

Delo stanovanjskih skupnosti

Pomembne izkušnje v Mariboru

Maribor je važno industrijsko mesto in ima zelo razvito tekstilno, kovinsko, avtomobilsko in drugo industrijo, zaradi česar je prirast prebivalstva velik. Medtem ko je na sedanjem ozemlju mesta pred vojno živelo manj kakor 50.000 prebivalcev, se je to število po vojni povečalo na nad 82.000. Gradbena dejavnost je bila pred vojno šibka. Zgrajenih je bilo le nekaj večjih stanovanjskih hiš, medtem ko so gradili večinoma majhne privatne hišice na periferiji, kar je le razširilo mestno ozemlje in povzročilo vrsto težav v komunalni graditvi. V središču mesta je zelo star stanovanjski sklad. V celih predelih so poslopja več kakor 100 let stara in so popolnoma dotrajala.

Med vojno je bilo uničeno 47 odstotkov

stanovanjskega sklada in je Maribor z novogradnjami šele lani dosegel predvojno število stanovanj. Zato je razumljivo, da je v pogojih za več kakor 30.000 ljudi povečanega števila prebivalstva stanovanjski problem resen.

Teritorialne in industrijske stanovanjske skupnosti

S prehodom na družbeno upravljanje stanovanjskega sklada je bilo v mestu organiziranih osem teritorialnih in ena industrijska stanovanjska skupnost. Medtem ko so se večje stanovanjske skupnosti v kompaktnih rajonih razvijale precej dobro, sta praksa in analiza pokazali na zastoj v manjših stanovanjskih skupnostih, kjer so najemnine nižje, režija pa sorazmerno visoka. Zato so bila sred-

stva za vzdrževanje stanovanjskih hiš določena nezadostna.

Ob formiranju komun je bilo mesto razširjeno z naselji v okolici in razdeljeno na štiri občine. Hkrati so bile na temelju izkazanih rezultatov reorganizirane tudi stanovanjske skupnosti, tako da razpolaga vsaka občina z eno stanovanjsko skupnostjo in stanovanjsko upravo, medtem ko je ostala stanovanjska skupnost Mariborske tekstilne tovarne (MTT) nespremenjena. Dosedanji uspehi kažejo, da je bil ta ukrep pravilen, ker obsega vsaka stanovanjska skupnost zaokrožen in kolikor toliko homogen teritorij.

V stanovanjski skupnosti Center je 700 hišnih svetov, v katerih sodeluje 3200 državljanov, od tega 1000 žensk. Hišni sveti, ki delujejo popolnoma samostojno, so se že uveljavili in dosegajo, razen v nekaterih izjemnih primerih, precej dobre rezultate.

Hišni sveti volijo na vsakih 70 do 100 stanovanj po enega delegata v svet stanovanjske skupnosti, ki šteje približno 70 članov.

O stanovanjskih skupnostih

Pravilno se poudarja, da je stanovanjska skupnost dejansko razširjena družina v tem smislu, ker se v okviru stanovanjske skupnosti postopno ustvarja tehnična osnova, ki bo v temelju osvobodila žensko del v gospodinjstvu in ji omogočila, da se bo zaposlila in vključila v družbeno življenje. In ne samo to. V okviru stanovanjskih skupnosti bomo mnogo ceneje prišli do večjih rezultatov kakor s sedanjim sistemom. Vzemimo na primer samo problem otrok. Če bi imeli organizirane stanovanjske skupnosti v naseljih, mestih, posebno pa v industrijskih krajih, in če bi obstajal plan komune, po katerem bi bilo treba združevati delo stanovanjskih skupnosti, bi bilo mogoče v vsakem bloku zagotoviti, če že ne cel dom, pa vsaj nekaj sob za otroški orteč, za otroške jaslje itd. V takih majhnih jastih in ortcih ne bi bilo potrebno, da bi bile zaposlene medicinske sestre, zdravniki in visokokvalificirani strokovnjaki, ki jih sedaj zahtevajo, temveč ženske iz tega bloka, ki so pogosto nezaposlene, starejše ženske, ki imajo dovolj časa in smisla za tako delo in ki bi za minimalen honorar bile pripravljene, da delajo z otroki, da jih varujejo itd. Zdravstvena služba bi bila lahko organizirana za ves rajon tako, da bi mogla stalno obiskovati bloke, da bi ugotavljala, kako se v njih dela, in da bi intervenirala tam, kjer bi bilo potrebno. Gotovo je, da nas tak otroški orteč ne bi stal toliko, kolikor nas stane sedaj. Prav tako bi bile na primer tudi pralnice, ki bi bile urejene znotraj tega sistema, gotovo cenejše. Tudi moderna družbena prehrana bi se lahko usmerila k temu. Prav tako trgovina, posebno trgovina za osnovne potrebe, kjer bi lahko državljani organizirali v nekem smislu kontrolo, posebno z organiziranjem potrošniških svetov, o katerih je bilo prav tako govora v razpravi. (Iz govora tovariša Edoarda Kardelja na plenumu Socialistične zveze delovnega ljudstva Jugoslavije na Brionih dne 18. aprila leta 1957.)

