

ZAPISNIK

20. skupne seje mestnega zbora ML0L

z dne 25. 1. 1954

Mestni ljudski odbor
glavnega mesta
Ljubljana
Skupščinska pisarna.

V Ljubljani, 29.I.1954.

Predmet: Sklepi in predlogi XX.
skupne seje MLO, dne
25. januarja 1954.

Na XX. skupni seji Mestnega ljudskega odbora so
bili sprejeti naslednji sklepi in predlogi:

1. Poročilo direktorja stanovanjskega urada MLO
se vzame na znanje s ugotovitvijo, da je potrebno
delo stanovanjskega urada še izboljšati in s
sklepom, današnji direktor stanovanjskega urada
sarađi Odelitve stanovanj skliče konferenco
predsednikov stanovanjskih terenskih svetov,
2. Za kategorizacije stanovanj se kot osnova vzame
točkovačni sistem kot najbolj objektivno merilo.
Komisija naj izdela konkretni predlog glede ka-
tegorizacije in cenika natej podlagi.
3. Z definitivnim sklepom o številu in obsegu posa-
mesnih skupnosti se počaka, dokler Izvršni svet
LRS ne izdela nekatera navodila v zvezi s vyra-
šanjem, katere manjše hiše prideje osiroma ne
prideje v stanovanjsko skupnost. Glede števila
stanovanjskih skupnosti se bila mnenja različna,
od 6 do 18 skupnosti. Manjše so boljše sarađi
drušbeno politične koristi, vendar so nerentabilne,
večje so boljše sarađi rentabilnosti, slabše pa v
drušbeno političnem smislu. *komisija naj izdela
konkretni predlog*
4. Odbor se strinja s načeli, po katerih je
izdelan predlog za dolžitev coningov.
5. Ker je mnogo več prioritetenih preselov kot hišic
na razpolago (400 : 160), se sklepa, da hišice ne
gredo na dražbo, temveč se dodajajo s 8 kratnim
predvojnimi faktorjem najzaslužnejšim predlogom.
Predlog bo obravnaval Mestni ljudski odbor po
predložitvi s strani komisije za prodajo hišic
MLO.
6. Najemnine lokalov se proste po principu penudbe
in povpraševanja, neglede na to, kdo je koristnik.
7. Pobude in predloge iz izvajanja tov.ing.
Tepine Marjana osvoji ljudski odborniki kot
smernice za nadaljnje delo v zvezi s graditvijo
stanovanjskega fonda.
8. Imenovana je komisija, ki bo pripravila odleke
v smislu čl. 2 Uredbe o uporabi zemljišč za

gradbene namene (določala, katera semljishča se smeje uporabiti za splošne gradbene namene, katera se morajo uporabiti za gradbene namene, katera se ne smeje uporabiti praviloma za gradbene namene in katera semljishča so savarvana).

V komisije so izvoljeni: ing. arh. Svetina Beno, kot predsednik, Saunik Tomaž kot tajnik, kot člani pa ing. arh. Simčič Branko, ing. arh. Černivec Josip, dr. Mis Franta, ing. Smole Bogdan ter Goslar Branko,

Pisarna personalne evidence naj izda odločbe.

9. V upravni odbor Mestne hranilnice ljubljanske v Ljubljani se izvolijo ti-le ljudski odborniki: Humer Jože, Materič Alojs, Stanič Viljem, Pozaršek Franc in Sušteršič Jože.

10. Spremeni se sestav komisije za volilne imenike. Razrešita se tov. Vrhunc Viljem in Tomičević Fani, imenujeta pa Novak Ivan in Skrbjane Ivan.

Pisarna personalne evidence obvesti prisadete.

11. Za sodnika okrajnega sodišča I. v Ljubljani je bil izvoljen tov. Hozjan Vinke.

Pisarna personalne evidence izda odločbe.

12. Razreši se tov. Oblak Ivan, poslovedja drž. obrtnega podjetja Pleskarstvo in soboslikarstvo l. maj, ker ga je upravni odbor podjetja suspendiral.

Pisarna personalne evidence izda odločbe.

13. Tov. Gavrilovič Milan se imenuje za direktorja podjetja Bonboniera v Ljubljani.

Pisarna personalne evidence izda odločbe.

14. Müller Rudi se razreši dolžnosti direktorja tovarne konzerv na Viču, ker se je nahajal v priperu radi suma kaznivenga dejanja ter bo proti njemu vložena obtožnica.

15. Za direktorja tovarne konzerv na Viču se imenuje Marjetič Ivan.

16. Za direktorja podjetja "Tiki" (elektrostrojno podje.) se imenujemtov. Ferfila Bogomil.

17. Za upravnika Srednje glasbene šole v Ljubljani se imenuje tov. Jeraj-Hribar Vida, prof. glasbe.

18. Imenuje se komisija, ki bo pregledala delo direktorjatrgovskega podjetja "Merkur" tov. Pirmat Gisa in proučila vprašanja decentralizacije tega podjetja.

Personalna komisija naj izda odločbe.
(V komisije se imenovani tov. Fortuna Lojse, Svab Franc in Kopitar, Jože.

19. Imenovana je komisija, ki bo pregledala dosedanje delo direktorja "Remont II" tov. Tomažič Ivana. V komisije se izvoljeni tov. Berštnik Franc, Di Batista Franc, in Drnovšek Lojse.

20. Podpredsedniku MLO tov. Dermastia Mari se določi mesečna nagrada 25.000.- din.

Spart fašizmu - svobodo narodu!

T a j n i k MLO:

(Šivic Silvo) l.r.

Z A P I S N I K

XX. skupne seje obeh zborov MLO glavnega mesta Ljubljane v ponedeljek, 25.1.1954.

Sejo vodi predsednik Mestnega ljudskega odbora dr. Heli M o d i c.

Zapisnik seje vodi tajnik MLO tov. Silvo Š i v i c.

Za overovatelja zapisnika sta izbrana odbornika tov. D r a k s l a r Marjana in D r a g a r Bogomir.

Seja je sklepčna, ker je od 64 odbornikov mestnega zbora prisotnih 52, od 60 odbornikov zbora proizvajalcev pa 50.

Pri seji sta prisotna tudi zvezni poslanec tov. T o m š i č Vida in republiški poslanec tov. dr. B r e e e l j Marjan.

Zapisnik XIX. seje se sprejme brez pripomb.

Soglasno se odobri naslednji dnevni red:

1. Poročilo direktorja Stanovanjskega urada o dosežanjem delu.
2. Priprave za realizacijo uredbe o upravljanju stanovanjskih zgradb:
 - a) kategorizacija stanovanj,
 - b) coningi
 - c) organizacija uprav hišnih svetov stanovanjske skupnosti in uprav stanovanjske skupnosti,
 - d) problematika k uredbi in bodočim odlokom.
3. Obravnavanje v zvezi z odprodajo hiš ljudske imovine.
4. Poročilo komisije za poslovne prostorë.
5. Problem izgradnje stanovanj.
6. Personalne zadeve.

I. POROČILO DIREKTORJA STANOVANJSKEGA URADA O DOSEDANJEM DELU.

Tov. Jurca Franc uvodoma ugotavlja težko stanovanjsko stisko, zaradi katere lahko stanovanjski urad le malenkostno blaži nekatere najnujnejše potrebe družin po stanovanju, nima pa možnosti dodeliti stanovanj nebroj nujnim prosilcem. Kritika nad nepravilnim delom stanovanjskega urada izvira mnogokrat iz različnih mnenj o pravilnem postopku in iz različnega gledanja na konkretni posamezni stanovanjski primer.

Po sklepu skupščine MLO je stanovanjski urad zelo omejil izdajanje odločb in je v septembru, oktobru in novembru izdal le 275 odločb in sicer: 115 sporazumnih zamenjav, 11 odvzemov strankam, ki so imele po dva stanovanja, 111 dodelitev praznih stanovanj ali sob, 10 utesnitev, 16 odločb zoper nasilne vselitve, 5 raznih in 7 v javnem interesu. Na te odločbe je bilo 102 vloženih pritožb.

Senat kot drugostopni organ je ugodil 41 pritožbam, 61 jih je zavrnil.

Če upoštevamo, da je med dodelitvami bilo 16 stanovanj fonda JLA in 28 odločb, ki so se tikale stanovanj podjetij, vidimo, da je stanovanjski urad v 3 mesecih razpolagal le s 25 sobami in 36 stanovanji.

V tem času je bilo izdanih 92 odločb o deložaciji na predlog strank, ki so imele pravnomočne odločbe Vrhovnega sodišča. Deložacije so bile ustavljene v 36 primerih zaradi nepredvidenih zaprek, 56 deložacij pa je bilo izvršenih.

Trenutno ima stanovanjski urad 5.541 prošenj, ki jih je razdelil takole: 96 izredno nujnih primerov, 2743 kategorija I., 2702 kategorije II. III in IV.

Že iz tega je razvidno, da stoji stanovanjski urad pred nerešljivo uganko, kako vsaj delno zadovoljiti najnujnejše prosilce, kakor tudi naštetim intervencijam za prosilce. Intervencije strank samih so se zmanjšale, ker smo prenehali z dajanjem obljub. Intervencije podjetij zavračamo z nasvetom, naj sami gradijo stanovanja za svoje uslužbence in nameščence. Saj razen 5 primerov nobeno podjetje ali ustanova ne gradi stanovanj, ustavile so se celo že začete gradnje.

Terenski stanovanjski sveti smatrajo svoja priporočila kot dokončne sklepe, dočim jih stanovanjski urad večinoma ne more upoštevati, ker mora upoštevati najnujnejše potrebe v okviru mesta. Iz teh različnih gledanj nastane mnogo kritike in negodovanja.

Sprostitev sob je zelo olajšala delo stanovanjskega urada, olajšala položaj strank, ki si lahko same izbirajo sostanovalce, povzročila pa je to, da socialno šibek prosilec težko pride do sobe, ker izgleda, da stranke oddajajo sobe tistim, ki več nudijo.

Nato omenja tov. Jurca napake pri delu stanovanjskega urada, težave s strankami in prosilci, dalje nepreverjene članke in kritike v časopisih itd.

Znatno se je izboljšalo delo stanovanjskega urada po anketi na predsedstvu MLO 23.9.1953, ki je dala naslednje smernice za reševanje stanovanjskih zadev:

Načela:

- a) Stanovanjski problem v Ljubljani je treba obravnavati z vso skrbnostjo.
- b) Stanovanjsko politiko določa MLO:
 - 1/ SU mora opustiti vso nesmotrno utesnjevanje in preseljevanje družin v primerih slabo zasedenih stanovanj. Opustiti preseljevanje starih ljudi. V primerih nezadostno zasedenih stanovanj naj SU pozove najemnike, da si v določenem roku preskrbijo sami podnajemnike.
 - 2/ Delo SU je predvsem dodeljevanje praznih stanovanjskih prostorov (nezasedenih stanovanj) ali samostojnih sob. SU mora iz razpoložljivega fonda reševati predvsem primere oziroma zadeve, ki so v javnem interesu.
 - 3/ SU naj pospešuje predvsem sporazumne zamenjave stanovanj.
 - 4/ Preprečiti je vsako samovoljnost, predvsem nasilne vselitve v stanovanjske prostore ter mora SU v vseh teh primerih brezpogojno izvršiti deložacijo tako, da se vzpostavi prejšnje stanje.
 - 5/ Pri svojem delu se mora SU opreti predsem na terenske stanovanjske svete, ki delujejo izključno kot posvetovalni organi SU.

- 6/ Nobene intervencije SU ni dolžan in tudi ne sme smatrati za službeni nalog.

Delo stanovanjskih organov:

- 1/ SU se mora pri delu strogo držati zakonitosti in nepristranosti ter stanovanjske politike MLO.
- 2/ Sama organizacija dela SU mora onemogočiti sleherno samovoljnost posameznih uslužbencev.
- 3/ SU pristopi takoj k ukrepom za temeljito izboljšanje administracije.
- 4/ Nobena stanovanjska zadeva se ne sme izvršiti oziroma rešiti brez ogleda na licu mesta.
- 5/ Uslužbenci SU morajo imeti do strank brezpogojno strpljiv in vljuden odnos, upošteva je socialni položaj in značaj ter teže stanovanjskega vprašanja. Pri delu s strankami naj vodi uslužbenec odkritost in poštenost, pri čemer je treba preprečiti vsako neosnovano obljubljanje. Vsaka neodgovorna obljuba naj ima za posledico disciplinsko odgovornost.
- 6/ SU mora skrbeti za najboljšo kvaliteto kadra.
- 7/ Uvesti za vsako stanovanje poseben matični list kot priključek kartoteke.
- 8/ Zakonite intervencije Javnega tožilstva so za SU obvezne v okviru zakona.
- 9/ SU mora izvršiti vsako pravnomočno odločbo in to pod osebno odgovornostjo direktorja.
- 10/ SU mora v vseh primerih, ko stranke vlagajo tožbe ne Vrhovno sodišče, ustaviti izvršilni postopek. Izjema velja samo tedaj, če se izvršba lahko izvrši kljub vložitvi tožbe v smislu določil čl.16 zakona o reševanju upravnih sporov, kadar gre za javni interes.
- 11/ Izvršbo pri pravnomočnih odločbah je možno ustaviti samo v primerih obnovitvenega postopka ali nadzorstvenega postopka.
- 12/ SU mora realizirati stanovanjske odpovedi v kolikor so za to dani pogoji.

Danes se bori stanovanjski urad še z naslednjimi težkočami:

1. Skrajno slab način administrativnega poslovanja urada od vsega početka, kar čestokrat povzroča upravičeno negodovanje pri strankah s tem, da se ne najde akt ali prošnja, katera je bila pred časom vložena.
2. Posledica nesistematičnega načina dela v preteklosti dela težave tudi sedaj, kar je očiten odraz pri izvršitvi odločb Vrhovnega sodišča.
3. Na neštete intervencije v enem in istem predmetu z dvemi ali večimi mnenji.
4. Poslovanje z nedostopnimi strankami, katere ne razumejo težav SU.
5. Ločiti izredne in nujne prosilce pri nakazovanju stanovanj, upoštevajoč pri tem tudi javne interese ter predloge terenskih stanovanjskih svetov.
6. Počasno reševanje predmetov na Vrhovnem sodišču.

Ko se je bežno dotaknil glavnih določil o bodočih stanovanjskih skupnostih, uprav in inspekcij, je poročilo končal z opozorilom, da tudi nove uredbe ne bodo omilile stanovanjske krize, temveč je to možno doseči le z izdatno novogradnjo in stalnim vzdrževanjem zgradb.

K razpravi so se oglasili:

Odhornik mestnega zbora tov. Vardjan Anton, ki trdi, da stanovanjski urad ne upošteva predlogov Zveze VVI, dočim je 17 stanovanj nakazal drugim strankam. Zato tudi terenski odbori invalidske organizacije kritizirajo Stanovanjski urad. Tudi se ne upoštevajo predlogi terenskih stanovanjskih svetov.

Tov. Avšič Jaka (mestni zbor) se zavzema za večje upoštevovanje terenskih stanovanjskih svetov. Tudi naj se dodeli prazen prostor, ki ga najde terenski stanovanjski svet onemu prosilcu, ki ga terenski stanovanjski svet predlaga. Dodeljevanje stanovanjskih prostorov naj ne bo odvisno od presoje enega človeka, temveč naj se odloča kolektivno, s pomočjo terenskih svetov, komisij in strank. Končno ni nujno znak dobrega dela, ako se izdaja malo odločb. Ogromno strank sploh ne prejme odgovora.

Tov. Ceglar Hinko (zbor proizvajalcev) se ne strinja s poročilom, niti z novo uredbo. Kajti nihče ne more rešiti

stanovanjskega vprašanja brez novogradenj in nihče si ne more brez primerne plače privoščiti sodobno stanovanje. Vsi morajo sodelovati pri rešitvi tega vprašanja.

Tov. Barlič Janez (mestni zbor) se strinja s predgovorniki, poudarja pa potrebo po večjem sodelovanju stanovanjskega urada s terenskimi komisijami.

Tov. Mravlje Božo (mestni zbor) pojasni, da je s posebno komisijo pregledal delo stanovanjskega urada. Delo urada je bilo nesistematično, se je pa v zadnjem času močno popravilo in se še naprej popravlja. Stanovanjsko vprašanje se bo pa seveda moglo rešiti samo z novogradnjami. Ko prikaže slab vpliv pomanjkanja stanovanj na zdravstveno stanje prebivalstva in na delovno storilnost, predlaga mobilizacijo vseh sredstev za gradnjo stanovanj, upošteva vse presežke viška plač, del sredstev za komunalno dejavnost, prispevke podjetij in pomoč republiškega in morda Zveznega budžeta.

Tov. Bežan Miroslav (zbor proizvajalcev) pribije, da stanovanjsko vprašanje ni vprašanje posameznikov, temveč vprašanje cele družbe. V nadaljevanju obsoja celo že javno obljubljanje in ponujanje nagrad za preskrbo stanovanja. Kritizira primer, da je morala Železniška direkcija po nesporazumu z mestnim projektivnim birojem graditi 2 komfortnejši 8 stanovanjski zgradbi, namesto enostavnejše 1 stavbe s 16 stanovanji. Boljše je več stanovanj brez komforta kot manj stanovanj s komfortom. Saj danes stanujejo ljudje v kletih, drvarnicah in celo v hlevih, drugod so pa 2 družini v eni sobi itd.

Tov. Arko Nika (mestni zbor) predlaga sodelovanje soc. skrbstva s stanovanjskim uradom in našteje nekaj primerov težke stanovanjske situacije.

Tov. Jurca Franc (direktor stan. urada) pojasni še primer v zvezi s sodelovanjem z VVI, s terenskimi sveti in nekatere konkretne primere, nato tov. Jaka Avšič ponovi predlog o sodelovanju s terenskimi stanovanjskimi sveti.

Ljudski odborniki vzamejo s tem poročilo stanovanjskega urada na znanje s priporočilom, da naj stanovanjski urad v najkrajšem času skliče konferenco s terenskimi stanovanjskimi sveti, kjer naj se sklene, kakšno naj bo delo teh komisij in kakšen način sodelovanja se bo vpeljal.

II. PRIPRAVE ZA REALIZACIJO UREDBE O UPRAVLJANJU STANOVANJSKIH ZGRADB.

Poročilo poda tov. Drobež Franc, predsednik komisije za izgradnjo stanovanj pri Svetu za komunalne zadeve MLO Ljubljana, kakor sledi:

2,

PREDLOG ZA KATEGORIZACIJO STANOVANJ
V LJUBLJANI.

Komisija za realizacijo Uredbe o upravljanju stanovanjskih zgradb v Ljubljani je sestavila dva predloga, po katerih naj bi se izvedla razvrstitev stanovanj v posamezne kategorije.

Prvi predlog je podoben večini predlogov kategorizacije stanovanj drugih mest naše države s to razliko, da kategorije upoštevajo pred vsem ljubljanske prilike gradenj stanovanjskih prostorov v raznih časovnih obdobjih.

Drugi predlog pa je sestavljen po tako zvanem točkovnem sistemu, kjer se upošteva jo vsi faktorji, ki lahko vplivajo na razvrstitev stanovanj v ustrezne kategorije. Ta način je nov ter je z njim možno odrediti tudi v okviru že določene kategorije točno vrednost vsake točke, ker so tudi v območju iste kategorije ena stanovanja slabša odnosno boljša od drugih.

Ker bo o teh predlogih razpravljala MLO na svojem zasedanju šele prihodnji teden, dajemo oba predloga javnosti v razpravo. More bitne predloge lahko pošljete tudi direktno na MLO, Kresija, soba 67/II.

P R V I P R E D L O G .

Oce-njevanje stanovanj po opisu posameznih
kategorij.

I. kategori-ja.

V to kategorijo spadajo stanovanja, ki imajo sodoben razpored prostorov in so opremljena z vsemi modernimi pridobitvami za udobno prebivanje. Stanovanje je v brezhibnem stanju.

Stanovanje mora biti pod enim ključem in obsega:

- 1) predsobo, 2) sobe in kabinete, 3) kuhinjo z navadnim, električnim in plinskim štedilnikom, pomovalnik odnosno pripravniki prostor, 4) kopalnico (banja, umivalnik, klozet, bidet), 5) stranišče z umivalnikom, 6) shrambo, 7) sobo za služkinjo, 8) klet, 9) drvarnico, 10) pralnico in sušilnico v souporabi, 11) če je stanovanje v IV. ali višjem nadstropju mora imeti osebno in tovarno dvigalo, 12) če je v zgradbi več kot troje stanovanj mora biti v hiši tudi

hišnik, 13) tudi zgradba in okolica morata biti odlično vzdrževani. Večina stanovanj te kategorije je bila zgrajena po prvi svetovni vojni, odn. so bila temeljito adaptirana v solidni starih hišah.

