

VI vprašujete MI odgovarjamo

KDO JE V CELOTI PRAVNI NASLEDNIK STANOVANJSKEGA SKLADA?

VPRAŠANJE: Konec lanskega leta je bil ukinjen sklad za stanovanjsko gradnjo. Finančna sredstva sklada je prevzela banka (direkcija za stanovanjsko kreditiranje pri ljubljanski kreditni banki in hranilnici), ki postaja tako eden najpomembnejših členov v dolgi verigi, ki jo tvori gradnja stanovanj.

Ali banka res ni v celoti pravni naslednik stanovanjskega sklada?

ODGOVOR: Banka je

pravni naslednik bivšega njo le v pogledu financ, saj sklada za stanovanjsko gradnjo v celoti prevzela kot družbena sredstva vsa finančna sredstva bivšega sklada (saldo, kreditne plas-maje, vročena sredstva, investirana sredstva itd.).

Banka pa ni prevzela (torej ni pravni naslednik stanovanjskega sklada) projek-tiranja, nadzorstva pri gradnji stanovanj, organizacije kupcev stanovanj in podobno.

KAKŠNE OBVEZNOSTI JE PREVZELA BANKA OD BIVŠEGA STANOVANJSKEGA SKLADA?

VPRAŠANJE: Zanima nas, kakšne obveznosti je prevzela banka od našega bivšega sklada za gradnjo stanovanj?

V. J., Aleševčeva

ODGOVOR: Ljubljanska kreditna banka in hranilnica je prevzela od likvidirane-ga sklada za stanovanjsko gradnjo naše občine za 4,78 milijarde S din obveznosti. Računajo, da bo do

konca letošnjega leta ostalo nepokritih 2,51 milijarde S din.

Ker banka ne bo mogla dati kreditov v doseda-njem odnosu 50:50, je za-tevala povečanje lastne udeležbe kupcev stanovanj od prejšnjih skupnih 50 % na 83 %, torej za celih 33 %, kar je boleče zlasti za tiste kupce stanovanj, ki so že izpolnili pogodbene obveznosti.

KAKŠNE SO MOŽNOSTI ZA KUPCE STANOVANJ?

VPRAŠANJE: Mnogo nas je, ki smo že v celoti izpolnili svoje pogodbene obveznosti za nakup stanovanj, vendar stanovanj do konca lanskega leta nismo dobili. Sedaj je sklad za zidanje stanovanj likvidiran in nazato zanima, kakšne so dejanske možnosti za pridobitev stanovanj.

O. Š., Runkova

ODGOVOR: Vsi stanovanjski interesi, ki so že izpolnili svoje pogodbene obveznosti do bivšega stanovanjskega sklada, pa stanovanj lani niso dobili, so se po novem letu znašli v zelo neprijetnem položaju. Z ozirom na stanovanjsko politiko ljubljanske kreditne banke in hranilnice, ki je pravni naslednik bivšega sklada za gradnjo stanovanj, se bodo morali interesi za stanovanja odlo-

čiti za eno od naslednjih možnosti:

— ali prispevajo še 33 % dodatni delež za nakup stanovanja in dobe ključ za vselitev,

— ali vselitev v svoje stanovanje odlože za nedoločen čas,

— ali pa preklicajo že sklenjeno pogodbo za nakup stanovanja, dobijo povr-njen svoj denar in nato na drug način rešujejo stanovanjski problem.

Po podatkih, ki so nam dostopni, je dvignilo svoje vloge v znesku 72 milijonov S din 47 delovnih organizacij in 20 individualnih varčevalcev v znesku 23 milijonov S din. Ta sredstva so prenesli na stanovanjsko podjetje »Standard« v upanju, da bodo tako hitreje prišli do stanovanj.

KJE IN POD KAKŠNIMI POGOJI JE MOGOČE DOBITI KREDIT ZA STANOVANJSKO GRADNJO?

VPRAŠANJE: Zanima me, kje in pod kakšnimi pogoji je sedaj mogoče dobiti kredit za stanovanjsko gradnjo.

