

O hišnih svetih...

Iz poslovnega poročila stanovanjskega podjetja DOM-Ljubljana za leto 1971.

HISNI SVETI. Hišni svet je izvršilni organ zbora stanovalcev in kot tak pooblaščen za uresničevanje nalog pri tekočem vzdrževanju, prav tako pa sodeluje pri programiranju investicijsko-vzdrževalnih del. Da bi bilo delo hišnih svetov uspešnejše, jim je stanovanjsko podjetje dalo na razpolago posebne naročilnice, s katerimi lahko neposredno naročajo vsa dela tekočega vzdrževanja. Poleg tega dobijo od stanovanjskega podjetja trikrat na leto obračun stroškov tekočega in investicijskega vzdrževanja kakor tudi saldo razpoložljivih sredstev v te namene. V okviru teh sredstev in programa tekočega vzdrževanja, sprejetega na zboru stanovalcev, hišni sveti samostojno uporabljajo razpoložljiva sredstva.

Zal pa večina hišnih svetov ne izdeluje programov tekočih vzdrževalnih del niti ne naroča del neposredno, poleg tega pa zahteva od stanovanjskega podjetja tudi izvedbo takih del, za katera so pooblašteni. Nadalje sredstva za tekoče vzdrževanje zaradi splošne ravni najemnin ne zadoščajo za nujna opravila, zato v takem položaju ni mogoče pričakovati aktivnejše vloge hišnih svetov.

Stanovanjsko podjetje je zainteresirano za kar najboljše sodelovanje strokovnih služb podjetja s hišnimi sveti, kajti s sodelovanjem je mogoče uspešno in hitreje reševati odprta vprašanja. Kljub nekaterim nespornostim znatno število hišnih svetov, predvsem pa predsednikov hišnih svetov, pošteno skrbi za vzdrževanje hiš in konstruktivno sodeluje s strokovnimi službami podjetja in z njimi rešuje probleme. Da bi bilo to sodelovanje še tesnejše, je podjetje na pobudo nekaterih krajevnih skupnosti poleg uradnih ur na sedežu strokovnih služb uvedlo določene dni govorilne ure tudi po krajevnih skupnostih. Taka oblika dela se je doslej izkazala kot zelo praktična na sektorju Center in jo kaže uveljaviti tudi na drugih območjih.

Za še večjo uveljavitev hišnih svetov pa bi bilo nujno, da stanovalci vselej urejajo svoje probleme in zahteve prek hišnega sveta in ne mimo njega.

KRAJEVNE SKUPNOSTI. V preteklem letu se je delo stanovanjskega podjetja še bolj povežalo z delom krajevnih skupnosti. Predvsem na ožjem mestnem območju so krajevne skupnosti oziroma njihove komisije dale vrsto predlogov in pobud za boljše in učinkovitejše urejanje problemov stanovanjskega gospodarstva. Krajevne skupnosti so aktivno sodelovale tudi pri določanju namembnosti poslovnih prostorov, predvsem kar zadeva prostore za družbeno upravljanje in preskrbo prebivalstva.

OBCINSKE SKUPŠČINE IN MESTNA SKUPŠČINA. Stanovanjsko podjetje DOM je v minulem letu tesno sodelovalo z vsemi tremi občinskimi skupščinami (Center, Šiška in Vič-Rudnik) in njihovimi sveti kakor tudi z mestno skupščino. Vsi ti organi so zavzeto obravnavali problematiko stanovanjskega gospodarstva na svojem območju kakor tudi dejavnost stanovanjskega podjetja. Aktivno sodelovanje se je pokazalo tudi pri obravnavi predloga resolucije o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva in spremljanju oblik zakonov predpisov. Občinske skupščine so z razumevanjem obravnavale ekonomsko situacijo stanovanjskega gospodarstva in z vso prizadetostjo zahtevale, da se naloženi problemi rešujejo hitreje in učinkoviteje, toliko bolj, ker se je položaj občanov, ki žive v nemogočih stanovanjskih razmerah, še zaostril. Zal prizadevanja občinskih skupščin in njihovih svetov niso našla potrebne razumevanja pri odgovornih organih. Vsa pričakovanja so se osredotočila na priprave za sprejetje sistemskih rešitev glede na prenos pristojnosti s federacije na republiko in

občino. Pričakovane odmrznitve stanarin, s katero bi omogočili prehod na postopno urejanje ekonomskih vprašanj s stanovanjskega področja, ni bilo.