II. kategorija.

V to kategorijo spadajo stanovanja s udobnim razporedom prostorov in so poedini prostori neoporečno vendar ne luksuзно opremljeni.

Stanovanje, ki mora biti pod enim ključem ima:

1) predsobo, 2) sobe, 3) kuhinjo z navadnim štedilnikom in plinsko napeljavo ter pomivalnik, 4) kopalnico (banja in umivalnik), 5) nišče (če sta samo dve sobi je stranišče lahko v kopalnici), 6) bico za služkinjo, 7) shrambo, 8) klet, 9) drvarnico, 10) pralni in sušilnico v souporabi, 11) stenske prostore, kjer se ne biva stalno in so lahko indirektno osvetljeni, toda brezhibno ventilirani, 12) stanovanje ne sme biti manj kot 1.5 m nad okolnim terenom in ne v podstrešju, 13) če je v zgradbi več kot pet stanovanj mora biti v hiši hišnik, 14) zgradba mora biti dostojno vzdrževana in ne sme okolica motiti prebivanja.

Večina teh stanovanj je v zgradbah, ki so bile zgrajene po prvi svetovni vojni in to predvsem v vilah ali v večstanovanjskih zgradbah. Manj takih stanovanj se je pridobilo z adaptacijami.

III. kategorija.

V to kategorijo spadajo stanovanja, ki še odgovarjajo sodobnim potrebam, vendar razpored prostorov ni brez hibe in oprema ni povsem solidna.

Stanovanje mora biti pod enim ključem in mora vsebovati:

1) predsobo, 2) sobe, 3) kuhinjo z navadnim štedilnikom in pomivalnikom, 4) kopalnico, 5) stranišče, ki je lahko v kopalnici, 6) shrambo, 7) klet, 8) drvarnico, 9) svetla višina prostorov vsaj 2.60 m, 10) osvetlitev in zračenje mora biti brezhibno, 11) manjši prostori so lahko posredno dostopni, 12) stanovanje je lahko manj kot 0.5 m nad okolnim terenom ali v podstrešju, vendar mora biti ravno in to v prostorih stalnega bivanja. Izolacija proti vlagi

in toplotna izolacija mora biti popolna. 13) Zgradba mora biti dostojno vzdrževana. Motnje okolice ne smejo biti očitne.

Večina teh stanova-nj je v zgradbah odprtega in skupnega sistema, ki so bile grajene po prvi svetovni vojni in drugi svetovni vojni.

IV. kategorija.

V to kategorijo spadajo stanovanja, ki so sicer solidno izdelana, niso pa opremljena z modernimi pridobitvami. Stanovanje mora biti pod ena ključa in mora imeti:

1) predsobo, 2) sobe, 3) kuhinjo, 4) stranišče, 5) shrambo, 6) klet z drvarnico, 7) svetla višina pr-ostorov vsaj 2.40 m, 8) osvetlitev in zračenje mora biti dovoljno, 9) stanovanje ima lahko kopalnico, ki pa je le improvizirana, 10) zgradba mora biti dobro vzdrževana. Motnje okolice ne smejo biti neznosne.

Skoro vsa ta stanovanja se nahajajo v zgradbah, ki so bile zgrajene po potresu do prve svetovne vojne.

V. kategorija.

V to kategorijo spadajo dobra stanovanja, ki nimajo primerne razporeda prostorov in ne vse modernih pridobitev za udobno in ekonomično prebivanje.

Stanovanje obsega:

1) sobe, 2) kuhinjo, 3) shrambo, 4) lastno pok-ritem hodniku dostopno stranišče v istem nadstropju, 5) vodovod je v istem nadstropju, 6) svetla višina prostorov vsaj 2.40 m, 7) osvetlitev in zračenje pomenjkljivo, 8) ev entuelna kopalnica in predsoba sta le improvizirani ter začasni, 9) pod je navaden - parketi izrabljeni.

Motnje okolice in stanje zgradbe se upoštevajo le če so zelo neugodne.

Skoro vsa ta stanovanja so v zgradbah, ki so bile sgrajene pred letom 1895 - oziroma v novejših a zanemarjenih zgradbah.

VI. kategori-ja.

V to kategorijo spadajo stanovanja, ki imajo le:
1) sobe, 2) kuhinjo, 3) stranišč--e v souporabi, ve-ndar v istem nadstropju, 4) svetla višina vsa-j 2 m, 5) stanovanje se nahaja v nezadostno v zadrževani zgradbi.

Izgled zgradbe in okolice se ne upošteva.

Večina teh stanovanj je v starih zgradbah in v kletih ter v podstrešjih novejših zgradb.

VII. kategor-ija.

V to kategorijo spadajo slaba stanovanja v kletih in podstrešjih. Obstojeajo lahko iz:

1) sobe v kateri je štedilnik, 2) kuhinje, 3) stranišča.

Ta stanovanja se izključno v starih dotrajanih zgradbah v novejših zgradbah le v neizoliranih kletih odnosno na podstrešju.

Stanovanje izven kategorije.

Sem spadajo vse za silna stanovanja v gospodarskih poslopih, šupah in zasilnih barakah.

Dodatni kriterij, ki pride v poštev pri IV., V., VI. in VII. kategoriji.

Ako se ugotovi eden takih nedostatkov, spada stanovanje najmanj v naslednjo slabšo kategorijo.

1) Lega stanovanjskih prostorov in sicer:

a) izrazit sever,

b) pri tleh ali celo deloma v zemlji.

2) Ni ne vrta, ne primerne dvorišča, niti istega hodnika ali balkona.

3) Očitno stare dotrajana vrata, okna, podi itd.

4) Očitna vlaga in pomanjkanje toplotne izolacije.

5) Velika oddaljenost od postaj prometnih sredstev in od trgovin s prehrano, kakor tudi pomanjkanje komunalnih naprav: cest, potov in vodovoda.

DRUGI PREDLOG.

Ocenjevanje stanovanj po metodi točkova-nja posameznih el-ementov.

V smislu čl. 19. Uredbe o upravljanj-u stanovanj=skih zgradb se naj določi višina najemnine na podlagi katego=rije stanovanja, ki je odvisno od materiala iz katerega je zgradba zgrajena, od koncepta stanovanja, ureditve, izdelave, položaja in drugih okolištin, ki vplivajo na kvaliteto stano=v nja.

Vsi predlogi, ki jih dosedaj poznamo so poizku=šali določiti kategorijo stanovanja z bolj ali manj točnim popisom posameznih kategorij in s oznako glavnih karakteris=tik istih. Predlog ljubljanske komisije, ki se je pretresal na seji Sveta za komunalne zadeve MLO Ljubljane se odlikuje izmed vseh ostalih, ki so nam na razpolago s tem, da je sicer najpopolnejši, v kolikor se more z besedami označiti posamez=ne kategorije, vendar ima še gotove nedostatke, ki so po metodi besednega opisa ne morejo odpraviti tako, da bi i vključili vse dvome in spore.

Sigurno je, da bomo za 50 % vseh stanovanj z gotovostjo določili neko kategorijo, v ostalih 50 % pa bo popis odpovedal.

Z ozirom na to, da se vsi vseh panog=ah gospo=darstva in športa vrednoti v prednosti posameznih elementov s točkovanjem, predlagamo tak poizkus za točkovanje stanovanj=skih kategorij v pretres. Ker podobnih primerov ni v literaturi smo vseli za osnovo vse glavne prednosti in hibe, ki nastopajo ter napravili ekonomsko primerjavo za posamezne e-lemente in jim doli tisto razmerje, ki odgovarja celoti.

Razlike, ki nastanejo znašajo od 14 do 120 točk. Ko se te točke po ocenjevanju seštejejo, dobimo na primer 72 točk. Sedaj ni več važna kategorija, temveč se lahko za vsako točko dobi linearna tarifa, ki je sicer bolj pravična kot delitev v kategorije, ki imajo 15 točk razlike, tako, da so tarife stopničaste.

Na podlagi sestavljene tabele bi znašale točke za posamezne kategorije:

1. V VII.kategorijo spadajo vsa stanovanja, ki jih je izločila zdravstvena inspekcija in vsa tista, ki po točkovanju ne dosegajo 25 točk;

2. VI.kategorija 26 do 40 točk;

3. V.kategorija 41 do 55 točk;

4. IV.kategorija 56 do 70 točk;

5. III.kategorija 71 do 85 točk;

6. II.kategorija 86 do 99 točk;

7. I. kategorija 100 do 110 točk;

Po sestavljeni metodi se točkujejo stanovanja, garsonjere in posamezne sobe.

Pojasnila k ocehi:

Sestavni elementi ocene se delijo v 4 glavne grupe:

- a) zunanji vplivi na stanovanje;
- b) zasnova stanovanja glede razdelitve in ureditve;
- c) zasnova stanovanja glede konstrukcij in
- d) kvaliteta gradbenih in obrtniških del.

Vse navedene vplive (prednosti in hibe) smo združili v 30 postavkah, ki so razvidne v tabeli.

1. Ocenjujemo lego hiše z ozirom na zazidalni sistem, razgle d in obsončenje;

2. Vpliv okolice, t.j. dim, smrad, ropot, prah in slično, kar zmanjšuje vrednost stanovanja;

3. Orientacija stanovanjskih prostorov z ozirom na strehi neba. Za neugodne smatramo sever, severo-vzhod in vzhod /z ozirom na zamegljena ju-tra v Ljubljani /, za dobre jug in jugozahod, za srednje pa vse ostale smeri.

4. Dostop do stanovanja in ureditev vodnih komunikacij; kot neugodne se smatrajo dolgi in temni dalje strmi in dolgi zunanji dostopi, dostopi preko dvorišč in dostopi v stanovanje brez vetrolovov in predsob. Med dobre štejemo direktne

dostope s stopnišča in vestibule, ki so dobro ali reprezentativno izdelani. Vse ostale dostope štejemo med srednje.

5. Dovoz do kletnih prostorov odnosno drvarnice in dvorišča ne potrebuje pojasnila, kar velja tudi za postavke 6. in 7.

8. Starost stavb je vzeta po periodah, ki so nekake ločilnice v gr-adnji stanovanjskih stavb Ljubljane. Točkovanje je smerno, ker so vse prednosti in hibe, ki nastajajo vsled starosti točkované tudi drugod.

9. Vpliv etaž na vrednost stanovanja se računa po določenih točkah le, če ni nobenega dvigala. Če pa osebno dvigalo obstoja, se vsa stanovanja vrednostijo po točki, določeni za pritličje. Vse medetaže se računajo za polne etaže.

10. Vse lege stanovanj (položaj v hiši), ki niso kletne ali podstrešne so normalne. Kletna stanovanja se deljena v dve, podstrešna pa v eno grupo.

11. Koncept stanovanja je določen z načrtom in se ga ocenjuje glede na praktičnost in uporabljivost stanovanja.

12. Najemnina se bo plačevala po kvadratnem metru površine in so zato nezaželjene pritikline, ki niso v razmerju s sobami. vsled tega se neugodno razmerje točkuje. Kvadrature bo treba pri-merjati.

13. Račn določbe Uredbe, da se kleti, drvarnice in balkoni ne štejejo v površino od katerih se plaču je najemnina, se morajo te površine točkovati. Točke veljajo za vsakih 5 m² in to samo za prostore, ki so v uporabnem stanju. Površina prostorov, ki jih uporablja več strank skupno se deli s številom strank.

14. Nastopili bodo slučajji, da se nekateri prostori normalno osvetljeni, deloma pa so brez oken ali imajo pomanjkljivo osvetljenje. V takih slučajjih se lahko odgovarjajoče točke seštejajo ter sorazmerno podelijo (interpolirajo). To velja tudi za slučajje v bodoče, kjer nastopajo mešani elementi.

15. Skoraj vsi pisмени predlogi določajo oziroma smatrajo višino prostorov v stanovanju kot odločujočo za kategorijo stanovanja. Stališče sodobnih arhitektov je glede stanovanjskih prostorov drugačno in se večinoma določa višina prostorov z ozirom na režijo kurjave.

16. Pojašnilo je nepotrebno.

17. Radi lažjega t-očkovanja se vrednoti sama enako kot kad in kupalna peč skupaj. Naslednja stopnja je pečjo in umivalnikom, dočim velja za najvišjo vrsto bogato opljena kopalnice s kadjo, umivalnikom, bidejem, vse z toplo mrzlo vodo iz centralne kurjave, plinskih ali električnih g

18. Tudi stranišče je ločeno samo v tri grupe: stranišče izven stanovanja, WC (stranišče na vodno izplakovanje za več stanovanj in WC v stanovanju. Eventuelni umivalnik v šču je vrednoten pod oskrbo z vodo.

19. 20. Glede električne napeljave in plina po navodila niso potrebna.

21. Ogrevanje: kot nezadovoljivo ogrevanje bomo kovali tam, kjer ne funkcionirajo dimniki, so v uporabi navadne železne peči ali često lončene odnosno patentne peči dotrajal

22. Pod mrzla stanovanja spadajo vsa ona z neza izoliranimi obodnimi zidovi in s tropi, sicer so delno pomanj če je del obodnih sten ali stropa nezadostno izoliran.

23. Pod neustrezne stropove štejemo vse poševne stropove, ki nas ovirajo pri nameščanju opreme. Kjer imajo poševni stropovi manjši odstoj od tal kot 1.6 m se te površine štejejo.

24. Za vlažno in delno vlažno stanovanje se smeta takrat, če izhaja vlaga iz nezadostne izolacije zidov ali strop in posledic zamakanja. Če je stanovanje vlažno radi nezadostnega zračenja ali premajhnega ogrevanja prostorov se naj smatra za suho.

25. Pod normalno kvaliteto ometa štejemo apneni omet, dočim spada mavčni omet pod oznako "trpežno". Normalna kvaliteta slikarije je primerno ohranjena ali nova slikarija na obo ali kredo z običajnim valjanjem ali očrtavanjem. Zidne tape ali najboljša slikarija spada v boljšo kvaliteto pod "trpežno". Pod normalen oplesk pa računamo ves primerno ohranjen ali nov, temnejši in svetlejši oplesk, dočim se smatra za najboljšo vrsto razne emitacije.

26. V isto vrsto se štejejo navadni ladijski pod eventuelno tudi pleskani. Med deščična tla prištevamo vse vrste parketnih deščic, pa tudi ksilolid, med najboljšo vrsto pa tla iz linoleja, gume ali filca eventuelno tudi prave parketne plošče so zelo dobro ohranjene ali nove.

27. Pod terazzo tlake štejemo tudi tako iz raznih betonskih ploščic, v to vrsto spada tudi ksilolid, v najboljšo vrsto pa spadajo tlaki iz brušenega naravnega kamna, linoleja in keramične ploščice.

28. Pri oblagah se lahko pojavijo tudi boljše lesene obloge, ki jih uvrstimo skupaj z oblagami iz naravnega kamna ali keramičnih ploščic v najvišjo vrsto.

29. Med slabe mizarske predmete štejemo vse, ki ne ustrezajo po svoji obliki, (so nešodobne) ter obenem ne tesnijo pri zapiranju. Pomembnejši pa so sicer vsi, ki se slabo zapirajo. (Ne tesnijo).

30. Način točkovanja je jasno razviden iz tabele.

Vrednost stanovanja, ki funkcionira kot enota se zmanjša, če ga uporablja več najemnikov ali podnajemnikov za 5 točk, pri souporabi kuhinje pa za 10 točk, ki se od seštevka točk odbije.

Pri opisu za točkovanje se je poizkušalo načine izbe in izraze poenostaviti in obrazložiti tako, da bi bilo ocenjevanje in točkovanje dostopno vsakemu stanovalcu. Morebiti bodo naše najhne težave le v postavkah 1., 3. 11. in 12., ki pa jih bomo poizkušali dodatno objasniti z konkretnimi primeri, če pride ta predlog v pretres.

Tabela za točkovanje:

TABELA TOČKOVANJA STANOVANJ:

Zap. št.	Opis vrednost, ki se točkujejo:	o c e n a t o č k e		
1.	Lega hiše: zazidalni sistem, obsončenje, razgledi:	neugodna 1	srednja 3	dobra 5
2.	Vplivi okolice, dim smrad, ropot, prah itd.	močan 0	strednji 3	brez 5
3.	Orientacija stanovanjskih prostorov	neugodna 1	srednja 3	dobra 5
4.	Dostop do stanovanja in ureditev vhodnih komunikacij	neugoden 0.5	srednji 1.00	ugoden 1.
5.	Dovoz do kleti, drvarnice in dvorišča	z vozom ne težje dostopno 0.5	težje dostopno 1.00	dober 1.
6.	Uporabnost dvorišča in ev. vrta	ne 0.5	deloma 1.00	v celoti 1.
7.	Kanalizacija	brez 0	pomanjkljiva 1.00	dobra 1.
8.	Starost stavbe (odnosno stanovanja).	zgrajena do 1895 1	zgrajena 1895 - 1914 2	zgrajena 1915 - 1940 4
9.	Vpliv etaž če ni dvigala	Nad V. etaž 0	V. etaž 0.5	IV. etaže I. etaže 1.00
		II. etaža 2.0	I. etaža 2.5	Pritličje 3.0

Zap. št.	Opis vrednost, ki se točkujejo:	o c e n a			
		t o č k e			
10.	Lega (položaj) stano- vanja	Kletno stan. tla nad 1.5 pod niv.	Kletno s. tla 0.5-1 pod niv.	Podstreš. stan.	Nav. star.
		0	1	2	6
11.	Koncept stanovanja	nepraktičen	zadovoljiv	sočasen	
		1	4	7	
12.	Razmerje površin sob in kuhinje napram pri- tiklinam	površina 1:1	površina 2:1	površina 3:1	površina 4:1
		0	1	3	5
13.	Kvadratura kletnih pro- storov za katere se ne plačuje najemnina	brez talnih prit.	do 5 m2	5-10 m2	10-15 m2
		0	1	2	3
14.	Dnevna razsvetljava	brez oken	pomanjkljiva	dobra	
		0	1	3	
15.	Višina prostorov	do 2.4 m	2.4-2.8	2.8-3.20	preko 3.20
		0.5	3.00	2.00	1.0
16.	Oskrba z vodo	Vodnjak	Vodovod iz ven stan.	Vodovod 1 iztok	Vodovo več izt.
		0.5	1	3	4
17.	Kopalnica	Brez kopali	Kad+peč ali prha in unival.	Bogato opre- ljena komplet.	kopalnica
		0	5	6	8
18.	Stranišče	Suho stranišče izven stanov.	WC za več stan. skup.	WC v stan- ovanju	
		1	2	4	
19.	Električna instalacija	brez	pomanjkljiva	zadovoljiva	
		0	1	2.	
20.	Plin	ne	da		
		0	2		

Zap. št.	Opis vrednost, ki se točkujejo:	O c e n a			
		T o č k e			
21.	Ogrevanje prostorov	Brez Nezačeto=	Lončene in	Cen	
		peč i ljivo ogrev.	pat-entne	kur	
			peč i	top	
				zr	
		o	1	2	5
22.	Toplotna izolacija	Mrzlo stanov.	Delno pomanj-	Zad	
			kljivo	lji	
		o	2	4	
23.	Konstrukcija stropa	Neustrežni	Leseni strop	Mas	
		strop		str	
		o	2	3	
24.	Izolacija proti vlagi	Vlažno	Mestona -vlažno	suha st	
		o	1	2	
25.	Kvaliteta ometa, slike in opleskov	Suha in za-	Normalna	Zelo soči	
		nemarjena	kvaliteta in	trpežn	
		o	2	3	
26.	Kvaliteta tal v sobah in kuh.	Mehki les	Deščična tla	Linol	
			in ksilolit	filc.	
				plošč	
		1	3	4	
27.	Kvaliteta tlakov v pritoklinah	Opeka, beton	Teracotlaki,	naravn	
			ksilolit, bet.	men, ke	
			plošče	ka, lin	
		o.5	1.5	2	
28.	Obloge sten, stranski prostorov in kuhinje	brez	oljnati plesk	lesene lam	
				keram. plošč	
				naravni ka	
		o	1	2	
29.	Kakovost mizarskih izdelkov	slaba	pomanjkljivo	zadovol	
		1	3	6	
30.	Zaslone oken	brez	platnene zav.	lesene	
			polknice	rolate	
		o	1	2	

MIŠLIJA ZA REALIZACIJO UREDBE O UPRAVLJANJU
STANOVANJSKIH ZGRADB.

Predlog razdelitve mesta na cone v smislu zahtev
Urebe o upravljanju stanovanjskih zgradb:

Komisija za realizacijo Uredbe o upravljanju stanovanjskih zgradb pri Svetu za gradnje in komunalne zadeve MLO Ljubljane je izdelala predlog razdelitve mesta na 4 cone.