ODGOVOR: Od novega leta dalje ima ljubljanska kreditna banka in hranilnica pomembno vlogo pri zbiranju namenskih sredstev za stanovanjsko gradnjo in njeno kreditiranje, zlasti pa pri tovrstnem namenskem varčevanju.

Na podlagi posebnih pravilnikov o varčevanju in posojilih občanom za gradnjo stanovanj ter o zbiranju namenskih sredstev gospo-

darskih in drugih organiza-cij za gradnjo stanovanj zagotavlja ta banka varčevalcem kredit od 50 do 300 % od lastne privarčevane vsote, gospodarskim in drugim organizacijam pa kredit v višini 150 % od pri njej v ta namen vezanih sredstev.

V kombinaciji z namenskim varčevanjem občanov omogoča prav ta sistem delovnim kolektivom, da rešujejo stanovanjske probleme svojih članov na mnogo širšem področju, zlasti odkar razpolagajo tudi s 4 % stanovanjskim prispevkom.

POVEČANJE UDELEŽBE STANOVANJSKIH INTERESENTOV

VPRAŠANJE: Od vseh, ki smo sklenili pogodbe za stanovanja z bivšim sklado za stanovanjsko grad-

njo ter vplačali s pogodbo določeni delež, sedaj zahtevajo, da sklenemo nove pogodbe z večjimi obveznost-

mi, to je, da doplačamo precejšnje vsote, če hočemo priti do stanovanj.

Ali je enostransko neizpolnjevanje sklenjene pogodbe zakonito in možno?

F. O., Litostroj

ODGOVOR: Banka je res začela akcijo, da bi posamezniki in delovne organizacije povečali svojo udeležbo pri gradnji stanovanj. Razumljivo je, da prihaja zaradi tega do določenega odpora proti nespoštovanju sklenjenih pogodb, kar pa je nekakšen splošen pojav na današnji stopnji razvoja. O nespoštovanju sklenjenih gospodarskih pogodb je razpravljala tudi naša republiška skupščina in razni drugi pristojni organi. Če je tak postopek banke možen in zakonit, pa lahko končno presodi in odloči le pristojno sodišče.

Mnoge delovne organizacije in posamezniki so pripravljene povečati svoj pogodbeni delež za nakup stanovanj, toda samo pod pogojem, da dobe stanovanja dejansko v pogodbeno določenem roku. Menimo, da bi banka (v okviru danih možnosti) morala upoštevati le upravičene želje in zahtevne stanovanjskih interesentov.

KDO IMA PREDNOST PRI STANOVANJSKEM KREDITU?

VPRAŠANJE: Imam občutek, da delo na nekaterih stanovanjskih gradbiščih stoji, da ni intenzivno, čeprav smo sredi gradbene sezone. Hkrati pa odpiramo nekaj novih gradbišč. Ali menite, da je tako prav?

ODGOVOR: Menimo, da mora banka poravnati predvsem stare obveznosti in dokončati na pol dogra-jene stanovanjske objekte. Banka pa v svoji kreditni politiki nedvomno daje prednost tistim gradbiščem, kjer so kupci stanovanj znani. Na gradbene kredite lahko upajo torej le tisti delovni kolektivi in posamezniki, ki imajo — denar. Največ sredstev za gradnjo stanovanj imajo danes prav gotovo večje delovne organizacije in stanovanjsko gospodarstvo »Standard«.

Vsa dodatna finančna bremena za gradnjo stanovanj ne smemo zvaliti le na nove stanovalce, zlasti pa ne na tiste, ki so že v celoti izpolnili svoje pogodbene obveznosti.

Resne težave, ki so nastale ob prehodu na nov sistem financiranja stanovanjske gradnje, lahko odpravi le sodelovanje banke, delovnih organizacij in stanovanjskih podjetij in sicer z doslednim združevanjem vseh namenskih sredstev za stanovanjsko gradnjo.

Stanovanjska reforma

V zvezi z novo stanovanjsko politiko smo doslej že objavili vrsto odgovorov na razna vprašanja občanov, in sicer:

V januarški številki:

- Čemu stanovanjska reforma?
- Na podlagi kakšnih predpisov bodo popisovali stanovanja?
- Zakaj je bilo potrebno ponovno točkovanje stanovanj?
- Kam naj se pritožim zaradi previsoko odmerjene najemnine?
- Kako bomo v prihodnje gradili stanovanja?
- Kako je s sredstvi za stanovanjsko gradnjo?
- Zakaj zastoj v stanovanjski gradnji?