V zvezi z že sprejetimi zakonskimi predpisi s področja stanovanjskega gospodarstva ter predpisi, ki bodo še sledili, bo potrebno v večji meri sproščati pobude za hitreje in učinkovitejše reševanje stanovanjskih problemov, s tem da bo socialna zaščita resnično zagotovljena tistim občanom, ki so do nje upravičeni.

Obseg stanovanjske graditve

PODATKI o graditvi stanovanj v ljubljanskih občinah kažejo, da zadnja leta obseg graditve nazaduje. V letih 1966 in 1967 smo zgradili vsakokrat več kakor 3.000 stanovanj, v letu 1968 le 2.852 in v letu 1969 samo 2.318 stanovanj, leta 1970 pa komaj še 1.603 stanovanja ter v letu 1971 po oceni približno 2.400 stanovanj. Nazadovanje je povzročila graditev družbenih stanovanj, vtem ko se je graditev zasebnih stanovanj povečala. Po raziskavah znaša delež graditve najemnih stanovanj v zadnjih letih le še približno 10 odstotkov celotnega obsega graditve.

Kazalec »število dograjenih stanovanj na tisoč prebivalcev« prav tako kaže, da smo od leta 1966 naprej zgradili vsako leto manj stanovanj, in sicer smo padli od 13,2 stanovanja na tisoč prebivalcev v letu 1966 na komaj še 6,2 stanovanja v letu 1970. Po oceni za leto 1971 naj bi se stvari začele izboljševati.

POPIS PREBIVALSTVA IN STANOVANJ

PO PODATKIH popisa z dne 31. 3. 1971 živi na območju mesta Ljubljane 237.640 prebivalcev, in to v 88.900 gospodinjstvih. Stanovanj, ki so namenjena za stalno bivanje, pa je v Ljubljani 75.801, spet po stanju ob lanskem popisu. To pomeni, da primanjkuje približno 13.000 stanovanj.

Popis prebivalstva in stanovanj pa ni posebej upošteval samskih oseb, ki stanujejo v samskih in podobnih domovih ter zavodskih gospodinjstvih. Več kot polovica stanovanjskega sklada v Ljubljani je bila sezidana po letu 1945, in sicer približno 42.000 stanovanj ali 55 odstotkov. Preostali del stanovanj je razmeroma star, to pa zahteva velika sredstva za vzdrževanje. (Četrtnina vseh stanovanj je bila na primer zgrajena že do leta 1918.)

Največ stanovanj v Ljubljani je dvosobnih (35 %), nato pa sledijo: trisobna (24 %), enosobna in garsonjere (23 %), štiri in večsobna (13 %) ter posebne sobe (5 %). Skupna stanovanjska površina v Ljubljani znaša 4.340.000 kvadratnih metrov. Od tega odpade na 27.096 družbenih stanovanj, ki jih je 37 odstotkov, 1.354.000 kvadratnih metrov, na 47.895 zasebnih stanovanj ali 63 odstotkov vseh stanovanj pa 2.887.000 kvadratnih metrov stanovanjske površine. Povprečno stanovanje meri 57 kvadratnih metrov (družbeno 52 in zasebno 60 kvadratnih metrov).

PRIMERJAVA MED LJUBLJANO, MARIBOROM, REKO, ZAGREBOM IN BEOGRADOM

PRIMERJAVA starostne sestave stanovanj med temi mesti pokaže (po popisu konec marca lani), da raste Ljubljana precej hitreje kakor Maribor in Reka, približno enako kot Zagreb, v tem ko se Beograd razvija v povojnih letih zelo hitro. Tako je bilo od

leta 1946 do danes sezidanih v Ljubljani 55,3 odstotka stanovanjskega sklada, v Zagrebu 55,9 odstotka, v Mariboru 46,3, na Reki 45,8 in v Beogradu 63,5 odstotka vseh stanovanj.