Pri tem je upoštevala oddaljenost stanovanj od središča mesta in njegovih najvažnejših kulturnih, gospodarskih in upravnih ustanov, urejenost komunalnih naprav (ceste, vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava, plin itd.) s čimer pa je tudi v glavnem zadoščeno zdravstvenemu pogojem.

Prva cona obsega najožji center mesta, kjer so koncentrirane vse najvažnejše kulturne, gospodarske, upravne in znanstvene institucije. V glavnem je komunalno urejena, oddaljenost stanovanjskih točk znaša okroglo min. pešhoje do centra.

Meja med prvo in drugo cono teče po sledečih ulicah: Trg OF, Resljeva cesta, Zmajski most, Kopitarjeva ulica, Krekov trg, Ciril Metodova ulica, Rožna ulica, Mestni trg, Star i trg, Gornji levstikov trg, Cojzova cesta, Aškerčeva ulica, Tubačna ulica, Železniška proga do Titove ceste - trg OF.

V prvo cono spadajo vse hiše, ki imajo hišne številke ob in znotraj navedenih ulic.

Druga cona obsega širši center mesta. Oddaljenost skrajnih točk od centra mesta znaša povprečno 20 min, v glavnem so komunalne naprave več ali manj urejene, leži v območju osebnega lokalnega prometa (travaj, trolleybus), kar omogoča prebivalcem hiter dostop v mesto. V njej so situirane nekatere važnejše kulturne, znanstvene in gospodarske ustanove.

Meja med drugo in tretjo cono teče po sledečih ulicah: Kržičeva ulica, Linkartova ulica (med Kržičevo in Robbovo ulico), Robbova ulica, Vilharjeva cesta, preko kolodvora na Masarykovo do Njegoševe ulice, Njegoševa, Lipičeva ulica, Živina-zdravniška ulica, Roška cesta, Grubarjev prekop, Ljubljanska gradaščica do Hajdrihove ulice, Hajdrihova ulica, Glinška ulica,

Levčeva ulica, Cesta I., preko Rožnika do stare cerkve v Šiški izključno Ulica Milana Majcna, v ravni črti preko Gorenjske proge na Einspillerjevo ulico do Titove ceste, Kržičeve ulice.

V drugo cono spadajo vse hiše, ki imajo hišne številke ob ali znotraj navedenih ulic z izjemo hiš v Ulici Milana Majcna ki spadajo že v tretjo cono.

Tretja cona se razteza ob glavnih prometnih linijah mestnega lokalnega prometa. Oddaljenost skrajnih točk znaša povprečno 20 min. hoje, vožnje z tramvajem ali trojejbusem do središča mesta.

Meja med tretjo in četrto cono teče po sledečih ulicah: Titova cesta do Huba-dove ulice - vzhodno do podaljška Mariborske ulice, Mariborska ulica, Dimicova, podaljšek Celjske do Topniške ulice, Topniška do Albanske ulice, Albanska ulica, severno od Svet-osavske, Carja Dušana, Grassellijev-a in Brankove ulice do Linhartove ceste, Linhartova cesta, do križišča v Savski cesti, Žalska cesta, zahodno od Pokopališke ulice, Ulica Vide Prigarčeve, Zakotnikova ulica, Zaloška cesta do križišča v Marenčinovo ulico, Ljubljanska, zahodno od Ulice Na Peči, Pučljjeva ulica, Povšetove ceste, Povšetova cesta do dolenske železnice, Železniška proga, Hradecke-ga cesta do konca odcepa poti na Golovec pri št. 32, Pot na Orle, čez Golovec, vključno Rakovnik, Dolenska cesta do hiš. št. 64, Železnica od Orlove ulice, Orlova ulica do Ižanske ceste, ravna črta na i zliv Molega grabna, Mali grab, Zelene poti, Zelena pot, Koseskega ulica, Gerbičeva ulica, Tomažičeva ulica, Zavetiška ulica, Gradaščica, Merčnikova ulica, Tržaška cesta, Viška cesta do železniške proge in do Ceste na Brdo, Cesta XVI I, Cesta IV, Cesta V, Čadova ulica, preko Rožnika do Vodnikove ceste, Vodnikova cesta do Šišenske ceste, Šišenska cesta, Celovška cesta do Gutsmanove ulice, Gutsmanova ulica do železniške proge, nazaj do Janševa, Sanova ulica, Staničeva ulica vključno Franketova ulica, Vodovodna cesta do Posavske ulice, Posavska ulica do mrtve proge, ob mrtvi progi do Glavarjeve ulice, Glavarjeva ulica, zahodni odcepi cest ob Titovi cesti vključno Hubačova ulica.

V tretjo cono spadajo vse hiše, ki imajo hišne številke ob in znotraj navedenih ulic z izjemo Pokopališke ceste in

Na Peči, ki spada že v četrto cono.

V tretjo cono spada tudi grajsko poslopje na Ljubljanskem gradu.

Stanovanjske zgradbe, ki leže izven zgoraj opisane meje spadajo v četrto cono.

Pri najemnini so bo upošteval vpliv cone tako, da se k kategoriji prebil določen odstotek z ozirom na cono v kateri leži stanovanjska zgradba.

Višina odstotka bo določena v posebnem odloku, ki bo obravnaval najemnine.

Prosimo vse državljane mesta Ljubljane, da dostavi Komisiji za realizacijo Uredbe o upravljanju stanovanjskih zgradb Mačkova ulica 1 . soba 67/II. svoje pismene pripombe.

K temu predlogu dajem naslednjo utemeljitev:

Svet za komunalne zadeve je imenoval posebno komisijo za pripravo realizacije uredbe o upravljanju stanovanjskega fonda na teritoriju mesta Ljubljane. Komisija, ki je prišla z delom, je predvsem želela rešiti tiste določbe uredbe, ki so po samem značaju potrebne, da se hitreje izvedejo in pripravi nekatere predloge za ta določila. V času dela je komisija prišla na več nejasnih vprašanj v zvezi z uredbo in sicer eno glavnih vprašanj je v tem, kakšna naj bo organizacija stanovanjske skupnosti. Pri tem se je v diskusiji pojavilo veliko različnih mnenj. Nekateri tovariši so predlagali, naj bi stanovanjsko skupnost organizirali tako, da bi lahko ekonomsko gospodarili s stanovanjskim fondom, ki bo po novi uredbi prišel v stanovanjsko skupnost. Drugi predlagajo zopet, da naj bo stanovanjska skupnost čim manjša zato, da bo bližja stanovalcem, ki so konkretno vključeni v neko stanovanjsko skupnost. S tem v zvezi je komisija pripravila več predlogov. Tri predloge ste dobili že napisane, četrti predlog bom skušal obrazložiti, ker ga ni bilo časa prepisati in poslati vsem odbornikom. Dalje je komisija prišla na nejasna vprašanja v 25. členu uredbe. Člen 25. uredbe predvideva, da mora Mestni ljudski odbor predpisati gotove pogoje za poslovanje stanovanjske skupnosti, katere pogoje naj bi Mestni ljudski odbor tu obravnaval. V sami zazpravi se je pokazalo, da bi veliko vprašanj moral ljudski odbor obravnavati in predpisati, med njimi tudi pogoje za samo distribucijo stanovanj, ki bodo še prosti in potrebni, da se dajo prosilcem. Okrog tega vprašanja je bila velika razprava in nismo prišli na čisto, zato bo potrebno ta člen ponovno točneje obdelati, ker se na eni strani pojavlja vprašanje, da ni veliko možnosti za distribucijo samo, ker s pogodbo, ki jo najemnik sklene s stanovanjsko skupnostjo dobi jamstvo, da njegovo stanovanje ne bo dotakljivo, dokler se ta pogodba v smislu določil uredbe ne bo razvezala. Tu se gre samo za stanovanja, ki bodo postala prosta po teh določilih. Drugih slučajev pa za distribucijo ne bo ostalo.

Komisija je predložila tudi dva predloga za kategorizacijo stanovanj. Predloge ste prejeli in je želeli, da bi v razpravi dali kritične pripombe in predloge za eventuelno dopolnitev enega ali drugega predloga.

Predno bi prišli k razpravi bi sporočil koliko hiš pride po novi uredbi v fond stanovanjske skupnosti. Ta številka ni čisto točna, ker jo zaenkrat še ne moremo določiti. Po grobih podatkih statističnega urada pride v ta fond okrog 3000 hiš ali skupno 16.000 stanovanj. Pri tem so upoštevane vse hiše, ki so več kot dvodružinske. Točno število bomo vedeli šele po sprejemu odloka MLO, ki bo določil, katere hiše ostanejo izven stanovanjske skupnosti.

Kako je komisija prišla do teh različnih predlogov za kategorizacijo stanovanj? Prvi predlog je predlog, ki ga obravnavajo vsa mesta v državi. To je splošen predlog. Komisija je s svojo razpravo prišla do zaključka, da ta prvi predlog ne bi mogel določiti objektivne kategorizacije stanovanja in da je drugi predlog dosti bolj dosleden, ker bi se na podlagi takozvanega točkovalnega sistema lahko objektivno ocenilo vsako stanovanje po vseh vrednostih, ki jih ima. Oba predloga sta bila dana v razpravo v dnevnik, da bi koristniki stanovanj mesta Ljubljane dali pripombe o čem lahko napravijo poizkus, kako se da napraviti kategorizacija na prvi in drugi predlog. Razen pisca članka v "Ljubljanskem dnevniku", so se vsi izjavili za drugi predlog. Mnenja o tem so dana na podlagi lastnih preizkušenj in pravijo, da potem točkovnega sistema lahko najemniki sami ugotove v katero kategorizacijo spada njihovo stanovanje. Komisija je sama poizkusila v 40 primerih in in raznih predelih mesta, kako bi se ta sistem obnesel. In tu je prišlo do pozitivnih rezultatov, ki podpirajo drugi predlog. Drugi predlog se lahko pozitivno uveljavlja tudi na način, da se izvede kategorizacija po točkovalnem sistemu, da se cena najemnine določi, da se točke množe z m², ker imamo razpon med posameznimi točkami, lahko dobimo pravilno ceno tudi za ona stanovanja, ki dosežejo 100 do 110 točk. Če torej stanovanje enega elementa nima, lahko dobi toliko nižjo ceno pri končni odločitvi za najemnico. Mislim pa, da predlog ni tako obdelan, da ga ne bi bilo treba dopolniti. Izdelali so ga sicer gradbeniki, vendar so imeli zato malo časa, da bi lahko dobro določili možnosti za ocenitev.

Sama uredba predvideva dalje, da se mora mesto razdeliti na cone, tako da se tudi po coningih določa najemnica. Ljubljano smo razdelili na 4 cone. Kaj nas je vodilo na takšen

sistem? Center mesta predstavlja za stanovalca sigurno večjo udobnost kot neko stanovanje, ki je umaknjeno iz mesta morda nekaj kilometrov. V glavnem je udobno stanovanje v centru vsled tega, ker se okrog njegovega stanovanja nahajajo tiste kulturne in gospodarske ustanove s katerimi največ potrebuje dnevnega stika. Zato se je vzelo kot prva cona 1/2 km hoda okrog glavne pošte. Saj v tem krogu se nahajajo vse ustanove, trgovinski center in podobno. Kot drugo cono se je vzelo večji krog in mislim, da bi bilo podrobno utemeljevanje odveč, ker ste v časopisih točno videli, katere ulice so zajete v tem krogu. Razpravljati bi bilo le o tem, če so meje dobro zajete, če je ta sistem pravilen in če se ta predlog načelno sprejme. Cone pri najemninah obravnavamo ločeno, ker smatramo, da je stanovanje prve kategorije lahko tudi v Šentvidu ali Polju je pa stanovanje prve kategorije v centru mesta za gotov procent dražje, ker mora za dohod v mesto plačati še prevozne stroške in ima torej dosti večje izdatke.

Komisija, ki dela na tej organizaciji pripravlja predloge za ljudski odbor po sledečem redu: najpreje naj bi se izvedla kategorizacija stanovanj vključno s coningi. Šele po kategorizaciji stanovanj bi pristopili k izdelavi končne tarife stanovanj. Dokler tega mi ne moremo reči, koliko naj bo končna najemnina, da bo dosegla 50% povečanje v volumnu, kot to predvideva uredba. Da bomo lahko izvedli kategorizacijo stanovanj, nam je potrebna kategorizacija na terenu. Zato moramo čimprej izvesti kategorizacijo stanovanjske skupnosti in organizacijo hišnih svetov stanovanjske skupnosti. Zato je komisija napravila par predlogov, ki naj bi jih Mestni ljudski odbor danes v načelu sprejel.

Za orientacijo, kako naj bi se pravično izvršilo povečanje najemnin, je statistični urad napravil zaključke na podlagi orientacije in popisa stanovanj v letu 1945 in sicer po zaključkih statističnega urada bi prišlo v Ljubljani v I. kategorijo okrog 155 stanovanj ali od celotne vsote 0.5%, v II. kategorijo okrog 992 stanovanj ali od celotne vsote 3.2%, v III. kategorijo 4.960 stanovanj ali od celotne vsote 16%, v IV. kategorijo 14.880 stanovanj ali od celotne vsote 48%, v V. kategorijo 7.130 stanovanj, v VI. kategorijo 2.263 stanovanj in v VII. kategorijo 620 stanovanj.

V prvi kategoriji - grobo ocenjeno - bi morala znašati tarifa, da bi dosegli povišek 50% za m² 30.8 din, v II. kategoriji 17 din, v III. kategoriji 22.90 din, v IV. 18.50 din, v V. 14.10 din, v VI. 9.70 din, v VII 3.70 din, povprečje je torej 17.60 din. Na podlagi te orientacije in kategorizacije bi bilo možno izdelati dokončni predlog tarife za stanovanja.

Glede stanovanjske skupnosti, ki naj bi se čim bolj uspešno formirala, ste prejeli predlog za sedem stanovanjskih skupnosti, deset stanovanjskih skupnosti in za šest stanovanjskih skupnosti. Pred menoj pa je še predlog za 18 stanovanjskih skupnosti. Predlogi, ki ste jih prejeli tudi navajajo stroške za posamezne stanovanjske skupnosti. Stanovanjska skupnost, ki naj bi jih bilo v Ljubljani sedem, predlaga Uprava nepremičnin na podlagi izdatkov, ki jih ima sedaj z upravo. Potrebe personala: 12 za eno stanovanjsko skupnost. Ta bi terjala letno 20,880.000.- din personalnih in materialnih izdatkov brez hišnikov. Hišniki pa še 10,956.000.- dinarjev. Ta stanovanjska skupnost bi torej letno potrošila za materialne in osebne izdatke nad 30,000.000.- dinarjev.

Stanovanjska skupnost s 6 upravami se predlaga s sledečimi izdatki: da bi vsaka uprava imela 14 nameščencev in bi bili njeni izdatki 24, skoraj 25 milijonov za personalne in materialne izdatke, brez hišnikov. Stanovanjska skupnost, ki naj bi bila manjša in sicer po številu 18, t.j. nov predlog, to se pravi, da bi se bolj razdrobila, bi imela sledeče izdatke: skupno 26,431.000.- dinarjev. K gornjemu predlogu pripominjajo predlagatelji, da niso upoštevani materialni izdatki. Vsi predlogi naj se temeljito preštudirajo in naj se odločimo za tako organizacijo, ki bo lahko pri svojem upravljanju največ koristila. Komisija v tem kratkem času ni mogla bolj obravnavati, ne napraviti podrobnih analiz, zato naj ljudski odborniki ta predlog dopolnijo. Nekaj zagovornikov imajo tudi uprave, ki so bolj centralizirane, ker so cenejše. Sem pa mnenja, da je treba žrtvovati nekaj več izdatkov za one uprave, ki so manjše, so pa bližje stanovalcem. Mislim, da bi bilo tudi možno pri manjših upravah doseči to, da bi stanovalci lažje doprinali z drugim doprinosom, kar bi odpravilo razne izdatke pri vzdrževanju. Mestni odbor bo moral v najkrajšem času izdati več predpisov, ki bi urejali organizacijo stanovanj-

ske skupnosti in finančne posle teh stanovanjskih skupnosti. V tem pogledu je komisija še malo napravila. Je pa že nekaj predlogov, ki se da o njih razpravljati in ki jih po razpravi lahko smatramo za predloge. Pri izdaji predpisov moramo gledati na težave v tem, da republiški izvršni odbor ni dal še nobenih tolmačenj glede točk, ki so dosti nejasne. Mi čakamo na določila, ki bi jih Izvršni svet republike izdal, da bi potem lažje prišli do konkretnih zaključkov. Predlogi so stavljeni Izvršnemu svetu v vseh najasnih vprašanjih.

Najbolj nejasno vprašanje je distribucija stanovanj. Ni jasno, kaj je z uredbo, ki je urejala do sedaj v republiki distribucijo stanovanj. Stanovanjski urad se lovi in ne ve kakšna je njegova naloga, dokler se mu smisel te uredbe bolj ne pojasni. Mestni ljudski odbor ne more preje izdati tozadevnega predpisa, dokler ne ve za tolmačenje Izvršnega sveta glede distribucije same. To je najbolj nejasno vprašanje. Nejasno vprašanje ostane tudi v tem, kaj naj se smatra za dvostanovanjsko hišo. To je zelo nejasno določeno v uredbi sami. Veliko je primerov, kjer si stvari ne znamo pojasniti. Tako imamo dvostanovanjske hiše, katerih stanovanja imajo po dve, pa tudi po pet sob. Tako hišo uredba izloči in jo prepušča v nadaljnjo upravljanje lastniku samemu. Nasprotno pa imamo dvostanovanjske hiše, ki so zasilno preurejene v štiristanovanjske, torej imajo samo kuhinjo in sobo, torej so po izgradnji dosti manjše, bodo pa prišle v stanovanjsko skupnost. Tu ne vemo ali naj se tolmači zgradba po osnovnem načrtu ali pa po spremembah, ki jih je lastnik kasneje napravil v hiši. Dalje je odprto vprašanje, kaj naj se smatra za manjše stanovanje. Uredba v svojem določilu pravi, da ljudski odbori lahko po svojem preudarku prepuste v nadaljnje upravljanje lastniku hiše s tremi manjšimi stanovanji. Komisija je skupno z gradbeniki vzela kot osnovo za manjše stanovanje dvosobno stanovanje z manjšimi pritiklinami. Vprašanje pa je, ali si komisija to pravilno tolmači. Dalje si komisija ni na jasnem ali naj se smatra kot manjše stanovanje tudi kletno stanovanje, čeprav bi moralo biti izločeno že iz stanovanjske vrednote. Isto velja za podstrešna stanovanja in tista stanovanja, ki jih/je sanitarna inspekcija izločila iz stanovanjskega fonda. Komisija se je

tudi odločila, da se ne smatra kot stanovanja ona stanovanja, ki bi pri točkovanju dobila manj kot 26 točk. Po opisu stanovanja, ki dobi manj kot 26 točk pravi, da je to zasilno stanovanje, ki se sicer oceni, vendar ni gradbeno pravilno grajeno za stanovanje (podstrešja, prizidke in provizorna stanovanja, ki jih imamo mnogo v Ljubljani.) Komisiji je ostalo odprto tudi to vprašanje: Uredba pravi, da iz stanovanjske skupnosti izostanejo dvostanovanjske ali tristanovanjske hiše z manjšimi stanovanji. Ni pa nič rečeno, kako se postopa v tem primeru, če ima lastnik 3, 4 ali pet takih hiš. Ali ostanejo vse izven stanovanjske skupnosti? To je odprto vprašanje. Z določili te uredbe ne moremo to konkretno reševati, potrebna so pojasnila. To je nekaj konkretnih pripomb, pri katerih si komisija ne more ustvariti jasnega določila za pripravo organizacije pri upravljanju stanovanjskih fondov v Ljubljani. Na sploh bi pa želeli, da danes dobro prediskutirate vso zadevo, da bo komisija lahko delala in bi želeli, da napravimo zaključke o tem, do kdaj naj bi komisija napravila predlog tarife same, da ne bi preveč odlagali pričetek uveljavitve uredbe same, ker nam odhajajo sredstva in amortizacija. Zato je potrebno, da pripravimo uredbo čim preje, da ne bomo oškodovani pri skupnem skladu za gradnjo stanovanj.