Razdelitev poslov

Stanovanjska uprava je organizirana kot izrazit servis, ki o ničemer ne odloča, temveč samo izvršuje kot servisna enota sklepe hišnih svetov in svetov stanovanjske skupnosti. S tem zelo pomaga in razbremenjuje hišne svete pri njihovem delu.

Težišče družbenega upravljanja je v hišnih svetih. Zaradi usposabljanja hišnih svetov so bili organizirani posebni seminarji, katerih so se letos udeležili vsi hišni sveti. Skoraj polovica članov vseh hišnih svetov je prisostvovala tem seminarjem, tako da je sedaj njihovo poslovanje za vsako občino popolnoma enako.

Svet stanovanjske skupnosti vodi načelno politiko upravljanja stanovanjskega sklada. Zaradi obilice materiala in zaradi njegove čim boljše obdelave zbira stanovanjska uprava material za seje sveta stanovanjske skupnosti in ga strokovno obdela. Svet stanovanjske skupnosti ima osem svojih komisij, ki temeljito prediskutirajo strokovno obdelani material in pripravijo konkretne predloge za plenum, ki sklepa dokončno. Stanovanjska uprava izvaja sklepe in podaja občasna poročila o tem plenumu.

Stanovanjska uprava lahko na željo hišnih svetov opravlja zanje naslednje posle:

Za vsako hišo vodi podrobno knjigovodstvo. Ta metoda je dala zelo dobre rezul-

tate, ker pomeni tekoča kontrola računov, ki jih stanovanjska uprava plačuje po banki, znatno in hitro pomoč hišnim svetom. Stanovanjska uprava opravlja nadalje za hišne svete vse pravne in administrativne posle. Poseben tehnični odsek nudi hišnim svetom vsestransko tehnično pomoč pri vzdrževanju stanovanjskih poslopij, opravlja pregled del in kontrolo proračuna in računov kakor tudi izdelavo tehničnih elaboratov.

Ker so posebno majhna popravila nesorazmerno draga, razpolaga stanovanjska uprava s svojo remontno skupino zidarjev, tesarjev, mizarjev, pleskarjev itd., ki je na razpolago hišnim svetom po lastni ceni, s čimer se popravila pocenijo celo do 50 odstotkov.

Ob taki organizaciji stanovanjske uprave ni treba imeti hišnim svetom nobene administracije. Razen zbiranja najemnine opravlja vse take posle zanje stanovanjska uprava. Nakupe in naročila lahko hišni sveti opravljajo neposredno ali prek stanovanjske uprave po lastni presoji. S tem je delo hišnih svetov popolnoma poenostavljeno, njihova samostojnost pa s tem ni niti najmanj okrnjena. Stanovanjska uprava hrani tudi vso tehnično dokumentacijo in fotografske posnetke za vsa poslopja, ta material pa je ob vsakem času na razpolago hišnim svetom.

Popravila stanovanjskih zgradb

Ker ni mogoče, da bi zagotovili sredstva iz drugih virov za kreditiranje večjih popravil na deficitnih hišah, je ljudski odbor sklenil, da se 40 odstotkov najemnin v hišah s poslovnimi prostori, katerih najemnine se oblikujejo na prostem trgu po ponudbi in povpraševanju, izloči in da na razpolago svetu stanovanjske skupnosti za kreditiranje večjih popravil. Ta ukrep je upravičen. Hiše s poslovnimi prostori in njihovi stanovalci nimajo nobenih posebnih zaslug za sorazmerno večji dohodek od najemnin. K temu prispeva tudi širša okolica. Zato bi bilo nepravilno, če bi se hiše s poslovnimi prostori nesorazmerno obogatile. Popolnoma pravilno

je, da sredstva iz takih virov uporabljamo v korist vsega prebivalstva, ki jih ustvarja.

Svet stanovanjske skupnosti ima razen komisij za organizacijo, gospodarstvo, poslovne prostore itd. tudi posebno komisijo za olepšavo mesta in komisijo za pomoč hišnim svetom. V delo teh komisij so pritegnjeni tudi zastopniki ustreznih svetov občin, zbornice, turističnega društva, centra za pomoč gospodinjstvom, tiska in podobnih ustanov. S tem se delovanje stanovanjskih skupnosti vse bolj širi in razvija v smeri, ki jo je določila letošnja skupščina Stalne konference mest v Zagrebu.

Vaclav Kunst