
23. Nagrade voljenim in imenovanim	717.808,50 din		
24. OD in skladi zaposlenih v DS SSS	1.960.000 din	2.677.808,50	4.955.105
25. Pogodba o delu		180.663,20	147.000
Skupaj	4.984.793,30	7.714.505	64,62

Realizacija programa vzdrževalnih del

Realizacija programa vzdrževalnih del je potekala v prvih devetih mesecih po enotno sprejetem programu vzajemnega vzdrževanja stanovanjskih hiš za leto 1982 samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Siška.

Poleg del, ki so zajeta v programu vzajemnega vzdrževanja za leto 1982, so bila do 30. 9. 1982 realizirana tudi dela, ki so ostala nedokončana oziroma so bila sredstva angažirana (dela so bila pogodbeno oddana ali v izvajanju) po programu investicijskega vzdrževanja v letu 1981. Teh del je opravljenih v vrednosti 1.968.000 dinarjev, kar predstavlja glede na plan 82,14 % realizacijo. Za izvedena dela odpade na etažne lastnike 137.000 dinarjev. Angažiranih imamo še 160.000 dinarjev. Skupna realizacija angažiranih sredstev po planu za leto 1981 znaša 2.128.000 dinarjev ali 88,81 % (obrazec V-1 za leto 1981).

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

Do 30. 9. 1982 smo realizirali program vzajemnosti v skupni vrednosti 9.973.000 dinarjev, kar predstavlja v primerjavi s planom 26,35 % realizacijo. Na skupnih delih in napravah (61) je bilo izvedenih del v vrednosti 9.257.000 dinarjev in večja popravila v družbenih stanovanjih (62) v vrednosti 716.000 dinarjev. Na lastnike stanovanj odpade za izvedena dela na skupnih delih in napravah 1.675.000 dinarjev. Za dela na skupnih delih in napravah je angažiranih 13.509.000 dinarjev in na velikih popravilih družbenih stanovanj 1.194.000 dinarjev. Skupno je angažiranih 14.703.000 dinarjev. Realizacija programa vzajemnega vzdrževanja znaša vključno z angažiranimi sredstvi 24.676.000 dinarjev, kar predstavlja v primerjavi s planom 65,2 % realizacijo. Na lastnike stanovanj odpade za izvršena dela na skupnih delih in napravah 4.001.000 dinarjev.

Že v polletnem poročilu smo poudarili, da prvotno oblikovanega plana vzajemnega vzdrževanja za letošnje leto ne bo mogoče realizirati, ker lastniki stanovanj v nekaterih hišah z mešano lastnino ne zagotovijo pripadajoči delež sredstev za popravilo. S skup-

nostjo stanovalcev pa lastniki stanovanj nočejo podpisati pogodb o vzajemnih razmerjih pri gospodarjenju s hišo, kar še otežuje plačevanje nastalih stroškov pri vzdrževanju hiše.

S planom razpoložljiva družbena sredstva smo tako kot je bilo predlagano v polletnem poročilu, preusmerili za vzdrževalna dela na objekte, ki so prav tako nujno potrebni popravila, vendar jim zaradi nezadostnih sredstev za vzdrževanje ni bilo možno zagotoviti sredstev v prvotnem planu.

Ne glede na opisane težave predvidevamo, da bomo ob dodatnih naporih delavcev naše strokovne službe uspeli do konca leta realizirati vzdrževalna dela v obsegu po sprejetem planu razpoložljivih družbenih sredstev (obr. V-1).

Nujna dela izven programa — intervencije

Za nujna vzdrževalna dela je bilo za leto 1982 planiranih 5.274.000 dinarjev. Do 30. 9. 1982 so bila izvedena dela v vrednosti 3.542.000 dinarjev, kar predstavlja v primerjavi s planom 67,13 % porabo sredstev (obr. V-2).

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

Planirali smo, da bomo za ta dela imeli do konca leta 1982 na razpolago 25.838.000 dinarjev.

V devetih mesecih tega leta smo realizirali dela v vrednosti 18.624.000 dinarjev, kar predstavlja v primerjavi s planom 72,02 % realizacijo. Angažiranih je še 5.172.000 dinarjev. Skupna realizacija z angažiranimi sredstvi znaša 23.796.000 dinarjev ali 92,10 % (obr. V-3).

Pregled stanovanjskega fonda

Stanje stanovanjskega fonda samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana-Siška na dan 30. 9. 1982 prikazujemo v priloženih tabelaričnih pregledih, in sicer:

- struktura po starosti — (obr. št. 1);
- struktura po starosti in številu točk, last JLA in zveznih organov — (obr. št. 5);

— struktura po starosti poslovnih prostorov in garaž — (obr. št. 6);

— struktura po starosti garaž — (obr. št. 7).

(Tabele so na vpogled pri strokovni službi SSS Ljubljana-Siška.)

Iz strukture po starosti je razvidno, da je poprečna starost vseh stanovanj 16 let, samo družbenih stanovanj pa 17 let.

Stanovanja, ki so last JLA in zveznih organov, so poprečno stara 7,5 let, ocenjena s 160 točkami in poprečno merijo 66,81 m².

Poprečna starost vseh poslovnih prostorov in garaž je 10 let, poprečna površina znaša 35,61 m². Poprečna starost družbenih garaž in poslovnih prostorov pa znaša 22 let in meri 43,53 m².