Mislím, da je važno, da dobro prediskutiramo, kakšna naj bo stanovanjska skupnost, da ji damo obliko, da bo komisija lahko delala naprej. To je osnovno vprašanje pri tej uredbi.

je 2/ Vprašanje kategorizacije je važno vprašanje. Nekaj let/že, ko mnogi Ljubljčaní krivično plačujejo najemnino. In sicer zakaj? Ker se je v stari Jugoslaviji določala najemnina po simpatijah. Tako so lastniki hiš imeli interese, da bi dobili v hišo svoje ljudi. In tako so ti mogotci zsedli v Ljubljani lep del najboljšega stanovanjskega fonda. Ti so že takrat plačevali nizko najemnino. Z uredbo, ki je prišla v veljavo po osvoboditvi pa so plačevali samo 60% te najemnine. Z novo uredbo o povišanju najemnine se za njih ni nič popravilo. Z izvedbo dosledne kategorizacije se bo to odpravilo tako, da ne bo tisti, ki ima slabše stanovanje plačeval višje najemnine.

3/ Kakšni naj bodo coningi in koliko naj jih bo, ali štirje ali manj, ali naj se jih sploh opusti. Nekaj zagovornikov je, da se jih sploh opusti. Osebnostno sem prepričan, da so coningi potrebni, ker vemo iz podatkov ECŽ, da se v mesto vozi veliko ljudi, nad 80% uslužbencev in delavcev in 100% dijakov. Le 20% se vozi preko mesta ali izven mesta. Večina ima torej za prevoz ogromno izdatkov in bi bilo krivično, če bi plačevali isto najemino.

4/ Hišni sveti in sveti stanovanjske skupnosti: Tu je precej odprtih vprašanj. Če bi bili sveti stanovanjske skupnosti veliki, potem ne bi nikoli tako uspešno delali, kot če bi bili manjši, morda v obsegu kot so v podjetju delavski sveti. Po tej uredbi bi bila stanovanjska skupnost, ki bi imela v upravi 800 do 900 stanovanjskih hiš tako velika, da bi morala zasedati v nabiti Unionski dvorani. Verjetno bi to ne bilo najboljše. Zato bi predlagal, da bi bile take, kot so delavski sveti v podjetjih. To so v glavnem teze, ki sem jih hotel nakazati.

K diskusiji se prvi prijavi ing. Tepina Marjan:

Mislím, da je komisija v imenu katere je poročal tov. Drobež opravila veliko tehnično delo. Ne bi pa prišli do pravih uspehov, če bi se hoteli vse te tehnike dotakniti in posamezna vprašanja razčistiti. Mi se moramo problema, ki ni enostaven, v celoti lotiti. Mislím, da tu vršimo še posebno nalogo. Druga mesta in kraji čakajo na to, kaj se bo danes na naši skupščini razpravljalo in do kakšnih zaključkov bomo prišli, to se pravi, da v nekem merilu opravljamo nalogo tudi za druge kraje in mesta v Sloveniji. Da vlada v tem pogledu velika nejasnost smo videli na medmestni konferenci v Celju, kjer so se sestali zastopniki Ljubljane, Celja in Maribora. Tudi bi grešili, če ne bi imeli vedno pred očmi, kaj vsebinsko ta uredba pomeni. Mislím, da mnogo pomeni. V političnem karakterju je to ena prav tako močnih uredb kot uredba o samoupravljanju delovnih kolektivov v podjetju. Pred vsem njena demokratičnost. Mi vidimo, da na vseh področjih gospodarstva pride do izraza kolektivno upravljanje. S tem razširjenjem je pritegnjen k samoupravljanju skoro sleherni prebivalec.

Drug problem je v tem, da je končno odpravljena sleherna možnost eksploatacije hišnih lastnikov do stanovalcev. Leta 1945 je bil izdan več ali manj administrativni odlok, ki je to preprečil, medtem ko je ta uredba postavila pravni sistem in napravila konec temu, da prejema hišni lastnik rento na račun najemnin s tem, da izkorišča delavca in nameščenca. Najemnina lahko služi samo za upravljanje zgradbe in njeno vzdrževanje ter amortizacijo in nihče ne more več terjati.

Tretjič pomeni ta uredba in način gospodarsko šolo v najširšem pomenu vsega našega delovnega ljudstva. V enem od svojih predavanj je dejal tov. Kardelj, da ne bo uspehov vse dotlej, dokler sleherni državljan ne sodeluje. S tem, da bodo stanovalci sodelovali pri samoupravljanju stanovanjskih zgradb, se bodo učili, kaj se pravi gospodarsko upravljanje, koliko so investicije, kaj je amortizacija, kako se čuvajo sredstva splošnega ljudskega premoženja itd.

Jasno je, da če je ta uredba tako dalekosežna, da njeno izvajanje ni enostavno. Ta uredba navaja tudi važen rok: 30 dni po uveljavitvi te pogodbe naj se sklepa nove pogodbe. Tega roka ne bo mogoče doseči, ne sme se ga pa vleči v nedogled. Na celjski konferenci je nekdo izrazil mnenje, da je treba pričakovati, da bo trajalo to sklepanje najmanj 6 mesecev. Računati moramo, da imamo dosti sovražnikov te uredbe, kot smo imeli dosti sovražnikov uredbe o samoupravljanju delavcev v podjetjih in da tudi v tem primeru sovražniki delajo. Ti pravijo, da dvomijo, če bomo lahko izvedli to v treh letih. Po tej liniji je prišlo tudi do članka v Dnevniku. Jasno je, da izsmehujejo tisti, ki jim ta uredba ni všeč in se borijo zato, da uredba ne bi stopila v življenje. Vprašati se je, kaj je najbolj potrebno razčistiti, da bomo lahko krenili naprej. Vse te vrste nalog je naštel tov. Drobež. Seveda, če bi vsem nalogam dali enako pozornost, ne bi resnih nalog v kratkem rešili in ne bi uveljavljanje razširili na šest mesecev. Najbolj važni sta dve stvari, prvič tehnično predhodno delo, da se uredba prične izvajati, to je kategorizacija, cone in tarifa. Glede kategorizacije je predlog komisije dober in daje na zelo preprost način objektivne kriterije za oceno stanovanj. Lahko se da govoriti, da je eden

ali drug element tega ocenjevalnega sistema slab, medtem ko se mi zdi po svoji metodi, da je ta kategorizacija edino dobra in lahko zamenja ekonomsko kategorizacijo, da je najemnina v premem odnosu z vrednostju stanovanj itd. Take ekonomske kategorizacije mi danes ne moremo napraviti, predlagana pa je najbolj objektivna in bližja tej. Kar se tiče con, ne bo posebnih težav, ena ulica sem ali tja. To ni posebna problematika in krajev v Ljubljani ni težko oceniti, kaj spada pod ožji center itd. Prav tako posebnih težav ne bo pri določanju tarife, ker je dana osnovna smernica za povišanje najemnin, dana pa je tudi kategorizacija. Rečeno je, naj se najemnine dvignejo za 50%. S tem ni rečeno, da naj se premo dvignejo. Pravilno je, da bi se slaba stanovanja podražila čim manj, bolj pa prvovrstna. Pri tem se moramo zavedati, da 50% povišanje najemnin še daleč ne pomeni realno najemnino. S takšnim 50% zvišanjem najemnin bomo dobili 360,000.000.-, medtem, ko so dejanski stroški vzdrževanja in amortizacije 826,000.000.-din. 460,000.000.- je torej še vedno izgubljenih za amortizacijo in vzdrževanje.

Najbolj važna stvar je ustvariti pojem, kaj je to stanovanjska skupnost. Cel sistem, ki ga predvideva uredba, je zgrajen na stanovanjski skupnosti, v tem, ko so hišni sveti podaljšana roka stanovanjske skupnosti, ne izvršni organ. To se pravi, da bi morali čim prej izvoliti svete stanovanjske skupnosti. Ko bodo ti izvoljeni in bomo z njimi razčistili vse nejasne pojme, bomo imeli organ, ki bo pričel delati ostalo. Dokler si pa o vsem tem nismo na jasnem, je težko razpisati volitve. Gre tu za dve različni misli. Ena misel je, da naj bi bile stanovanjske skupnosti čim večje. Prvi predlog je tako za sedem stanovanjskih skupnosti. V Celju smo slišali celo, da naj bi bile vse zgradbe v eni sami stanovanjski skupnosti. Za svojo osebo temu predlogu nisem naklonjen, ker smatram, da to ne bi bile nobene stanovanjske skupnosti, temveč administrativne enote kot dosedanje Uprave nepremičnin, skratka, ne bi se nič izpremenilo. Če bi Ljubljano razdelili na sedem stanovanjskih skupnosti, bi bilo to tudi premalo in bi bile ravno tako le administrativne enote. Za svojo osebo si predstavljam pod stanovanjsko skup-

nost nek kvart, morda blok med štirimi ulicami, skratka skupine prebivalcev, ki se med seboj poznajo, imajo skupen interes, da se napravi parke, igrišča, skratka, da se govori o soseski, kot enoti prebivalcev v enem mestu. Tovariše, ki so zagovarjali velike stanovanjske skupnosti je vodilo to, da bi take skupnosti zahtevale manj administrativnega kadra. To je do neke mere točno, vendar nas mora voditi osnovna misel te uredbe, to je njena družbena vsebina. V resnici gre tu za neke nove demokratične oblike. Z velikimi skupnostmi pa nismo dali pogojev, da se prične to novo demokratično življenje med našimi prebivalci. Po mojem gledanju pa ni nujno, da bi te soseske imele dražjo administracijo. Vprašajmo se samo to, koliko so bivši lastniki imeli plačanega administrativnega kadra, vkljub temu pa so bile zgradbe lepo vzdrževane. Nam je prišlo že v navado, da čim kaj organiziramo, moramo imeti takoj shemo, koliko ljudi rabimo itd. Ne rečem, da ni potrebna nobena plačana moč, vendar če zašledujemo osnovni pojem te uredbe se mora za ekonomičnost administracije najti neka rešitev.

Nato tov. Drobež še pojasni, da bo potrebno razmisliti tudi o teritorialni razmejitvi stanovanjskih skupnosti. Na bodoče občine se še ne moremo ozirati, ker problem občin še ni dokončno urejen. Najbolj prikladna bi bila za sedaj razdelitev po mestnih volilnih enotah, če bi ne bilo vprašanja obsežnega teritorija z le malimi hišicami na periferiji in koncentriranih velikih stavb v velikem centru.

Navzoči se strinjajo z ugotovitvijo predsednika skupne seje, da danes ne gre že za končno podrobno odločitev, temveč gre za to, da se slišijo različna stališča in predlogi ljudskih odbornikov, ki bi dali smernice komisiji za pripravo konkretnih predlogov.

K razpravi se oglasiyo še:

Sitar Franc (mestni zbor) ki poudarja ekonomski princip pri ureditvi stanovanjskega vprašanja, dalje se izjavi za točkovni princip pri kategorizaciji in za sistem predlaganih coningov, glede na stanovanjske skupnosti pa naj družbeno - politični princip prevlada nad ekonomskim principom in se izjavi za večje število skupnosti, ki bodo bolje opravile svoje

delo, za kar se izplača izdati tudi večje stroške. Na periferiji bo teritorialno obsegala skupnost lahko celo občino, v centru pa ne.

Mravlje Božž (mestni zbor) se izjavi za določitev skupnosti po bodočih občinah, ki lažje pritegnejo v upravo več državljanov.

Matelič Lojze (zbor proizvajalcev) ugotavlja, da je nerešeno vprašanje, ali in kako se omogoči več interesentom graditi skupne hiše n.pr. za štiri stanovanja, nerešeno je tudi vprašanje kreditov in raznih bonitet za nove gradnje in nekaj drugih vprašanj.

Bežan Miroslav (zbor proizvajalcev) se izjavi za točkovanje pri kategorizaciji in za predlagane cone. Zavzema se za manjše število, torej za večje skupnosti, kajti fond najemnin naj bi se porabil čim manj za administracijo in čim več za vzdrževanje zgradb.

Baznik Albin (zbor proizvajalcev) pojasnjuje, da bodo šli po uredbi fondi za različne namene, glede administracije stanovanjske skupnosti pa smatra, da so ljudje voljni sodelovati kot volonterji. Fondi posameznih skupnosti pa se centralno zbirajo in dodelijo skupnostim, ki same ne morejo vzdrževati svojih zgradb. Tudi bi socialno šibkim lahko stan. skupnost iz teh fondov marsikaj pomagala.

Dr. Breclj Marjan pojasni, da je bilo mišljenje komisije v Beogradu, da naj se iz skupnosti izločijo tiste hiše, ki so bile grajene od vsega začetka kot dvostanovanjske odnosno trostanovanjske v manjšem obsegu. Mišljene so bile tudi hiše, ki so bile v zadnjih letih silom stanovanjskih prilik preurejene v večstanovanjske.

Glede določb za izvajanje uredbe o stanovanjskih skupnostih bi bilo važno, da bi mesta sama dobro prediskutirala stvar in dala predloge. Pričakujemo tudi predloge z medmestnih konferenc.

Glede teh bistvenih vprašanj v uredbi izvaja med drugim sledeče: Primerjavanje pomena stanovanjskih skupnosti s samoupravo proizvodnje po kolektivu je morda nekoliko pretirano. Smisel uredbe je ta, da naj se ta ljudska imovina najbolj smotrno upravlja v korist tistih, ki jo uživajo. Smisel hišnih svetov je v tem, da naj se vsaka hiša sama upra-

vlja. Uredba naj da hišnemu svetu funkcijo upravitelja. Od karakterja, ki ga bomo dali hišnim svetom zavisi tudi določitev okoliša stanovanjske skupnosti - če naj bo večji ali manjši. Seveda moramo gledati tudi na to, koliko bomo zapravili na upravi sami.

Razdelitev skupnosti po bodočih občinah smatra diskutant za pravilno, za center bo treba seveda razdelitev stanovanjske skupnosti posebej preštudirati.

Priključuje se točkovnemu sistemu pri kategorizaciji stanovanj. Predlaga končno odločitev v tem na prihodnji seji, ko bo med tem komisija še točno pregledala, kako ležajo hiše, ki pridejo pod stanovanjsko skupnost in kako nameravajo ta vprašanja urediti druga mesta.

Nato obrazloži tov. Drobež Franc (mestni zbor) da se po uredbi deli najemnina tako: 20% v amortizacijski sklad, ostalo pa med sklad za hišno upravo in sklad za vzdrževanje, kar bo določil MLO z odlokom.

Med drugim pojasni tov. Drobež še:

Pojasniti moram toliko, da je komisija že delala na tej bazi, nismo pa prinesli karte na zasedanje, ker bi bila taka stvar prekomplisirana.

Da bi komisija lahko točno ugotovila katere hiše pridejo pod stanovanjsko skupnost, bi se bilo potrebno odločiti o tem, katere hiše naj se izločijo. Komisija je konkretno obdelala to vprašanje in predlaga tako formulacijo: Zasebne hiše s tremi manjšimi stanovanji se ne vključijo v stanovanjsko skupnost. Kot manjše stanovanje smatra komisija dvosobno stanovanje s pritiklinami. Zasilna, kletna stanovanja in stanovanja, ki jih je združevalna komisija izločila, komisija ne smatra za stanovanja. Dalje ne smatra za stanovanje oni stanovanjski prostor iz VII. kategorije, ki bi pri točkovanju dobil manj kot 25 točk. V VII. kategorijo smo predvideli samo ona stanovanja, ki so za bivanje v glavnem nesposobna, v katerih ljudje samo pod silo stanovanjskih razmer stanujejo. Stanovanja, ki so v glavnem nepopolno grajena in provizorična stanovanja v raznih vagonih, barakah, hlevih in slično. Smatram, da bi se ta pri številu stanovanj ne upoštevala kot stanovanja.

Nato predlaga tov.dr. B r e c e l j Marjan, da se počaka še na tolmačenje Zveznega Izvršnega sveta o tem, katere hiše pridejo v stanovanjsko skupnost.

S tem se vsi odborniki strinjajo, nakar se s k l e n e

Za kategorizacijo stanovanj se kot osnova vzame točkovalni sistem kot najbolj objektivno merilo. Komisija naj izdela konkreten predlog glede kategorizacije in cenila na tej podlagi.

Z definitivnim sklepom o številu in obsegu posameznih skupnosti se počaka, dokler Izvršni svet LRS ne izdela nekaterih navodil v zvezi z vprašanjem, katere manjše hiše pridejo in katere ne pridejo v stanovanjsko skupnost.

Glede števila stanovanjskih skupnosti so bila mnenja različna: od 6 do 18 skupnosti. Manjše so boljše zaradi družbeno politične koristi, vendar so nerentabilne, večje so boljše zaradi rentabilnosti, slabše pa v družbeno političnem smislu. Komisija naj izdela konkreten predlog.

Oba zbora se strinjata z načeli po katerih je izdelan predlog za določitev coningov.

III. SKLEPANJE O POROČILU KOMISIJE ZA ODPRODAJO HIŠIC SPLOŠNE LJUDSKE IMOVINE.

Tov. D r a k s l a r Marjana, predsednik komisije povdarja v poročilu, da je za 100 hišic vloženih 430 prošenj borcev - aktivistov, ki imajo po dopolnilni uredbi prednost pri nakupu. Poleg tega je še 49 solastniških deležev in 47 hiš z bremen. Banka trdi, da sedaj nima sredstev za dolgoročna posojila prosilcem, zato komisija predlaga, da bi MLO dal prosilcem, ki bodo prišli v poštev možnost dolgoročnega odplačevanja na 20 do 25 let, kupec pa bi moral najmanj 15 % plačati takoj. Borci in aktivnosti nimajo denarja, da bi lahko sodelovali na dražbi in bi se s tem iz njih norčevali. Komisija predlaga, da bi se izmed prosilcev izbralo one, ki so največ dali oz. žrtvovali v Narodno osvobodilni borbi. Poseb

Posebno vprašanje je odprodaja solastniških deležev v večjih hišah, ki po uredbi ni možna, predstavlja pa največje težave Uprave za nepremičnine.

faktor: Glede cene hišic poroča, da so visoke, to je s 15 kratnim faktorjem na predvodno ceno. Mnogo hišic pa je zanemarenih in so nujna popravila, za MLO predstavljajo breme. Končno predlaga, da se faktor zniža na 8.

V smislu predlogov se izjavijo diskutantje: Baraga Alojz /zbor proizvajalcev/, Škrlavaj Milan /zbor proizvajalcev/, Pipan Franc /zbor proizvajalcev/ Miklavc Angela /mestni zbor/, Kumše Franc /zbor proizvajalcev/, in Fortuna Alojz /zbor proizvajalcev/, Vogeltnik Stane /zbor proizvajalcev/ in Krivic Vladim /mestni zbor/, dočim se tov. Repinc Ivan /mestni zbor/ izjavi za dražbo, kajti težko je med 400 prosilci vpoštevati prednost enega pred zaslugami drugega. Tudi se izjavi proti znižanju faktorja, ker bi se potem javilo novih 400 prosilcev. Tudi tov. Pozaršek /mestni zbor/ se izjavi za dražbo, ker so hišice v slabem stanju. Boljša je dražba in iz izkupička dražbe sezidati dva bloka ter dodeliti borcem in invalidom stanovanja. Vprašanje, kako bodo borci in invalidi poleg 25 letnega plačevanja še zmogli popravila hiš.

trdo: Tov.predsednik objasni, da gre za sklepanje o treh predlogih:

odro: Prvič, da se uporabi določilo uredbe, da se izjemno lahko odproda te hišice, last splošnega ljudskega premoženja, izven dražbe zaslužnim borcem in invalidom. V Ljubljani je posebej položaj. V Mariboru ni toliko interesentov kot hiš. V tem pogledu bi bil prvi predlog komisije, da se vse te hišice dodelijo tem izrednim interesentom-invalidom, potom komisije, o spornih primerih pa naj odloča Mestni ljudski odbor.

Če banka ne more dati posojila naj Mestni ljudski odbor kreditira sredstva. S tem seveda odpade finančni interes, ki ga je zasledovala Uprava zgradb, da namreč s plačilom teh hišic pride do sredstev za upravljanje zgradb.

da: Kot zadnje bi bilo sklepati o tem, da se zniža faktor od 5 na 8. Drugo pa je stališče, ki ga je zastopal tov. Repinc, da gre načeloma na licitacijo in zreducira odprodajo hišic borcem in vojaškim vojnim invalidom na minimum.

in: Pri glasovanju se z večino glasov /4 proti/ izglašuje predlog komisije:

drugi: 1./ da se hišice prodajo brez dražbe in z 8 kratnim

faktorjem onim najzaslužnejšim borcem in aktivistom, ki jih bo na predlog komisije določil Mestni ljudski odbor. Drugič, da se prevzemnikom hiš dovoli dolgoročno odplačevanje 20 let, 15 % pa plačajo takoj.