V aprilski številki:

- Ali bo urejeno pobiranje najemnin in drugih mesečnih dajatev?
- Katera stanovanja ostanejo zunaj stanovanjskega podjetja?
- Kje in kako občani sodelujejo v samoupravljanju s stanovanji?
- Komu pripadajo dohodki od prodanih stanovanj v družbeni lastni?
- Kdo prevzema dolgove hišnih svetov?
- Kdaj in kako se odvzame nacionalizirano gradbeno zemljišče iz uživanja prejšnjih lastnikov?

V tej številki:

odgovarjamo na nadaljnja aktualna vprašanja občanov, največ v zvezi s poslovanjem banke, oziroma njene direkcije za stanovanjske kredite.

ALI IN KAKO VARČUJEJO OBČANI ZA STANOVANJSKO GRADNJO?

VPRAŠANJE: Ali se ob novih (težjih) pogojih kreditiranja stanovanjske gradnje občani še lahko zanimajo za gradnjo stanovanj? Ali vlaganje njihovih sredstev v ta namen upada, ali narašča?

I. P., Šentvid

ODGOVOR: Ljubljanska kreditna banka in hranilnica se je takoj po novem letu z veliko vnemo lotila nove in zelo obsežne naloge kreditiranja stanovanjske gradnje ter je ustanovila v ta namen posebno direkcijo. Interesi za stanovanja

so pokazali veliko zanimanja za novo obliko varčevanja, saj je do konca meseca maja že več kot 1250 varčevalcev za gradnjo stanovanj sklenilo pogodbo z banko. Doslej so vplačali že 570 milijonov S din, pogodbeno pa so se obvezali privarčevati še približno 1500 milijonov S din. S tem si bodo zagotovili pravico do kredita za nakup stanovanj v skupni višini 1.700 milijonov S din. Kredit prejme vsak varčevalec šele takrat, ko bo sam privarčeval s pogodbo dogovorjeni znesek.

KAKŠNO JE ZANIMANJE DELOVNIH ORGANIZACIJ ZA GRADNJO STANOVANJ?

VPRAŠANJE: Vsak član delovnega kolektiva lahko dobi ustrezni del investicijskih sredstev za nakup stanovanja tudi od svoje delovne organizacije. V zvezi s tem me zanima, kakšen je interes delovnih organizacij za odstopanje svojih namenskih sredstev za gradnjo stanovanj kreditni banki in hranilnici, kjer lahko nato dobijo še 150 % kredita za namensko vložena sredstva.

J. S., Litostroj

ODGOVOR: Ljubljanska kreditna banka in hranilnica

ca je razvila posebno akcijo za namensko vezanje sredstev pri njej tudi med delovnimi organizacijami. Te so za sedaj pokazale sorazmerno majhno razumevanje za novi sistem financiranja gradnje stanovanj. Umestno bi bilo, da bi vse delovne organizacije odstopile 4 % stanovanjski prispevek, s katerim sedaj same razpolagajo in tako zagotovile še 150 % kredita za stanovanjsko gradnjo članom svojega delovnega kolektiva.

KAKO BI LAHKO OMOGOČILI CENENO GRADNJO?

VPRAŠANJE: Zanima me, za koliko so se letos povečali gradbeni stroški in ali je na območju naše občine možna kakšna oblika cene-ne gradnje.

F. P., Medvedova

ODGOVOR: Gradbeni stroški so se v Ljubljani letos povečali za 26—77 %. Menimo, da bi bil potreben kritičen pregled njihove utemeljitve.

Ob sodelovanju občinskega odbora SZDL in ZB proučuje naša občinska skupščina razne možnosti za pocenitev stanovanjske gradnje oziroma za omogočanje cenene stanovanjske gradnje. V prejšnji številki lista smo že objavili pogoje za olajšave pri komunalnem prispevku, v prihodnji številki pa bomo objavili konkretne oblike in možnosti cenene stanovanjske gradnje na območju naše občine.