Poprečna starost vseh garaž znaša 3,5 let, poprečna površina pa 15,31 m². Poprečna starost družbenih garaž je 5 let in meri 15,58 m².

Zaključek

Že v polletnem poročilu smo ugotovili, da kljub polni veljavi določil zakona o gospodarjenju s hišami v družbeni lastnini, v praksi zaostajamo pri izvajanju le-teh.

Pri strokovnem delu se srečujemo z velikimi težavami, in sicer:

— organiziranost hišne samouprave je prepočasna in pomanjkljiva,

— sklepi o začasni upravi niso izdani, razen za hiše, ki imajo manj kot 5 stanovanjskih enot,

— pogodbe o vzajemnih razmerjih pri vzdrževanju stanovanjskih hiš z lastniki stanovanj in posameznimi skupnostmi niso sklenjene.

Tako imamo situacije, ko skupnost stanovalcev ni ustanovljena, vendar sklep o začasni upravi ni izdan. Skupnost stanovalcev je ustanovljena, vendar v hiši lastniki stanovanj nimajo sklenjenih pogodb o vza-

jemnih razmerjih pri vzdrževanju hiše. V nekaterih hišah nimajo urejene ustrezne strokovne službe, ki bi za skupnost stanovalcev opravljale potrebno strokovno delo, s Staninvestom pa tudi nimajo podpisanega samoupravnega sporazuma o svobodni menjavi dela na tem področju. Pri vsem tem pa vse tako pomanjkljivo organizirane skupnosti stanovalcev vztrajno trdijo, da se sami upravljajo, čeprav od Staninvesta tudi na pozive ne prevzamejo del in nalog v samostojno upravljanje. Samo iz navedbe teh nekaj primerov je lahko razvidno, kaj pomeni nedosledno izvajanje konstituiranja skupnosti stanovalcev, saj vse te pomanjkljivosti zelo otežkočajo delo v strokovni službi. Delavci strokovne službe so v teh devetih mesecih zagotovili, kljub vsem opisanim težavam, kontinuiteto dela na tem področju, kar pa je vedno bolj vprašljivo, saj že od meseca aprila 1982 dalje za opravljanje skupno dogovorjenih del in nalog, ki jih izvajajo enotno za vse skupnosti stanovalcev stanovanjske skupnosti (46 % vseh nalog skupnosti stanovalcev), prejemajo plačilo samo za družbena stanovanja.

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

Poročilo pripravila strokovna služba Staninvest, Ljubljana, sektor Šiška.

Ljubljana, dne 20. 10. 1982

Vodja sektorja Šiška
Aljož Vehovar

Direktor TOZD TRS
ing. Vladimir Četković

Osutek

Rebalans finančnega načrta za leto 1982

Rebalans finančnega načrta za leto 1982 je usklajen z aneksom k planu 1981—1985. V rebalansnem načrtu 1982 so zajete naslednje spremembe:

Revalorizirana vrednost stanovanjskega sklada se je spremenila vsled povišanja cen novozgrajenega stanovanjskega sklada iz leta 1981, katera je osnova za izračun revalorizirane vrednosti stanovanj in višje amortizacije.

S planom gospodarjenja za leto 1982 je bilo predvideno, da se stanarina poveča za 33,06 % (10-mesečna rast cen stanovanjske graditve v letu 1981) od 1. 7. dalje. Po javni obravnavi in potrditvi skupnosti za cene mesta Ljubljana, pa se je stanarina povečala za 18 % od 1. 3. dalje. To je porušilo planska izhodišča za leto 1982, spremenila pa so se tudi delitvena razmerja znotraj stanarine.

Sprejeti samoupravni sporazum o svobodni menjavi dela na področju upravljanja s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, določa v skladu z normativi nekoliko večja sredstva od predvidenih po planu. Pri planirani višini sredstev, katera so namenjena za upravljanje s stanovanjskimi hišami 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, katera predpisuje enotna metodologija za določanje in evidentiranje stanarin v SR Sloveniji.

Delitveno razmerje je 54 % za plačilo opravil upravljanja na nivoju hiše ter 46 % za plačilo nalog upravljanja na nivoju SSS.

Posledice navedenega se odražajo v manjši višini razpoložljivih sredstev za vzdrževanje stanovanjskega sklada.

Plan prihodkov in porabe sredstev za stanovanja etažnih lastnikov je usklajen z novimi merili pri stanarinah.

Planska izhodišča za leto 1982 je porušila tudi ne-realizacija dviga najemnin poslovnih prostorov. S sklepom skupnosti za cene je bil dvig najemnin poslovnih prostorov odobren šele od 1. 7. dalje. Posledice so spremenjena delitvena razmerja znotraj najemnine.

Poleg zgoraj navedenih sprememb so v rebalansiranih sredstvih gospodarjenja upoštevani še drugi prihodki (sredstva od udeležbe na dohodku banke) in pravilni znesek ostanka sredstev po ZR bivšega tekočega vzdrževanja iz leta 1981. Spremenjeni viri pokrivanja višjih stroškov za delo delovne skupnosti in delegatskega sistema (glej prilogo) in višja amortizacija (zaradi rebalansa plana 1981—1985) zahtevajo popravek tudi drugih sredstev iz finančnega načrta samoupravne stanovanjske skupnosti leta 1982.

Primerjava sredstev za upravljanje po planu in po aneksu plana za leto 1982 je razvidna iz priložene tabele.