IV. POROČILO KOMISIJE ZA DOLOČITEV NAJEMNIN ZA POSLOVNE PROSTORE;

Član te komisije tov. Di B a t i s t a Franc poroča, da je komisija v sestavi: dr. Dermastia Marjan, Vodopivec Vlado, Zdešar Henrik, Zor Jože in Di Batista Franc razpravljala 6.I. 1954 o problemih v zvezi ~~lekarjev~~ z lokali odvetnikov in zdravnikom in pri tem sklenila predlagati skupščini, da naj bo najemnina za poslovne prostore popolnoma prosta brez vsakih omejitev v korist kakršnekoli dejavnosti in kakršnihkoli oseb. Morebitne trdote naj se omelijo. S subvencijo koristnikom. Upravi nepremičnin ne naroča, da naj odpravi razlike, ki jih dela sedaj za zdravnike, umetnike in odvetnike, ki delajo v svojih stanovanjih, nadalje naj odpravi razlike v korist mlekarn, trgovin s špecerijo, klubov in raznih podobnih ustanov.

Tov.predsednik pojasni, da bi veljalo isto načelo tudi za prosvetne ustanove in družbene organizacije. Morebitne prevelike razlike bi moralá vzeti v proračun oni ljudski odbori oz. republika, pod čigar pristojnost spada zavod, ustanova, itd.

V razpravi sodelujejo tov. Vrhunc Viljem, Lapajne ing. Sonja, Miklavc Angela, ki se z različnimi argumenti izjavijo proti predlogu komisije. Diskutantom se pridružijo tudi tov. Krivic Vladimir, ki vztraja na svojem že izraženem stališču, da se ne morejo pri najemninah izenačiti pridobitne organizacije in ustanove s svobodnimi poklici zdravnikov, umetnikov in tudi advokatov. Nikakor se ne morejo vzporejati trgovine, obrtni prostori, itd. s prostori družbenih organizacij. Pri zdravnikih in odvetnikih se borimo proti poslednji tendenci špekulantstva nekaterih. Take pojave lahko zavremo z davčnimi predpisi, pa tudi drugače. Z visokimi najemnini pa bi prizadeli pošteno večino

teh poklicev. Odvetniška služba je vsaj deloma javna služba, ki ji nalagamo določene obvezne naloge. Treba pa bo tudi premisliti, ali v konkretnih primerih tak prostor ne bi boljše služil drugim namenom in v takem primeru preseliti ustanovo, itd. v drug primeren prostor. Zaradi takih izjem pa se ne moremo postaviti na stališče prostih najemnin za vse in bi bil to nepravilčen način v odnosu do ljudi, ki delajo v korist družbe. S tem bi tudi zavrli razvoj služb svobodnih poklicev in jih ne razvijali na način, kot si ga naša družba želi.

Proti tej tezi se je izjavil tov.ing. Tepina Marjan:

Smo pred tretjim primerom, ko se moramo odločiti za administrativni pritisk, ali ekonomičnost.

Prva stvar je bila prodaja hišic, last splošnega ljudskega premoženja. Odločili smo se za distribucijo in to upravičeno. Odrekli smo se 100 milijonom dinarjev za gradnjo stanovanj in to kot rečeno upravičeno, ker vemo, kakaj smo se odločili.

Drugi primer je bil, ko smo se hoteli odločiti za zaščito mlekarn, lekarn, itd.

O tem smo na Svetu za komunalne zadeve obširno razpravljali in smo predlog odklonili, ker smo smatrali, da je tako administrativno poseganje v gospodarstvo škodljivo in da koncem koncev mi te pravice nimamo.

Sedaj smo pri tretjem primeru, ko razpravljamo ali gremo na administrativno določanje najemnin za zdravnike, odvetnike, itd. Sem proti temu. Če se bomo danes za to pot odločili bomo še mnogokrat o tem razpravljali; prišli bodo veterinarji, zobozdravniki, oglasili se bodo inženirji in tega ne bo konca. Vsi bodo zahtevali slične olajšave. Nazadnje jim mi te pravice ne moremo dati. Če administrativno odobrimo ceno nekemu artiklu, moramo odobriti tudi regres - prav tako, kot mora država plačati regres železnici, če administrativno odredi popust na železnici. Ponovno izjavljam, da sem za predlog komisije.

Temu predlogu se priključi tudi tov. Zdešar Henrik, ki je v komisiji zastopal stališče proti svobodnim najemninam,

pa se je priključil mnenju komisije, ker so ga prepričali argumenti. Odločno pa zagovarja dotacijo ustanovam, itd., kjer gre v konkretnih primerih za nujen prispevek k zvišanju najemnin. Predlaga tudi pregled nepravilnosti pri različnem načinu ocenjevanja lokalov po dosedanjem sistemu pri upravi nepremičnin.

Za predlog komisije se izjavi tudi tov.Drobež Franc.

Kot prvi predlog pride na glasovanje predlog komisije - prosta najemnina za lokale vseh vrst koristnikov po ponudbi-povpraševanje, vpoštevaje nujen regres v konkretnih primerih.

Predlog je soglasno sprejet.

V. PROBLEM IZGRADNJE STANOVANJ.

5 6 1 2 3 4
je bil predložen referat s predlogi izdelan od posebej imenovane komisije Sveta za komunalne in gradbene zadeve MLO.

Komisiji predseduje tov. D r o b e ž Franc, direktor Električne cestne železnice v Ljubljani. Člani te komisije so:

- ing. U m e k Janez, usl. Gradisa
- ing. T u r n š e k Viktor, direktor Zavoda za raziskavo gradbenega materiala,
- K l e m e n č i č Tone, usl. Gospodarskega sveta LRS,
- ing. R a v n i k a r Bogo, profesor TVŠ
- G r i l c Konrad, pomočnik direktorja Narodne banke,
- A n d o l š e k Franc, usl. Direkcije Narodne banke
- J e l e n c Aleš, načelnik Tajništva za komunalo MLO Ljubljana
- M i k l a v č i č Stane, usl. Tajništva za komunalo MLO Ljubljana
- S o v i n c Joško, uslužbenec Tajništva za komunalo MLO Lj.
- ing. E r b e ž n i k Milan, gradbeni inspektor Tajništva za komunalo MLO Ljubljana,
- ing. S i m č i č Branko, usl. Urada za regulacijo MLO Ljubljana

GRADITEV STANOVANJ. =====

Graditev stanovanj postaja v vseh gospodarsko razvitejših državah eno temeljnih vprašanj, na reševanju katerega v različnih oblikah in načinih sodelujejo organi javne uprave in različni javnopravni zavodi z organizacijami neposrednih interesentov za stanovanja. Vedno bolj se uveljavlja gledanje, da ne more biti govora o urejenih življenskih pogojih, pa naj je blagovna proizvodnja za osebno potrošnjo še tako razvita, če ni na razpolago povprečnim kulturnim zahtevam ustreznega stanovanjskega prostora.

Pa ne samo vprašanje ureditve življenskih pogojev, dviga življenskega standarda, marveč tudi narodno gospodarski račun kaže, da so sredstva, vložena v graditev stanovanj, narodno gospodarsko visoko rentabilna. Delavna sila, ki ima ustrezen stanovanjski prostor na razpolago, se bolje odpočije in restavri- ra, močnejše se veže na svoje delo in je pri njeg-ovem opravlja- nju uspešnejša in stalnejša, v neteje se posveča svoji izpo- polnitvi, je v svojem zdravju trdnjša, izkazuje manj bolezenskih in drugih izostankov od dela itd. Poleg vpliva, ki ga ima ustrezen stanovanjski prostor na sposobnost in pripravljenost delavne sile za delo, je treba upošte vati, da je ustrezen stanovanjski prostor eno najuspešnejših sredstev zdravstvene profilakse in zmanjšanja bolniških stroškov, zmanjšanja stroškov socialne vzgoje in zmanjšanja zavodskih stroškov za vzgajanje moralno po- kvarjene mladine itd. Ustrezen stanovanjski prostor je eno najuspešnejših sredstev za zatiranje in prepreče-nje nalez-ljivih bolezni, (TBC itd.) za normalizacijo družinskega življe- nja itd. itd.

Kako je z graditvijo stanovanjskega prostora pri nas?

Dejansko stanje.

Izvajanje plana elektrifikacije in industrializa- cije tudi v Sloveniji postavlja nove naloge v graditvi stano- vanj. Povprečno število indu-strijskega aktivno zaposlenega delavstva je v Sloveniji od 1938. leta, ko je znašalo 73.008 delavcev do avgusta 1953 poraslo na 118.193 (tu je všteto za- posleno osebje v socialističnem sektorju industrije, rudarstva

in prometa delavcev, ali za skoro 62%. Število dejansko zaposlenih, ki so v delavnem razmerju v proizvodnih panogah, je v Sloveniji od 157.536 zaposlenih ob koncu 1946. leta na 248.000 zaposlenih (le v socialističnem sektorju gospodarstva) po stanju avgusta 1953 leta t.j. : za skoro 90.500 delavnih moči ali za 57% nasproti 1946 letu.

Če bi hoteli le delavnim močem, ki so bile na novo zaposlene v času od 1946 leta do avgusta 1953, priskrbeti ustrezno "streho nad glavo", upoštevajoč, da na enega zaposlenega povprečno pride najmanj 1 vzdrževan in da je za oba treba povprečno računati 36 m² zazidane stanovanjske površine, bi bilo treba zgraditi 3,258.000 m² zazidane stanovanjske površine ali okrog 32.580 stanovanj.

Pri tem seveda niso upoštevane prejšnje potrebe po stanovanjih, povečanje zaposlene delavne moči v neproizvodnih panogah in naravni prirastek.

Po poročilu odbora za gospodarstvo LRS (1953, 41 stran) pa je bilo iz občin sredstev zgrajenih:

1946: 450,	1950: 3747,
1947: 1850,	1951: 1.420,
1948: 2731,	1952: 1.226,
1949: 2749,	

skupno od 1946 do 1952 leta 14.173 stanovanj.

Če bi bila torej vsa v času od 1946 do konca 1952 leta novo izgrajena stanovanja namenjena le za stanovanjske potrebe v času od 1946 leta do avgusta 1953 leta nvo zaposlenih delovnih moči, bi bile te potrebe krite okrog 43.5%. Toda ta stanovanja so se deloma uporabila tudi za stanovanjske potrebe ljudi ki so bili zaposleni v neproizvodnih panogah. Če upoštevamo celotne potrebe po stanovanjih (prvotni deficit, naravni prirastek prebivalstva in novo zaposleno delovno moč), je jasno, da graditev stanovanj v Sloveniji znatno zaostaja za potrebami in da se stanovanjska stiska zaostrojuje.

To stanje povzroča, da je znaten del naše industrije navezan na delavno moč, ki prihaja na delo sorazmerno iz večje oddaljenosti, zaradi česar je ta delavna moč žr pri prihodu na delo utrujena, čisto izostaja, navajajoč slabo vreme, holezen itd., kot vzrok izostanka; velikokrat pa izostane oddela, ker se

v kraju svoje ga bivališča zaposluje v kmetijstvu, bodisi na zemlji domače hiše, bodisi v za kup vzetih zemljiščih, bodisi kot ebičajen kmetijski delavec.

To izhaja tudi iz popisa temeljnih podatkov o stanovanjskem f-ondu, jaslih, domovih igre in dela, zveznih, republik in važnejših lokalnih državnih gospodarskih podjetij, zavod in organov, ki ga je po stanju 31. XII. 1948 leta izvršila planska komisija RS ob pomoči statističnega urada Slovenije. Od 148.808 s popisom zajetih zaposlenih stanuje 60.286 ali 32.6% s popisom zajetih zaposlenih v oddaljenosti preko 3 km od kraja zaposlitve. Glede na način prihajanja na delo in oddaljenosti preko 3 km je po navedenem popisu slika naslednja :

Oddaljenost bi- vališča od kraja zaposlitve v km	Število zaposlenih, ki opravijo pretežen del poti do kraja zaposlitve									
	poš		s kolesom		s motornim vozilom		s vlakom		s k u p a j	
	absol- utno	% nas- proti vsem za- posle- nim	absol- utno	% nas- proti vsem za- posle- nim	absol- utno	% nas- proti vsem za- posle- nim	absol- utno	% nas- proti vsem za- posle- nim	absol- utno	% nas- proti vsem za- posle- nim
nač 3 do 5	14.070	7.6	11.854	6.4	1.663	0.9	1.371	0.74	28.958	15.6
nač 5 do 10	3.560	1.9	8.968	4.8	1.942	1.05	3.404	1.8	17.874	9.6
nač 10 do 20	594	0.3	2.292	1.2	1.723	0.93	5.174	2.8	9.783	5.3
nač 20	218	0.1	95	0.05	620	0.33	2.738	1.4	3.671	1.98
s k u p a j	18.442	9.9	23.209	12.5	5.948	3.2	12.687	6.8	60.286	32.6

Peš in s kolesom prihaja na delo iz oddaljenosti preko 3 km 41.651 ali 22.4% vseh s popisom zajetih zaposlenih. Če pri tem upoštevamo, da je bilo s popisom zajetih le 67.92% vseh ob popisu zaposlenih, ki so bili v Sloveniji v službenem merju, je treba računati, da se število zaposlenih, ki prihaja na delo peš in s kolesom iz oddaljenosti preko 3 km, zviša skoraj za tretino.

Od teh je 10.8% takih zaposlenih, ki morajo stanovati izven kraja zaposlitve (preko 3 km), ker v kraju zaposlitve ne morejo dobiti stanovanja. V celoti je bilo torej ob času popisa okrog 28.000 zaposlenih, ki so morali stanovati izven kraja zaposlitve, da bi se iskali stanovanje ali vsaj želeli dobiti stanovanje v kraju zaposlitve.

Ta množica zaposlenih stalno pritiska na stanovanjski sklad, ki se z naraščajočo zasedbo prebivalcev vedno bolj obremenjuje. S tem se po stanovanjski standard niža.

To je razvidno iz popisov stanovanj v času 1949 in 1951 leta.

Po popisu stanovanj v mestih in drugih gospodarsko pomembnejših središčih 1949 in 1950 leta in po sumarnem popisu stanovanjskega prostora v preostalem delu LRS po stanju 15. 1. 1951 pride na 1 prebivalca v LRS le 10.7 m² stanovanjske površine, v tem v mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Jesenice) 13.4 m² in v vsem ostalem delu Slovenije pa 10.2 m² stanovanjske površine. Če to stanovanjsko površino preračunamo v sobno površino, pride na 1 prebivalca v Sloveniji le okrog 6.5 m² sobne površine, v tem v mestih okrog 8 m² in v vsem ostalem delu Slovenije pa okrog 6.1 m² sobne površine.

Iz teh podatkov je razvidno, da je v Sloveniji stanovanjski standard merno nizek s stanovanjski standard, kar ni v skladu s hitrim tempom industrializacije pri nas.

Nizek stanovanjski standard je tudi v naših večjih mestih, v katerih je stanovanjska obremenitev v primerjavi npr. z Beogradom in Zagrebom večja, kar dokazuje naslednja tabela sestavljena na podlagi podatkov popisa stanovanj:

M e s t a	Gospodinjstva		Prebivalstvo				Nerešene prošnje na stanovanje	
	absolut- no šte- vilo	štev. stanov vanj na eno gosp.	absolut- no šte- vilo	štev. prebi- valcev na eno gosp.	štev. gospod- na eno stano- vanje	indeks obro- menit- ve enega stano- vanja (5x6-7)	absolut- no šte- vilo	% nas- proti števi- lu sta- no- vanj
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ljubljana	40.356	0.69	115.095	2.8	1.43	4.0	5.000	17.7
Maribor	25.649	0.65	66.814	2.6	1.54	4.0	4.392	26.3
Gelje	7.627	0.74	21.950	2.8	1.35	3.98	1.100	19.4
Kranj	5.158	0.64	15.198	2.9	1.54	4.47	1.300	38.7
Jesenice	4.202	0.79	12.931	3.1	1.25	3.86	543	16.2
Beograd	138.787	0.70	366.502	2.6	1.43	3.72	14.500	14.8
Zagreb	118.833	0.66	314.575	2.5	1.52	3.8	8.000	10.2

Na eno gospodinjstvo pride okrog 0.7 stanovanja. Gospodinjstva so po številu članov v naših mestih številnejša kot n.pr. v Beogradu in Zagrebu. Ob taki obremenitvi stanovanj tudi razumljivo, da je relativno število prošenj za stanovanje nasproti celotnemu številu stanovanj v naših mestih znatno višje kot pa je n.pr. v Beogradu in Zagrebu.

Težina stanovanjske stiske v naših mestih zahteva, da razčlenimo stanovanjsko vprašanje glede na njegove vzroke in posledice kot tudi glede na materialne možnosti in oblike njegovega reševanja.

Poglejmo kako je s stanovanjskim vprašanjem v glavnem mestu Ljubljani.

Stanovanjsko vprašanje mesta Ljubljane.

V razdobju od 1921 do 1953 leta je Ljubljana glede prisotno prebivalstvo porasla od 53.294 na 147.113 prebivalcev, kar pomeni za 176%.

Dasi je povečanje števila prebivalstva Ljubljane znatni meri posledica razširitve mestnega območja, vendar ni omenjati, da se je pred vsem povečalo mestno prebivalstvo samo.

V določenem razmerju s porastom mestnega prebivalstva bi se morala gibati tudi graditev stanovanj.

Leto oziroma obdobje	Srednje število prebivalstva		Število stanovanj			
	absolutno		Indeks porasta v %	absolutno		Indeks porasta v %
	porast	skupaj		porast	skupaj	
1918	-	52.000	100	-	13.910	100
1930	7.118	59.118	113.69	5.698	19.608	140.96
1940	29.382	88.500	170.19	7.609	27.217	195.66
1945	16.500	105.000	201.92	993	28.210	202.80
1946	1.508	106.508	204.32	162	28.372	203.97
1947	2.742	109.250	210.09	175	28.547	205.23
1948	6.300	115.550	222.21	305	28.852	207.42
1949	1.659	117.209	225.42	204	29.056	208.88

V nadaljevanju vzeti podatki po Statist. pregledu,
let. II., štev. 1.

1950	2.109	119.169	229.17	403	29.896	214.92
1951	1.872	122.214	235.02	449	30.345	218.15
1952	1.671	129.839	249.69	365	30.710	220.76
1953	1.651	139.630	268.51	365	31.075	223.47

1) Viri podatkov. Podatki o srednjem številu prebivalstva so vzeti iz "statističnega letopisa mesta Ljubljane za leto 1939" in iz "tromesečnega statističnega pregleda mesta Ljubljane, št. 2/1953". Podatki o srednjem številu prebivalstva za leto 1940 in 1945 so ocenjeni; podatki o številu stanovanj so vzeti iz publikacije zavoda za statistiko in evidenco LRS "popis zgradb, stanovanj in poslovnih prostorov v Ljubljani, dne 24. X. 1949".

Iz navedene tabele vidimo, da v predvojnem času hitreje narašča indeks povečevanja števila stanovanj kot pa indeks naraščanja števila prebivalstva. Obratna pa je slika v povojnem času.

V razdobju 1931 do 1940 je bilo pridobljenih v Ljubljani 7609 novih stanovanj. Na eno leto povprečno odpa de skoro 761 novih stanovanj. Nasproti temu pa je bilo v Ljubljani po podatkih popisa stanovanj v razdobju 1946 do 1949 pridobljenih le 846 stanovanj ali povprečno letno le okrog 212 stanovanj. Tempo graditve stanovanj v Ljubljani v navedenem povojnem času zaostaja preko 3.5 krat za tempom graditve stanovanj v navedenem predvojnem času. Če ta tempo graditve stanovanj pogledamo v razmerju števila prebivalstva mesta Ljubljane je zaostajanje v graditvi stanovanj v povojnem času v primerjavi s predvojnimi časom še znatno večje; skoro petkratno.

Elektrifikacija in industrializacija naše dežele odpira pot "v industrijsko revolucijo" in preko nje v povsem nove možnosti sodobnega gospodarskega pridobivanja, toda ta pot je zvezana z narasčajočim disproporcijam, med zmogljivostmi stanovanjskega sklada in med vedno večjimi potrebami po stanovanjih.

Posledice takih razmer v stanovanjskem skladu so pred vsem:

- a) potreba po obsežnejši stanovanjski zaščiti, ki je bila doslej podprta z državno administrativno intervencijo v obliki distribucije stanovanj,
- b) zniževanje stanovanjskega standarda v različnih oblikah (prevelikost stanovanj, prevelikost stanovanj, izkoriščanje manjših in neprimernih prostorov za stanovanje in podoba),
- c) narasčajoča zahteva po izdatnejši investicijski dejavnosti, da se pridobi ustrezen stanovanjski prostor.

Investicijska delavnost iz javnih sredstev, iz katerih se naj pridobi ustrezen stanovanjski prostor, ni bila doslej, kot kažejo podatki, dovolj uspešna. Stanovanjska stiska, ki se je v nekaterih upravnih središčih ob reorganizaciji državne uprave nekoliko omilila, zopet narasča. To velja tudi v mestu Ljubljana. Od okrog 9.000 prošenj za stanovanje je okrog 4.500 prošenj, ki bi jih bilo treba obravnavati kot nujne.