Primerjalni podatki za obdobje po letu 1960 pa kažejo, da je bilo v tem času sezidanih v Ljubljani 38,2 odstotka vseh stanovanj, v Zagrebu 37,3, na Reki 32,5, v Mariboru 29,1 in v Beogradu 41,5 odstotka. Tako Ljubljana kljub manjšemu obsegu stanovanjske graditve v zadnjih letih v povprečju z drugimi mesti še ne zaostaja v stanovanjski graditvi v minulem desetletnem obdobju.

Po starostni sestavi stanovanjskega sklada je Ljubljana na boljšem kakor Maribor in Reka, v tem ko sta Zagreb in Beograd izrazito mladi mesti. Razmerje stanovanj, zgrajenih do leta 1918 in po letu 1918, znaša za Ljubljano 25 : 75, za Maribor 31 : 69, za Reko 41 : 59, v Zagrebu in Beogradu pa je to razmerje 14 : 86 in 9 : 91.

Po velikosti stanovanj glede na sobe prednjači Ljubljana, saj ima 37 odstotkov trisobnih, štirisobnih in še večjih stanovanj, Reka 35, Maribor 26, Zagreb 23 in Beograd 30 odstotkov. Če upoštevamo še dvosobna stanovanja, pa je na prvem mestu Reka z 78 odstotki pred Ljubljano 72, Mariborom 64, Zagrebom 63 in Beogradom z 58 odstotki vseh stanovanj.

Kazalec povprečne uporabne stanovanjske površine potrjuje, da imata Reka in Ljubljana relativno večja stanovanja (58 in 57 m²), vtem ko znaša povprečna kvadratura v Mariboru 52, Zagrebu 51 in Beogradu 46.

Primerjalni podatek o lastništvu stanovanj zgovorno dokazuje, da gradi Ljubljana daleč najmanj družbenih stanovanj. Razmerje med družbenimi in zasebnimi stanovanji v navedenih mestih znaša: Ljubljana 37 : 63, Zagreb 43 : 57, Maribor 44 : 56, Beograd 45 : 55 in Reka 59 : 41.

To stanje v Ljubljani pove, da so kategorije delavcev predvsem z višjimi osebnimi dohodki reševale stanovanjsko vprašanje tako, da so najemale posojila pri delovnih organizacijah in bankah ter z lastno udeležbo zidale zasebne stanovanjske hiše ali kupile stanovanja. Stanovanjsko vprašanje delavcev z nižjimi osebnimi dohodki, ki niso razpolagali z lastnimi sredstvi in tudi niso uspeli pri posojilih, pa je ostalo nerešeno.

Ljubljana ima tudi stanovanja relativno najbolj opremljena. Tako je na primer v Ljubljani 89 % stanovanj z električnimi in vodovodnimi instalacijami, na Reki je takih stanovanj 81 odstotkov, v Zagrebu 75, v Mariboru le 63 odstotkov vseh stanovanj. Brez vodovodnih instalacij ima Ljubljana 10 % stanovanj, Reka 19, Zagreb 24, Maribor 27 in Beograd 34 odstotkov. Stanovanj s kopalnicami pa je v Ljubljani 68 odstotkov, v Zagrebu 63, na Reki 61, in v Beogradu 52 in v Mariboru 48 odstotkov.

LJUBLJANA-CENTER

KOMITE OBČINSKE konference ZK te občine pripravlja obširno gradivo in aktivnost za ustanovitev krajevnih svetov ZK. Dve komisiji občinske konference — za kadrovska vprašanja in statutarna vprašanja ter organiziranost — sta že razpravljali, kako se bo s lotili tega problema. Po prvih odmevih je mogoče sklepati, da bodo najprej ustanovili pripravljalne sekretariate, ki bodo proučili področje dela in aktivnost združevalnih forumov ZK in šele nato prešli na njihovo ustanavljanje. V vmesnem času pa si bodo prizadevali razbistriti še zadnje nejasnosti v tej zvezi, posebno dileme, ali naj ti sveti zajamejo tudi organizacije ZK v delovnih organizacijah.

Kakor pričakujejo, bodo sveti ustanovljeni do konca novembra.