To stanje zahteva, da se vprašanja graditve stanovanj temeljiteje lotimo in da v ta namen smoterno in po enotnem načrtu uporabimo razpoložljiva sredstva, možnosti in načine, s katerimi bo mogoče obseg in tempo graditve stanovanj toliko povečati oziroma pospešiti, da se narasčanje stanovanjske stiske ustavi in da se v doglednem času pristopi k njenemu postopnemu zmanjševanju in odpravljanju.

Tu je treba razmisliti pred vsem dve nasprotni stališči. Eno stališče izhaja iz ugotovitve, da ima stanovanjska stiska tak obseg, da so zasebna sredstva, ki bi jih bilo mogoče uporabiti za graditev stanovanj, neznatna in da je zato treba zahtevati večja javna sredstva. Kot argument za to stališče se navaja, da imajo več stanovanjske hiše značaj kolektivne potrošnje, podobno kot so bolnice, šole, kulturni zavodi itd. in da je zato družbe poklicana, da iz svojih sredstev zagotovi ustrezen stanovanjski prostor. Drugo stališče pa navaja, da je stanovanje kot objekt

in hrana, temeljna potreba vsakega posameznega človeka, ki jo treba kriti iz sredstev njegovega zaslužka.

Javna ali zasebna graditev stanovanj.

Eden konkretnih uspehov borbe delavskega razreda je prav v tem, da se je povečala graditev stanovanj iz javnih sredstev. "Rdeči" Dunaj je v razdobju 1923 - 1934 po v temelju enotnem načrtu zgradil 64.071 stanovanj iz javnih sredstev. "Der Karl Marx Hof", "Der Karl Setz Hof", "Der Goethe Hof" itd. z vsem "Amalienbad", so postali vsemu naprednejšemu svetu vzor in obenem argument javne skrbi za graditev tako imenovanih "socialnih stanovanj z ustrežajočimi komunalnimi napravami (kopališča, parki itd.).

V graditvi stanovanj so se v gospodarsko razvitejših kapitalističnih državah, razen v Ameriki vedno močneje uveljavljala načela, da mora javno gospodarstvo (držana!) prevzeti znaten del bremena za zagotovitev ustreznega "socialnega" stanovanjskega prostora. Ta pomoč se kaže bodisi v neposredni obliki (n.pr. Avstrija in Nemčija po prvo svetovni vojni), bodisi v posredni obliki (pred vsim preko stanovanjskih zadrug, n. pr. na Švedskem v Avstriji, na Holandskem, v Švici itd.) Ta pomoč se deloma kaže tudi v različnih olajšavah, ki jih nudi država gospodarskim podjetjem, ki gradijo za svoje delavce "socialna" stanovanja.

To načelo pa mora še pred vsem veljati v socialistni državi, v kateri družbe prevzame vse proizvodjalna sredstva v svoje roke. Temeljni element v proizvodnem procesu je poleg proizvodjalnih sredstev delo, ki ga opravlja delavna sila. Če se naj proizvodni proces v redu razvija, mora socialistična družba skrbeti tudi za redno in skladno obnavljanje delovne sile. Za to so med drugim potrebna tudi stanovanja.

Toča pogrešno bi bilo v socialističnem gospodarstvu vso skrb za stanovanja vreči na socialistično družbo. To pred vsem iz dveh razlogov:

a) glavna naloga socialističnega gospodarstva v prvem obdobju njegove graditve je, da z vsemi razpoložljivimi sredstvi zagotovi pospešen tempo razvoja proizvodjalnih sil,

b) zaslužek delovnega človeka mora biti v socialistični državi

vsej tolik, da v celoti pokrije poleg ostale osebne potrošnje tudi plačilo najemnine.

Če je zaslužek delavnega človeka tolik, da poleg ostale osebne potrošnje, krije tudi plačilo najemnine (gospodarske najemnine t.j. najemnine, ki krije stroške upravljanja, vzdrževanja in obnove - nadomestitve), je ta zaslužek ob dolo čeni družbeni pomoči zadosten, da se - poleg iz javnih sredstev - gradijo stanovanja tudi iz zasebnih sredstev.

Toda graditev stanovanj iz zasebnih sredstev, dasi stanovanjska stiska narašča, se doslej ni razvila v merilu, ki bi ustrezal obsegu in težini stanovanjske stiske.

Kaz zavira razmah zasebne graditve stanovanj?

Razmah zasebne graditve stanovanj pred vsem zavirajo:

1. nizke najemnine,
2. visoki gradbeni stroški,
3. pomanjkanje ustrezne javne organizacije in
4. pomanjkanje materiala (cement, železo, opeka).

Uredba Ministrstva za socialno politiko o začasni ureditvi najemnin z dne 24. VI. 1945 (Uradni list SNOS in NVS, št. 21/165/45) je določila, da zaradi zamenjave denarja in da se prepreči izkoriščanje zasebne lastnine na stanovanjih in poslovnih prostorih, ki bi bilo v nasprotju s koristmi ljudstva, se v povzročenih razmerah določijo najemnine z veljavnostjo od 1. VI. 1945 dalje na 60% od zneskov, ki so se vplačevali za stanovanja oziroma poslovne prostore na dan 1. IX. 1939. Za stanovanja oziroma poslovne prostore, ki so bili oddani prvič v najem po 6. IV. 1941, določi posebna cenilna komisija, koliko bi znašala zanje najemnina na dan 1. 9. 1939, če bi bili že takrat oddani v najem. Najemnina, ki jo imajo odslej plačevati najemniki za taka stanovanja oziroma poslovne prostore znaša 60% od zneska, ki ga ugotovi ta komisija.

Navedena uredba je s temi določili vzpostavila najemnine, ki so po stanju pred 1. XI. 1952 povprečno znašale le od 2 do 3.5% povprečne mesečne plače z otroškimi dodatki vred. S tako nizkimi najemnina mi se je ponašal le nekdanji "rdeči" Dunaj, ki je plačeval od 12 do 26 grošev mesečne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine. Nasproti gospodarskim najemnina m, (podlag

20.000.- din za m² zazidane stanovanjske površine) so te najer predstavljal le nekaj več kot šestino a po 100% zvišanju najemnin s 1. 11. 1952 leta le dobro tretjino. (Glej: "Gospodarski račun stanovanjskega sklada in življenjski standard" - Tone Klemenčič "Ekonomska revija" št. 1/1953, in "Najemnine in vzdrževanje stanovanjskih poslopij" - Tone Klemenčič, Založba "Uradnega lista LRS" 1953).

Po novi uredbi o upravljanju stanovanjskih zgradb ki predvideva povišanje najemnin za 50% ni pričakovati posebnih dodatnih sredstev za vzdrževanje in izgradnjo stanovanj. Najemnine po zvišanju novembra 1952 znašajo grobo ocenjeno z ozirom na mesto Ljubljana - 200.000.000.- din. Z predvidenim globalnim povišanjem bo znašala okrog 300.000.000.- din od česar bo v smislu uredbe odpadl o na fond za izgradnjo hiš mesta od 22 do 28.000.000. dinarjev.

Poleg tega pa bodo v ta fond pritekala še sredstva iz naslova povišane najemnine za poslovne prostore.

Tako razmerje med dejansko in preračunano gospodarsko najemnino usmerja ljudi, da si iščejo "streho" nad glavo v obstoječem stanovanjskem skladu. Z naraščajočo stanovanjsko stisko narašča pritisk ljudi na obstoječi stanovanjski sklad, ne več pa se gradije stanovanj iz zasebnih sredstev.

Graditev stanovanj iz zasebnih sredstev zavirajo visoki gradbeni stroški, ki kažejo tendenco naraščanja.

Naloga petletnega plana LRS (tretji odstavek 20) da se gradbeni stroški za m² za zidane stanovanjske površine povišajo od 3.500.- na 2.700.- se ni izvedla. V prvih letih petletke so dejanski gradbeni stroški gibali od 3.200.- do X 4.000.- din in tudi preko 4.000.- din za m² zazidane stanovanjske površine. Z uvedbo novega finančnega sistema, s katerim se odpravi garancija na prskrba in se sprosti blagovni promet, so se gradbeni stroški za m² zazidane stanovanjske površine znatno dvignili, dosegli so 20.000.- din porasli celo do 30.000.- in več tisoč dinarjev.

Po obračunu gradbenih podjetij za 1952 leto znašajo povprečni gradbeni stroški za m² zazidane stanovanjske površine vključno s streho in kletjo okrog 22.000.- din.

Če hočemo te gradbene stroške pravilno oceniti z vidika zastavljenega vprašanja jih je treba primerjati s predvidenimi istovrstnimi gradbenimi stroški in istočasno to razmerje

primerjati z razmerjem med sedanjimi in predvojnimi povprečnimi plačami.

Pred vojno so se cene za m² zazidane stanovanjske površine giba le od 450 do 700 dinarjev. Če vzame mo kot povprečno predvojno ceno za m² zazidane stanovanjske površine 600 dinarjev, predstavljajo povprečni sedanji gradbeni stroški (22.000.- dinarjev!) indeks porasta 3.666.

Če s tem vzporedimo plače, ki so v Sloveniji pred vojno povprečno znašale okrog 900 dinarjev, a danes z otroškimi dodatki vred niti 12.000 dinarjev, predstavlja porast plač največ indeks 1.333.

Razmerje porasta cen za m² zazidane stanovanjske površine nasproti porastu plač je približno 3:1.

Tako razmerje nujno povzroča bistvene spremembe v strukturi današnje potrošnje v primerjavi s strukturo predvojne potrošnje.

Poglejmi primer graditve stanovanja s 100 m² zazidane stanovanjske površine na podlagi 30 letnega brezobrestnega posojila pred vojno in danes:

a) pred vojno je tako stanovanje stalo okrog 60.000 dinarjev; letna amortizacija tega dolga je znašala 2.000 dinarjev, mesečna pa 166 dinarjev;

b) danes stane tako stanovanje okrog 2.200.000 dinarjev; letna amortizacija tega dolga znaša 73.333 dinarjev, mesečna pa 6.111.- dinarjev.

Iz navedenih podatkov je razvidno, da je zasebnik ob navedenih ugodnih pogojih imel iz povprečne plače možnost odplačevati v graditev stanovanja najeto posojilo in da mu je bilo to odplačevanje ugodnejše, kot pa plačevati mnogo v išjo najemnino. Iz istih podatkov pa je tudi razvidno, da zasebnik tudi ob navedenih ugodnih pogojih danes nima možnosti iz povprečne plače odplačevati vgraditev stanovanja na jetega posojila (za drugo osebno potrošnjo bi mu namreč ostalo le okrog 5.900.- din!) in da bi bil v primeru take graditve stanovanj približno petkrat na slabšem, kot pa če plačuje za enako stanovanje najemnino.

Kolikor tako ugodnega posojila (brezobrestno na 30 let) dejansko ni na razpolago, je račun zasebne graditve stanovanj toliko neugodnejši in realne možnosti za tako graditev stanovanj toliko manjše.

2 V zvezi z obravnavanjem višine današnjih gradbenih stroškov je treba poudariti, da v tej višini gradbenih stroškov predstavlja delo le okrog 22%, a material pa okrog 78%.

To dokazuje, da je cena gradbenega materiala zelo visoka. To potrjuje tudi indeks porasta cen gradbenemu materialu. Nasproti ceni v letu 1939 predstavlja cena 1952 $\frac{1}{53}$ indeks: pri strešni opeki 4.000, pri cinkovi pločevini 3.250, pri pocinkani pločevini 2.700, pri betonskem železu 2.570, pri rezanem lesu pri cementu 2.000, pri steklu (3 mm) 1.500, pri zidoki 1.400. Vzrok temu porastu cen gradbenemu materialu ni v glavnem v nižji proizvodnosti dela, marveč pretežno vsem v različnih vrstah akumulacij zaradi katerih se cena gradbenega materiala zvišuje. Tako predstavljajo stroški materiala, amortizacije, plač in socialnega zavarovanja pri cementu niti $\frac{1}{2}$, pri strešniku do 1/3, pri žebeljih približno 1/3, pri betonskem železu nekaj preko 2/5 njihove prodajne cene.

Razmerje med delom in materialom v gradbenih stroških (22:78) je torej pred vsem rezultat različnih oblik akumulacij, ki bremenijo ceno gradbenega materiala, zaradi česar je vrednost materiala v strukturi gradbenih stroškov znatno višja kot pa v vrednosti dela. Urna plača gradbeni delavni moči je v primerjavi s predvojnjo (skupno s socialnim zavarovanjem) porasla od približno 6.40 na okrog 100.-- din, kar predstavlja le indeks 1.562. (V Združenih državah Amerike je gradbeni material nekaj preko 40% a delo pa skoraj 60%, glej: Engineering News Rekord, štev. 11/1950 in Oesterreichische Bauzeitschrift štev. 4/1950).

Z znižanjem akumulacije na gradbenem materialu se bo struktura med delom in materialom v gradbenih stroških bistveno spremenila. Gradbeni stroški sami se bodo pa ustrezno znižali, čimer se bo spremenila podlaga za račun gospodarskih najemnin in njihovo razmerje do dejanskih najemnin. Čim bolj bo izravnano razmerje med gospodarskimi in dejanskimi najemninami temvečje bo zasebna za interesiranost graditi si lastno stanovanje ob polni plači se ustrezno uredi tudi višina realne plače.

Razmah zasebne greditve stanovanj je doslej zavrnilo tudi pomanjkanje ustrezne javne organizacije.

Poskus organizirati stanovanjske za druge leta 1945 in leta je propadel. Poslej je bilo nekaj manjših poskusov v okviru

mestnih ljudskih odborov organizirati zasebnike za graditev stanovanj, toda brez večjih uspehov. Uspešnejše so bile tovrstne akcije nekaterim večjim gospodarskih podjetij, pred vsem Železarne Jesenice.

Zasebna graditev stanovanj, kolikor je ta bila mogoča z 80% regresom za gradbeni material po uredbi o zidanju stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev z dne 2. 5. 1951 (Ur. list FLRJ št. 23-233/51), navodila za izvajanje te uredbe z dne 4. 8. 1951 (Uradni list FLRJ št. 36-360/51) in odločbe o prispevku države k stroškom za zidavo stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev v 1951 z dne 3. 8. 1951 (Uradni list FLRJ št. 36-359/51) in v 1952 letu z dne 9. 7. 1952 (Uradni list FLRJ št. 37-463/52) ni dosegla tistega razmaha, ki bi ga sicer lahko če bi se ta akcija izvajala enotno in načrtno pod vodstvom ustrezne javne organizacije.

Ukrepi, ki so potrebni za razmah graditve stanovanj.

Stanje v graditvi stanovanj nujno zahteva odločnejših in temeljitejših ukrepov, ki bodo v skladu z razvojem naših družbenih gospodarskih razmer in po svoji uspešnosti ustrezni težini in obsegu obstoječe stanovanjske stiske.

Ti ukrepi se tičejo pred vsem:

- 1) ustanovitve javne organizacije, katere izključna naloga naj je graditev in vzdrževanje stanovanjskega sklada,
- 2) oblik, v katerih se naj pospešuje graditev stanovanj,
- 3) družbene pomoči s katero se naj normalizira gospodarski račun graditve stanovanj,
- 4) specializacije projektiranja in graditve stanovanj s katero se naj pospešuje gospodarnejša in kulturno smotrnejša graditev v stanovanj,
- 5) olajšav glede javnih dejatev od graditve in izkoriščanja stanovanj,
- 6) organiziranja vrtničkarstva s čimer se naj omogoči smotrnejša zazidava stavbnih parcel v večjih naseljih in mestih,

7) ustvaritve in razširitve materialne podlage, s katero se naj omogoči pocenitev graditve stanovanj.

Ad 1) Graditev in vzdrževanje stanovanjskega sklada prepuščena splošnim gradbenim in drugim obrtnim gradbenim podjetjem. To ima neenotnost in prav različne stroške v graditvi in vzdrževanju stanovanjskega sklada za posledico.

Da se odpravi to stanje in da se uvede načrtnost, gospodarnost in kulturna smoternost v graditvi, pa tudi v vzdrževanju stanovanjskega sklada je potrebno, da se v večjih mestih ustanovi posebna organizacija, ki bi opravljala javno službo na področju graditve in gospodarjenja (vzdrževanja) s stanovanjskim skladom. Ta organizacija naj izvajala stanovanjsko gradbeno politiko Mestnega ljudskega odbora na vsem njegovem območju, upošteva stanje celotnega stanovanjskega sklada in potrebne po novem stanovanjskem skladu glede na gibanje prebivalstva in razvoj gospodarstva na tem območju.

Mogoče bi se formirali v okvirju ljudskih odborov večjih mest posebni sveti ali posebni odbori LO za izgradnjo in vzdrževanje stanovanjskega fonda, ker je ta naloga tako obsejna in politično važna, da se ne more reševati v okviru drugih tudi perečih problemov komunalne dejavnosti.

Ad 2) Oblike v katerih se naj pospešuje graditev stanovanj naj bodo različne in prožne, da se omogoči graditev stanovanj čim večjemu krogu stanovanjskih interesentov. Te oblike morajo biti v skladu z našo družbeno gospodarsko stvarnostjo.

a) Razširitev sklada za gradnjo stanovanj, ki je že ustanovljen in to tako, da se pritegne vse interesente (državna gospodarska podjetja, zavode in ustanove) ki bi vplačevali ali vlagali sredstva iz sklada za prosto razpolaganje.

Ko bi dosegli določeno višino vplačil, bi pridobili pravico na dolgoročno kreditiranje iz tega fonda proti nizkim obrestim in daljšem roku odplačevanja.

V ta sklad naj bi dotiral tudi MLO del sredstev, ki ga jih določil v ta namen.

b) zadružno graditev stanovanj ki naj bi predvsem mobilizirala sredstva prebivalstva (tudi v obliki zgoraj opisane kreditiranja). Vsekakor bi bil o pa pri tem načinu proučiti v

sanje stimulacije posameznikov - (delavci in nameščenci in ostali)

Ad 3: Pod družbeno pomočjo, s katero se naj normalizira gospodarski račun graditve stanovanj, je mišljena družbena finančna pomoč, predvsem v obliki regresa.

Sedanja cena (n.pr. 22.000.- din) za m² zidane stanovanjske površine je znatno iznad splošnega porasta cen blaga v primerjavi s predvojnimi cenami. Pod vplivom delovanja objektivnih gospodarskih zakonov prihodnjih 2 - 4 letih se bo ta cena znižala. Znižala se bo tudi zaradi tehnične in organizacijske izpopolnitve gradbene delavnosti. Po računu gradbenih strokovnjakov je mogoče z večjo tipizirano proizvodnjo gradbenih elementov, z večkratno uporabo tipiziranega pomožnega materiala, s tipizirano proizvodnjo obrtniških izdelkov in z racionalizacijo organizacije gradbišč in gradbene operative na večjih gradbenih kompleksih obstoječo ceno za m² zazidane stanovanjske površine znižati na okrog 74% sedanje cene, torej na okrog 16.280.- dinarjev.- Če se bo bodoča akumulacija na gradbeni material normalizirala in če se bo akumulacija v strukturi cene gradbenih storitvam ustavila na okrog 10%, lahko računamo, da se bo v prihodnjih (mogoče 4) letih cena za m² zazidane stanovanjske površine gibala na višini okrog 10.000.- dinarjev. Ta predvidena cena nasproti predvojni ceni (600 dinarjev) predstavlja indeks porasta 1.666, s čimer bi se znatno približali indeksu porasta plač (1.333). S tem bi se nujno tudi spremenila današnja struktura potrošnje delovnih ljudi.

Da se že danes normalizira gospodarski račun graditve stanovanj in da se na ta način zainteresira delovne ljudi za večjo udeležbo pri graditvi stanovanj, je potreben regres. Regres naj bo praviloma tolik, da se pokrije razlika med sedanjo in perspektivno ceno za m² zazidane stanovanjske površine.

Regres se naj v celoti prizna le za združno graditev stanovanj.

Regres v bistvu predstavlja le družbeno odpoved na ustrezno višji akumulaciji pri gradbenem materialu in pri gradbenih storitvah, ki se v graditvi stanovanj vrača na račun znižanja gradbenih stroškov. Vendar pa ostane družba za višino regresa udeležena na celotni vrednosti izgrajenih stanovanj kot brez-

obrestni upnik, dokler znižanje gradbenih stroškov ne doseže predvidene perspektivne cene za m² zazidane stanovanjske površine, kar se bo izkazalo z revalorizacijo prvotne vrednosti stanovanjske zgradbe.

Regres se naj bi daljal individualnemu stanovanjskemu interesentu, marveč le preko že navedene javnopravne organizacije. S tem bodo preprečene špekulacije, ki so se vršile z dosedanjim regresiranjem individualnim interesentom.

Ad 4: Če hočemo na eni strani doseči znižanje gradbenih stroškov, a na drugi strani pa čim boljše prostorno razporeditev in ureditev stanovanja v smeri dviganja stanovanjske kulture, je treba, da se zagotovijo, specializacija v projektiranju in graditvi stanovanj.

V zvezi s to specializacijo se bi posredovale izkušnje iz inozemstva, organizirale ustrezne ankete, razstave, ne diskusije o načrtih, publicirali ustrezni članki, razprave podobno.

V gradbeni operativi je treba specializacijo izvesti tako glede delavne sile, gradbene organizacije kot tudi glede gradbene mehanizacije. Nalogi hitre in cenene graditve stanovanj se mora prilagoditi tudi proizvodnja gradbenega materiala.

Ad 5: Če se naj pospeši in razširi graditev stanovanj, je treba dovoliti določene olajšave glede javnih dajatev od gradnje in izkoriščanja stanovanj.

Takse proste naj bodo vse vloge, prošnje in odločbe v upravnem in sodnem postopku, ki se nanašajo na graditev stanovanj (gradbeno dovoljenje, kolavdacija in podobno) preko pristojne javnopravne organizacije.

Novozgrajene stanovanjske hiše se naj oprostile dohodnine za določeno dobo (n.pr. 10 let). Vrtički se naj prosti dohodnine.

Davek od stanovanja ali od stanovanjske hiše, v kateri stanujejo v glavnem lastnik in njegovi družinski člani, naj se ne všteva v davčno podlago za priznanje otroških dodatkov.

Ad 6: Da se omogoči smotrnejša zazidava stavbenih zemljišč v večjih mestih, da se da možnost malega vrtnarenja in

61.
dodatne preskrbe ter cenenega tedenskega oddiha, je organizirati vzorno vrtičkarstvo na primernih delih mesta. Vrtičkarstvo bi moralo biti pod ustreznim s trokovnim vodstvom.

Na ta način bi bilo območje mesta kar najbolj racionalno izkoriščeno.

Ad 7: Za pocenite v graditve stanovanj je treba ustvariti in razširiti ustrezno materialno podlago, ki obsega pred vsem: cenena stavbna zemljišča, modernizirano gradbeno operativno in za potrebe hitre in cenene graditve stanovanj specializirano proizvodnjo gradbenega materiala in gradbenih elementov.

Da se zagotovijo cenena stavbna zemljišča v dovolj obsegu, bi bilo treba, da se vsa nezazidana, a zazidljiva zemljišča v ožjem delu mesta razlastijo, kolikor lastniki teh zemljišč v določenem roku (n.pr. dveh let) ne pristopijo k ustrezni graditvi in ne izkažejo, da imajo za dograditev potrebna sredstva na razpolago.

Graditev stanovanj, ki jo izvajajo javnopravne organizacije naj se praviloma vrši na zemljiščih, ki so last splošnega ljudskega premoženja. To naj praviloma velja tudi za zadružno graditev stanovanj.

Glede drugih zemljišč na mestnem območju, ki so potrebna za graditev stanovanj, komunalnih in drugih naprav v mestu, se naj uzakoni pospešeno razlastitveno postopanje, ki ga izvede sam ljudski odbor mesta oziroma mestne občine.

Z A K L J U Č E K .

Stalno ostrejšše pomanjkanje stanovanj ni več mogoče reševati administrativnim potom, temveč le z zelo povečano gradnjo stanovanj in to ne samo v Ljubljani, temveč v vseh predelih Slovenije, ker bi povečana gradnja stanovanj le v enem mestu povzročila pretok ljudi brez stanovanj v ta center in se pomanjkanje stanovanj ne bo tako v tem mestu nikoli omililo. Zato se bo moralo pristopiti k širši akciji v merilu republike.

Ker pa vemo, da so še vedno angažirana velika finančna in materialna sredstva (material in gradbeno operativna) za kapitalno izgradnjo, je potrebno ali povečati izvire finančnih in

materielnih sredstev v celoti, ali pa spremeniti proporc med
pitalno izgradnjo in družbenim standardom v korist gradnje st
vanj.

Le z najradikalnejšimi ukrepi bo možno zaostren
pomanjkanje stanovanj omiliti na znosno mero. Zavedati se mor
da manjka v Ljubljani sedaj najmanj 10.000. stanovanj, kar pr
stavlja vrednost cca 25 do 30 milijard dinarjev, katere bi mor
zgraditi v najbližji bodočnost i. Če raztegnemo izgradnjo na
let ter upoštevamo vsakoletni prirastek cca 600 stanovanj, po
bi morali zgraditi v 10 letih okrog 16.000 stanovanj v vredno
40 do 48 milijard dinarjev. Jasno je, da tako ogromne vsote ni
goče ustvariti iz dohodkov prebivalstva mesta, ampak se mora
stopiti k reš evanju z veliko pomočjo države oziroma 'vse druž

Ljubljana, dne 18. I. 1954.

GRADITEV STANOVANJ.

II.

Gradnja stanovanj iz kreditnega sklada:

Teze:

1. Graditev stanovanj se naj kreditira pod enakimi pogoji kot vsaka druga investicijska graditev oziroma nabava.
2. V ta namen naj MLO Ljubljana formira kreditni sklad v katerega se vključijo vsa sredstva, ki so doslej oziroma bodo v tekočem letu namenjena za stanovanjsko investicijsko graditev. Poleg tega naj v ta fond prispevajo tudi podjetja, ki imajo sedež na območju mesta Ljubljana, in sicer iz sklada za samostojno razpolaganje.

Razpored obdelave:

1. Formiranje kreditnega sklada ob upoštevanju značilnosti dosedanje graditve stanovanj.
2. Obstoječe možnosti virov kreditnega sklada.
3. Predviden uspeh kreditnega sklada in dejanske potrebe po stanovanjih.

1. Dosedanja graditev stanovanj.

Na območju mesta Ljubljana se je graditev stanovanj v letih po osvoboditvi hitro razvijala in dosegla kulminacijo v 1948 letu. Posleje graditev stanovanj na območju mesta Ljubljane opada. V prvih letih so stanovanje gradili predvsem razni državni organi in MLO, vendar se že v tem času uveljavlja graditev stanovanj s strani raznih gospodarskih organizacij, predvsem litostrojska stanovanjska kolonija predstavlja v tem pogledu večji uspeh. Kljub temu pa tvori graditev stanovanj s strani raznih državnih organov in MLO preko polovice vseh izgrajenih stanovanj v letih po osvoboditvi do konca 1953 leta.

Zelo zanimivo dejstvo je, da je bil v teh letih

tudi zasebni sektor v graditvi stanovanj močno ude ležen. Pred močan podvig v zasebni graditvi stanovanj so povzročili Uredbo o zidanju stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev z dne 2. 5. 1951 (Uradni list FLRJ 23-233/51), navodilo za izvajanje te Uredbe z dne 4. 8. 1951 (Uradni list FLRJ št. 36-360/51) in odločbi o prispevku države k stroškom za zidavo stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev v 1951 letu z dne 3. 8. 1951 (Uradni list FLRJ št. 36-359/51) in letu 1952 z dne 9. 7. 1952 (Uradni list FLRJ št. 37-52).

Podrobnejši pregled graditve stanovanj v navedenem obdobju je naslednji:

GRADITEV STANOVANJ / po osvoboditvi do danes /

/od polovice 1945 do konca 1953 leta/

Gradištev stanovanj v socialističnem sektorju											
Obdobje	vrsta prostorov	industrijski	kmetijski in gozd.	gradbeništvo	promet	trgovina, gost.	komunaln., prosveta, zdravstvo	drž. org. in MLO	JLA	osebni sektor	skupaj
od polovice 1945	stanovanj	246	23	63	44	-	56	954	12	691	2.039
do konca 1952	sob	227	57	230	90	-	395	138	-	59	1.196
1953	stan.	3	-	21	20	-	24	77	-	120	255
	sob	96	-	-	-	-	110	-	-	-	206
skupaj	stan.	249	23	84	64	-	80	1.031	12	811	2.354
	sob	323	57	230	90	-	505	138	-	59	1.402

V razdobju od polovice 1945 do konca 1953 leta je zgradil:

socialistični sektor: 1.543 ali 65.6%

/državnih, združenih in 1.343 ali 95.8%

gružbenih organizacij/

osebni sektor:

stanovanj 811 ali 34.4%

sob 59 ali 4.2%

V socialističnem sektorju graditve stanovanj so v glavnem zastopani državni sektor in državna gospodarska podjetja. Zadržani sektor in sektor družbenih organizacij, ki so všteti v socialističnem sektorju sta v navedenem obdobju zgradila le tri stanovanj.

Pregled v zvezi z številom hiš je naslednji:

Graditev stanovanj v												
Obdobje:	Socialističnem sektorju						Zasebnem					
	Državni sektor in držav. gospod. podjetja:						Združni sektor in sektor družb. organiz.					
	Število:						Število:					
	Hiš: Stanov. sob:						Hiš: Stanov. sob:					
Od polovice 1945 do konca 1952.	122	1395	1137	2	3	-	558	691	59	682	2089	
1953	15	145	206	-	-	-	105	120	-	120	265	
Skupaj:	137	1540	1443	2	3	-	663	811	59	802	2354	

Državni sektor in državna gospodarska podjetja so gradili pretežno velika, večstanovnjaka poslopja, medtem, ko so združni sektor, sektor družbenih organizacij in zasebni sektor gradili predvsem enostanovnjaka poslopja. V 663 hišah zgrajenih v zasebnem sektorju je le 811 stanovanj in 59 posebnih sob. Sorazmerno majhna hiš, zgrajenih v zasebnem sektorju, ima več kot eno stanovanje.

Iz tega izhaja, da je bila zasebna graditev stanovanj v glavnem usmerjena na kritje lastne potrebe po stanovanju.

Sorazmerno obsežna zasebna graditev stanovanj je bila omogočena z znatno družbeno pomočjo. Na račun obnove in deloma tudi račun dograditve je bilo zasebnemu sektorju omogočeno, da si je za gradbeni material nabavil po nižjih enotnih cenah. Po odpravi nižjih enotnih cen pa je v smislu uredb o zidanju stanovanjskih dalevcov in uslužbencev na podlagi odločbe o prispevku države k stroškom za zidavo stanovanjskih hiš dalevcov in uslužbencev bila zasebni graditvi stanovanj znatna pomoč v obliki 80 % regresa za gradbeni material.

- 5 -

Zasebna graditev stanovanj je bila doležna tudi znatnih ugodnosti v bančnih kreditih. Po podatkih Narodne banke FLRJ, Centrala za LRS so bili po osvoboditvi do 30. junija 1953. za obnovo graditev in dograditev zasebnih hiš na območju mesta Ljubljane izdani naslednji dolgoročni krediti:

a./ brezobrestni kredit za 253 hiš v znesku	141.656.000,- din.
b./ kredit po uredbi in za borca za 57 hiš	93.926.000,- "
c./ 1% kredit za dograditev 157 hiš	69.132.000,- "
<u>Skupaj za 467 hiš v znesku</u>	<u>294.714.000,- din.</u>

Če primerjamo uspeh zasebne graditve stanovanj in izdane dolgoročne kredite, ugotovimo, da je bilo 196 zasebnih hiš zgrajenih brez bančnih kreditov in da znaša delež zasebnih sredstev, vračunano v ta tudi delo zasebnih graditeljev, okrog 2/3 vrednosti zgrajenih zasebnih hiš.

Iz tu navedenih podatkov in razčlenitve dosedanje graditve stanovanj na območju mesta Ljubljane izhajajo predvsem naslednje, za nadaljnjo obdelavo vprašanja važne ugotovitve:

bl. Največ stanovanjskega prostora je zgrajenega v socialističnem sektorju in si sor 65,6 % vseh stanovanj in 95,8 % vseh samostojnih sob. Vodilni delež v graditvi stanovanj v socialističnem sektorju predstavlja graditev stanovanj raznih državnih organov in MLO. Skupen uspeh graditve stanovanj raznih državnih organov, MLO, komunale, prosvete, zdravstva in JLA znaša 1.123 stanovanj ali 72,8 % vseh v socialističnem sektorju zgrajenih stanovanj in 643 samostojnih sob, ali 48 % vseh v socialističnem sektorju zgrajenih samostojnih sob.

2. Graditev stanovanj v združnem sektorju in v sektorju družbenih organizacij je neznatna; od vseh zgrajenih stanovanj predstavlja komaj dobro tisočinko.

3. Zasebna graditev stanovanj je sorazmerno velika; od vsote zgrajenega stanovanjskega prostora predstavlja 34,4 % stanovanj in 4,2 % samostojnih sob.

4. Socialistični sektor gradi v glavnem večstanovanjske hiše, medtem, ko zasebni sektor gradi v glavnem enostanovanjske hišice.

5. V socialističnem sektorju gospodarske organizacij dijo v znatni meri samostojne sobe, medtem, ko državni organi v glavnem gradijo kompletna stanovanja.

6. Graditev stanovanj v zasebnem sektorju je družbeno, ne samo po svojem stanovanjsko-gradbenem uspehu, marveč glede na okolnost, da so v njej udležena znatna zasebna sredstva, kar v veliki meri povečuje celotno graditev stanovanj in oni in ugodno vpliva na spremembo strukture potrošnje.

2. Formiranje kreditnega sklada.

Dosedanja graditev stanovanj ima v znatni meri državno administrativni in proračunski značaj. Državna administracija bistveno upliva na to, kdo, kje in kakšna stanovanja so se. Pretežni del investicijskih sredstev za graditev stanovanj v socialističnem sektorju so bile zagotovljene z investicijskim planom z proračunom;

Ta način graditve stanovanj v glavnem ni več v skladu s čoli, na katerih temeljijo novi predpisi za izdelavo gospodarskega sistema FLRJ. Gospodarski račun postaja vsesplošno merilo in vodilo za gospodarskega udejstvovanja. Tudi na področju stanovanjskega gospodarstva je pripraviti vse potrebno, da se čimprej uvede gospodarski račun.

Pogoj za uvedbo gospodarskega računa na področju stanovanjskega gospodarstva, so gospodarske najemnine. Današnje stanje gospodarstva in družbenega standarda ne dovoljuje, da preidemo na gospodarske najemnine. Tudi predvideno 50 % zvišanje sedanjih prečnih najemnin ne predstavlja prehoda na gospodarske najemnine. Najemnine še naprej obdržijo značaj administrativno določenih "tenih" najemnin.

Kljub temu pa je treba kot že rečeno upoštevati tudi stanovanjskem gospodarstvu novo orientacijo ponudbo in povpraševanje, ki se uveljavlja splošno v našem gospodarstvu. V smoti te nove orientacije v našem gospodarstvu naj služi tudi lokalni sklad za kreditiranje investicij, del za negospodarske investicije/ rn 6744, ki je formiran pri MLO.

Kreditni sklad naj bo poseben namenski sklad, ki MLO formira iz svojih sredstev, iz sredstev, ki so namenjena za stanovanjsko graditev in s katerimi MLO razpolaga in iz prispevkov gospodarskih organizacij, ki jih daje MLO-ju iz svojih prostih sredstev na razpolago. Glede na to je lokalni kreditni sklad /del za negospodarske investicije/ mogoče formirati iz:

- a) proračunskih sredstev MLO namenjenih za graditev stanovanj,
- b) 20% dela amortizacijskega sklada, ki se formira iz najemnin za stanovanje in poslovne lokale,
- c) izkupička od prodaje eno- in dvostanovanjskih hišic,
- d) posebnih javnih dajatev, ki so bile doslej namenjene za razne stanovanjsko komunalne zadeve n. pr. davek od presežka plač,
- e) prispevki gospodarskih organizacij iz njihovih prostih sredstev.

Konkretni izgledi za vir sredstev za lokalni sklad za kreditiranje investicij (del za negospodarske investicije) v letu 1954 so naslednji:

- a) proračunska sredstva MLO, ki bodo namenjena za graditev stanovanj, bodo v letu 1954 prekoslej zelo skromna. Sedanji orientacijski račun proračunskih sredstev, s katerimi bo MLO v letu 1954 razpolagal za svoje potrebe, izkazuje okrog 400.000.000 din manj sredstev, kot izhaja po okvirnem republiškem računu za račune ljudskih odborov.

Svet za komunalne in gradbene zadeve MLO je sicer predložil, da se stavi v proračun MLO za leto 1954 98.500.000.- za stanovanjska poslopja, ki so v gradnji, 282.500.000.- za novo graditev stanovanjskih poslopij in 46.000.000.- din za dograditev stanovanjskih poslopij (Šiška), skupno 426.000.000.- din, toda po sedanjem lastnem orientacijskem računu proračunskih sredstev za 1954 leto pokrivajo predvidena proračunska sredstva le administrativni del proračuna MLO.

Iz tega sledi, da predvidene investicije za graditev stanovanj niso pokrite s sedaj predvidenimi proračunskimi sredstvi MLO.

b) V smislu predpisov Uredbe o upravljanju stanovanjskih hiš, bo del najemnin, ki ga bo MLO lahko upora bil za stanovanj, v kljub povprečnemu 50% zvišanju sedanjih najemnin 50,000.000.- din.

Da bi se v stanovanjski kreditni sklad stavil (75% sklada za vzdrževanje poslop-ij) ne bi bilo gospodarsko terno, ker so potrebe po vzdrževalnih delih zelo velike. Pol bi bil ta poseg nezakonit. Ta sredstva se lahko po novih predpisih o upravljanju stanovanjskih hiš uporabljajo s pristankom Stanovanjske skupnosti kot kredit za popravilo drugih hiš, ki nimajo dovolj lastnih sredstev.

c) Za prodajo prihaja v poštev za enkrat okrog 100 in dvostanovanjskih hišic. Če računamo kot povprečno prodajno ceno 800.000.- din bo znašal skupni izkupiček okrog 104,000.000.- din.

Ta izkupiček se lahko v celoti vnese v stanovanjski kreditni sklad v kolikor bodo hišice plačane v teku leta.

d) Posebnih javnih dajatev, ki so bile v minulem letu namenjene za razne stanovanjsko-komunalne potrebe, kot, n.pr. davek od presežka plač (v letu 1953 je ta dohodek MLO znašal okrog 350 milijonov dinarjev, ki se je uporabil v komunalne namene za trolleybus, vodovod itd.) v letu 1954 za isti namen za enkrat ni predvidenih.

Po orientacijskem računu bo davek od presežka plač v 1954 letu na območju MLO znašal okrog 600 milijonov dinarjev, sedanjih navodil za sestavo družbenega plana za 1954 leto spada ta davek med zvezne dohodke. Ali bo MLO na tem dohodku participiral, za enkrat ni predvideno.

e) Gospodarske organizacije lahko v stanovanjski kreditni sklad prispevajo del svojih prostih sredstev. Po oceni na podlagi 9 mesečne realizacije 1953 bodo znašala sredstva, s katerimi bodo razpolagala gospodarska podjetja na območju mesta Ljubljane iz 1953 leta okrog 550 do 660 milijonov dinarjev.

Od teh sredstev bi bilo mogoče v stanovanjski kreditni sklad pritegniti največ polovico n.pr. 280 milijonov dinarjev, kar je treba računati, da imajo tudi gospodarska podjetja same potrebe po raznih manjših nujnih investicijah zdravstvenega in

podobnega značaja v okviru svojega podjetja. Pa tudi podjetja, ki nameravajo graditi lastna stanovanja, bodo svoja prosta sredstva uporabila neposredno v ta namen, ne da bi ista sredstva vložila v stanovanjski kreditni sklad in šele od tam p od neugodnejši mi pogoji najemala potrebna investicijska sredstva. Sicer pa to zavisi tudi od eventualnih predpisov o uporabi prostih sredstev gospodarskih podjetij za leto 1953.

V stanovanjski kreditni sklad je torej predvidoma mogoče vključiti naslednja finančna sredstva oziroma z nimi v ta namen računati:

a) Od proračunskih sredstev MLO, kolikor bo zanje zagotovljene kreditje, sredstva, ki so namenjena za novo graditev stanovanjskih poslopij	282,500.000.-
b) Sklad za gradnjo stanovanj na podlagi uredbe (de l najemnin od stanovanj in poslovnih prostorov)	50,000.000.-
c) Od izkupička od predvidoma prodanih hišic (če se hišice plačajo takoj)	104,000.000.-
d) Od posebnih javnih dajatev n.pr. od davka od presežka plač	
e) Od prispevka gospodarskih podjetij iz njihovih prostih sredstev iz 1953 leta	280,000.000.-
skupaj oca	716,500.000.-

Navedeni znesek po sedanjih možnostih predstavlja precejšnji maksimalni znesek, ki ga je v letu 1954 mogoče doseči, v kolikor ne bodo nastale kakšne spremembe v razdelitvi davka od presežka plač.

Celotno bančno poslovanje s tem kreditnim skladom naj prevzame Mestna hranilnica ljubljanska. Dodelitev kreditov iz tega sklada se naj veže na odobritev s strani sveta za komunalne gradbene zadeve MLO, ki naj pri odobritvi upošteva potrebe, kreditno sposobnost in pripravljenost investitorja (izdelani načrti), da začne z graditvijo. Določiti bi bilo treba tudi roke odplačevanja. Ti roki bi se lahko gibali od 10 let do 30 let. Obratna stopnja naj bo praviloma ista kot za druge dolgoročne kredite. Vendar bi bilo še razmisliti ali nebi kazalo, da se v določenih

okolnostih (manj ugoden gospodarski položaj investitorja in ali ob določenih pogojih (velike potrebe in podobno), prizna obrestna mera.

3. Predviden uspeh stanovanjskega kreditnega sklada in de jankske potrebe po stanovanjih.

Iz stanovanjskega kreditnega sklada za 1954 leti ki bi dosegel znesek cca 716,500.000.- dinarjev je mogoče zaokrog 327 stanovanj, računajoč za posanežno stanovanje povprečno okrog 100 m² zazidane stanovanjske površine.

Nastaja vprašanje ali bo stanovanjski kreditni sklad tudi dejansko v celoti izčrpan pod pogoji, ki so navedeni spodaj.

Resni reflektanti na stanovanjski kreditni sklad so lahko gospodarska podjetja in še ta predvsem iz določenih gospodarskih dejavnosti, kot so: industrija, gradbeništvo, in mogoče še trgovina. Gospodarska podjetja s področja kmetstva, gozdarstva, gostinstva, pa tudi pretežnega dela obrtništva, v celoti izpadejo iz konkurence. Sicer prav v teh podjetjih na območju mesta Ljubljane sorazmerno malo zaposlenih. V celoti izpadejo iz konkurence za kreditni sklad državni uradi in težni del ustanov.

Če upoštevamo najnujnejše prosilce za stanovanje razvidu stanovanjskega urada MLO do vključno III. kategorije bimo v industriji, gradbeništvu, prometu in trgovini naslednje število nujnih potreb po stanovanjih:

- 12 -

Kategorija pro=	Št-evilo potreb po s-tanovanjih v				
silcev za stano=	industri=	gradbe=	prometu	trgovini	skupaj
vanje	ji	ništvu			

Fajnujnejši pro=	31	1	8	4	44
silci					

I. kategorija	1042	126	285	1-35	1588
---------------	------	-----	-----	------	------

II. in III. kate=				158	
gorija	912	101	372	1-35	1543

S k u p a j :	1985	228	665	297	3175
---------------	------	-----	-----	-----	------

Glede na tu izkazano stan-je nučnih potreb po stanovanjih v industriji, gradbeništvu, prometu in trgovini je treba pričakovati, da bo predviden kreditni sklad v kratkem času in v celoti izčrpan in da bo kril le dobrih 10% nučnih potreb po stanovanjih v navedenih vrstah gospodarske dejavnosti.

Ali je za to graditev stanovanj in kreditnega sklada razpolago dovoljna gradbena kapaciteta?

Razčlenitev kapacitete gradbenih podjetij (v 1954 letu, nudi sumarno naslednjo sliko:

Vrsta gradbenih podjetij	Celotna kapaciteta	S preliminirani pogodbami vezana kapaciteta	Z gradbenimi deli iz 1953 leta vezana kapaciteta	Prosta kapaciteta v letu 1954
--------------------------	--------------------	---	--	-------------------------------

Večja gradbena podjetja	2,500.000	466.000	1,235.000	801.000
-------------------------	-----------	---------	-----------	---------

Remontna podjetja	245.500	46.000	80.500	119.000
-------------------	---------	--------	--------	---------

Stavbeniki in zidarski mojstri	52.000	20.000	17.000	15.000
--------------------------------	--------	--------	--------	--------

Skupaj:	2,797.500	532.000	1,332.500	935.000
---------	-----------	---------	-----------	---------

Popolnoma prostih kapacitet gradbenih podjetij v letu je za 935.000.000.- dinarjev, kar je v primerjavi s predenimi stanovanjskim kreditnim skladi za 218.500.000.- dinarjev nad njegovo višino.

Torej že same popolnoma proste kapacitete gradbenih podjetij v celoti absorbirajo predvidena investicijska kreditna sredstva lokalnega kreditnega sklada (negospodarski del) in še v njej preostajajo, v kolikor se ne bodo pojaviti še doslej navedeni investitorji iz republiškega ali zveznega plana.

Pri tem pa je treba upoštevati, da je znaten del kapacitet gradbenih podjetij že angažiran za stanovanjsko in družbeno standardno graditev.

V kakšnem razmerju je predviden uspeh kreditnega sklada do dejanskih potreb po stanovanjih?

=====

Tu je treba najprej razjasniti, kakšne so dejanske potrebe po stanovanjih na območju mesta Ljubljane.

Za kompletan pregled dejanskih potreb po stanovanjih na območju mesta Ljubljane je treba upoštevati:

- a) obstoječi deficit stanovanj,
- b) naravni prirast prebivalstva,
- c) nadomestitev odsluženega stanovanjskega sklada in nadomestitev stanovanjskega sklada, ki se odstrani zaradi mestnih regulativnih blokovnih preureditev, prezidav in podobno,
- d) nadomestitev nezdravih in provizoričnih stanovanj.

Ad a) Obstoječi deficit je jasno razviden iz statistike prošenj za stanovanja, ki so po stanju 1953 leta pri stanovanjskem uradu MLO.

Pregled teh prošenj je naslednji:

Število preženj za stanovanja po stanju 1953 leto pri Stanovanjskem uradu MLO
Ljubljana

Kategorija pro-silcev	po osebnosti stanju			Število oseb	Po vrstah gospodarskih oziroma družbenih dejavnosti													Skupaj
	Poročeni	Novoporo-čeni	samski		Industrija	Kmetijstvo	Gozdarstvo	Razno gospo-darsko ust- no	Promet	Trgovina	Gostinstvo	Obst- - pril.	Komunalna dejavnost	Kultura in zdravstvo	Ostala	JLA		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Nejnuj- prosil- ci	89	7	-	282	31	-	12	1	8	4	2	11	1	4	14	8	96	
I. ko- togo- rijo	1962	163	618	6686	1042	76	389	126	285	135	76	85	49	73	250	157	2.743	
II. in	1689	211	802	5876	912	133	374	101	372	158	88	92	53	86	201	132	2.702	
III. kat. skup.																		
Skup- poj	3740	381	1420	12844	1985	209	775	228	665	297	166	188	103	163	465	297	5.541	
IV. ko- tog.	3229	292	790	10713	961	342	554	372	483	315	195	256	72	171	555	35	4.311	
	6969	673	2210	20457	2946	551	1329	600	612	361	444	175	334	1020	332	9.852	5	

Če upoštevamo le nujne prošnje za stanovanja, to je do vključitve tretje kategorije prosilcev, znaša po stanju 1953 leta deficit od potrebnih stanovanj skupno 5.541. Če bi hoteli ta deficit odpraviti v 10 letih, bi bilo treba letno zgraditi 554 novih stanovanj.

Ad b/. Naravni prirast prebivalstva v mestu Ljubljana znaša 1.19 %. V absolutnem številu je v 1953 letu znašal prirast prebivalstva 1.661.

Če računamo, da je treba vsaj za 6 novih oseb v mestu Ljubljana zaradi naravnega prirasta prebivalstva eno novo stanovanje, je zaradi naravnega prirastka prebivalstva v mestu Ljubljani potrebnih 277 novih stanovanj.

Ad c/. Za nadomestitev odsluženega stanovanjskega sklada in za nadomestitev stanovanjskega sklada, ki se odstrani zaradi drugih regulacij, blokovnih preureditev, prezidav in podobno, vemo, da je danes v Ljubljani nekaj preko 30.000 stanovanj, ki jih je bilo treba letno zgraditi na novo vsaj okrog 300 stanovanj.

Ad d/. Nezdravih in provizornih ali sicer neprimernih stanovanj se v Ljubljani računa okrog 3.100. Če se na podlagi izvedenih asanacij tega stanja v 10 letih, bi bilo treba letno novo zgraditi okrog 310 stanovanj. Po podatkih ad a./ do d./ bi bilo treba v mestu Ljubljana letno zgraditi okrog 1.441 novih stanovanj.

Če asanacijo nezdravih in provizornih ali sicer neprimernih stanovanj v celoti izvzamemo iz računa in potrebe za nadomestitev odsluženega ali sicer odstranjenega stanovanjskega sklada zmanjšamo na polovico, je v mestu Ljubljana treba še letno novo zgraditi vsaj okrog 1.000 stanovanj. Zaradi absolutnega porasta naravnega prebivalstva treba to število v nadaljnjih 10 letih ustrezno povečati, tako, da smemo računati z neko povprečno potrebo 1600 stanovanj letno, da bi v 10 letih stanovanjsko krizo odpravili.

Za tak obseg graditve stanovanj bodo v bližnjem času potrebne kapacitete gradbenih podjetij na razpolago, zlasti, če se že danes kaže znatno zmanjšanje kapitalne graditve na območju mesta Ljubljana. Vsekakor pa bi se morala gradbena podjetja preusmeriti in specializirati na gradnjo stanovanj.

Ugotov, da je zahteva po graditvi stanovanj v tako velikem obsegu prevelika glede na potrebe in možnosti našega gospodarstva, ni utemeljena. Prav pomanjkanje stanovanj povzroča veliko gospodarsko škodo ker mora znaten del delovnih moči prihajati na delo iz večje daljave, kar je čisto temeljni vzrok za delovno nedisciplino, slabo delovno sposobnost, bolehnost in podobno.

Število popolnega osebja po vzrokih bivanja izven kraja zaposlitve, to je : preko 3 km, je po podatkih istega popisa naslednje:

a./ ker ni stanovanj v kraju zaposlitve	3.550
b./ ker ima sam ali bližnji svojci hišo izven kraja zaposlitve	2.854
c./ ker ima sam ali bližnji svojci kmečko posestvo izven kraja zaposlitve	1.198
d./ zaradi sorodstva /izven primerov pod b./ in c./..	1.313
S k u p a j:	8.915

Dasi je bilo z navedenim popisom zajetih v vsaj LRS le 67.92 % takrat vseh zaposlenih /ki so bili v službenem razmerju/, vendar navedeni podatki zgovorno dokazujejo veliko nesorazmernost med zaposlitvijo in na kraju zaposlitve razpoložljivim stanovanjskim skladom. To nesorazmerje neugodno in gospodarsko škodljivo vpliva na vsako redno izvajanje gospodarske dejavnosti in lahko doseže točko, od koder dalje direktno zavira nadaljnje razvijanje gospod. dejavnosti. Po konkretnih podatkih in po zunanjih okoliščinah sodeč, moramo priznati, da se mesto Ljubljana tej točki hitro približuje. Zato razvijanje gospodarskih dejavnosti na območju mesta Ljubljane, nujno zahteva, da se graditvi novih stanovanj posveti ustrezna skrb in da se na ta ali drug način najdejo sredstva in kapacitete, da graditev stanovanj dobi obseg in tempo, ki bosta vsaj v daljni perspektivi zagotovila kritje najnujnejših potreb po stanovanjih.

Mnogokrat se trdi, da stanovanjsko stisko naj rešijo gospodarska podjetja. Ta trditev bi bila pravilna, če bi vsi, ki nujno potrebujejo stanovanja, bili zaposleni pri gospodarskih

podjetjih in če bi vsa gospodarska podjetja bila ob današnjih cenah za gradbene storitve kredita sposobne. V glavnem so danes kredita sposobne predvsem industrijska, gradbena, prometna in trgovska podjetja. Ta podjetja pa predstavljajo le 57.3 % vseh nučnih prosilcev za stanovanja v mestu Ljubljana.

Iz navedenih okoliščin izhaja, da je treba, da se pri graditvah stanovanj, upoštevati tudi zasebna finančna sredstva.

Ali je mogoče pričakovati, da se bodo zasebna finančna sredstva v znatnejši meri angažirala v graditvah stanovanj ob današnjih gradbenih stroških in ob "enakih pogojih" v pogledu investicijskega kredita?

Tu je treba vsaj v kratkem pregledati prejemke in izdatke Ljubljanske stroške zaposlenih.

V Ljubljani je skupaj 76.696 aktivnega in 61.515 inaktivnega prebivalstva. Od tega v proizvodnih panogah /industrija, kmetijstvo, gozdarstvo, gradbeništvo, promet, trgovina, gostinstvo, obrt in komunalna delavnost/ 38.033 aktivnega in 35.292 inaktivnega prebivalstva ter v neproizvodnih panogah /banke, pošta, no zavarovanje, domača delatnost, državni organi, uslužne osebe in druge osebne in poslovne usluge in neznana delatnost/ 38.663 aktivnega in 26.223 vzdrževanega prebivalstva.

Iz tega izhaja, da je nekaj manj kot polovica vseh aktivnega prebivalstva mesta Ljubljana zaposlenega v proizvodnih panogah. Po podatkih Urada za statistiko in evidenco pri Mestnem uradu Ljubljana pa izhaja, da so npr. v septembru 1953 /za ta mesec so zaenkrat naslednji podatki na razpolago/ bile naslednje povprečne plače v gospodarstvu na območju mesta Ljubljane:

Delavci skupaj	9.255.-	din
nekvalificirani	7.319.-	"
uslužbenci skupaj:	10.155.-	"
strokovni	10.628.-	"
pomožni	6.397.-	"
vsi skupaj	9.521.-	"

- 17 -

V prejšnjih mesecih 1953. leta so bile povprečne plače v gospodarstvu na območju mesta Ljubljane znatno nižje. Ker pa znatno presegajo življenjski stroški nominalne plače je zelo malo možnosti računati na gradnjo stanovanj iz prihrankov prebivalstva, ki je zaposleno v državnem sektorju, brez vsake pomoči družbe.

Vsled tega smatramo za primerno, da se najde primoren način stimulacije za gradnjo stanovanj po delavcih in nameščencih /regres, davčna oprostitve, dodelitev zemljišča, itd./ preko posebnega javnega organa.

Ljubljana, 18. januarja 1954.

K besedi se prvi prijavi ing. T e p i n a Marjan,
predsednik Sveta za komunalne zadeve in gradbene zadeve:

razd
komu
daje
da s
radu
sate
sak

trei
kri
del
kila
toča
stan
vil
nek
ljo

v I
Sia
voj
76o
Gre
pa
vijo
gle

nas

nas

xxxi

odp

277

Tovariši ljudski odborniki!

Referat "Graditev stanovanj", ki Vam je bil pred sejo razdeljen, je pripravila posebna komisija Sveta za gradbene in komunalne zadeve. Nobenega misla in potrebe ni, da bi ta referat še enkrat čital kdo izmed imenovane komisije. Dovolite mi zato, da začnem diskusijo o tezah in zaključkih tega referata. Moram reči, da se z nekaterimi razmotrivanji in zaključki ne strinjam, zato bom polemiziral z nekatimi trditvami in nadomestil vse zaključke samo z dvema predlogi.

Na tem mestu je bila tedaj, ko je bila izražena potreba po takem dnevnem redu kot je današnji, izražena tudi kritika citirane številke o stanovanjski gradnji v Ljubljani, češ, da se na te številke nikdar ni mogoče popolnoma zanesti. Mislim, da so številke, ki jih navaja poslani Vam referat, točne, ker se opirajo na statistične izvore in rezultate popisa stanovanj iz leta 1949. Nezanosljive pa so primerjave med številom stanovanj in prebivalcev po posameznih letih - čeprav le nekaj povedo - ker ne upoštevajo spremembe upravnih meja okoli Ljubljane.

Po teh statističnih podatkih smo zgradili po vojni v Ljubljani 2.400 stanovanj ali povprečno 300 stanovanj na leto. Statistični letopis za leto 1939 govori o tem, da je bilo pred vojno v razdobju med letom 1931 in 1940 zgrajenih v Ljubljani 7600 stanovanj ali povprečno 760 stanovanj letno. Stanovanjska gradnja je bila tedaj v Ljubljani pred vojno znatno večja kot po vojni, kar si lahko razlagamo s spremenjeno družbeno ureditvijo in gospodarskimi smotri socialistične države, ki ji je glavni cilj industrializacija in elektrifikacija dežele.

Za današnji primanjkljaj stanovanj čitamo v razdeljenem referatu tale izračun:

a) obstoj^{či} deficit dobimo iz najnujnejših prošenj, naslovljenih na stanovanjski urad, t.j. 5.540 stanovanj ali ~~xxdaxxtkxixkik~~ letno 554 stanovanj, če bi hoteli ta primanjkljaj odpraviti v desetih letih,

b) zaradi naravnega prirasta moramo zgraditi letno 277 novih stanovanj,

c) za nadomestitev dotrajanih stanovanj 330 novih stanovanj letno.

d) za nadomestitev nezdravih kletnih in podstrešnih ter provizorniñ stanovanj 310 stanovanj letno.

Tako bi bilo potrebav Ljubljani za odstranitev deficita zgraditi skozi deset let po 1440 stanovanj letno. Zaradi absolutnega porasta prebivalstva, t.j. pred vsem zaradi priselitev v Ljubljano, bi bilo treba po tem referatu dobljeno število dvigniti na 1.600 stanovanj letno.

Čital sem tudi drugo podobno analizo, ki zaključuje, da moramo v Ljubljani zgraditi vsako leto 1200 do 1500 stanovanj skozi 10 let, če hočemo odstraniti primanjkljaj.

Kas se to pravi? Da nas tako računi ne vodijo nikakor! Kapaciteta gradbene operative na teritoriju MLO Ljubljana je izražena z vrednostjo 2.800 milijarde gradbenih del letno, kar je toliko kot 1500 stanovanj. To se pravi, da bi morali po prejšnjih računih skozi 10 let uporabiti gradbeno kapaciteto gradbene operative za gradnjo stanovanj. Računi kažejo, da je na primer za leto 1954 na razpolago še neangažirane gradbene zmogljivosti za cca 900 milijonov din. Hkrati je to ona vsota, ki smo jo potrošili za gradnjo stanovanj v letu, ko je ta dosegla svoj višek (1951) ko smo zgradili 450 stanovanj.

Ne zanikam, da je mogoče z ustreznimi ukrepi povečati zmogljivost gradbenih podjetij v Ljubljani in poceniti gradnjo stanovanj, vendar mora služiti za izhodišče našega razgovora le razmerje, ki ga zdaj ugotavljamo. Pri naših analizah pa moramo upoštevati še druge vplivne momente.

Predvsem ne smemo pozabljati, da je pomanjkanje stanovanj ~~važen~~ trajen, normalen in neizogiben pojav procesa industrializacije in da stanovanjskega problema ne moremo rešiti niti z načrtno distribucijo, niti z samo gradnjo stanovanj, kakor na primer ne moremo dvigati ljudskega zdravja samo z bolnicami in zdravniki. Tudi stanovanjska bolezen ima svojo preventivo. Stanovanjskega problema ni rešila marsikatera tehnično razvita dežela, celo Švedska ne, ki je zgradila po vojni za vsakega osmega prebivalca novo stanovanje. Za nas je stanovanjsko vprašanje nepogrešljiv del velike preobnove, ki se odvija v deželi, ki se z velikimi napori dviga iz zaostale v tehnično napredno državo.

Končno lahko rečem, da v neki meri gradnja stanovanj celo večja stanovanjsko krizo, ker sleherna graditev, pa tudi graditev stanovanj povzroča nov dotok in nove ambicije za priselitev prebivalstva v mesto in industrijskega središča. Zato je popolnoma brezperspektivno reševati stanovanjsko vprašanje odvojeno od ostalega družbenega in gospodarskega razvoja. Stanovanjsko vprašanje se ne povzroča samo, zato se samo tudi rešiti ne more.

Toda prav to dejstvo, ki ga nihče ne zanika, vodi večkrat do napačnih, rekel bi lahko nemodernih zaključkov, kot jih čitam tudi v našem referatu:

"Če bi bila torej vsa v času od 1946 do konca 1952 leta novozgrajena stanovanja namenjena le za stanovanjske potrebe v času od leta 1946 do avgusta 1953 leta novozaposlenih delovnih moči, bi bile te potrebe krite okrog 43.5 %. Toda ta stanovanja so se deloma uporabila tudi za stanovanjske potrebe ljudi, ki so bili zaposleni v neproizvodnih panogah. Če upoštevamo celotne potrebe po stanovanjih (prvotni deficit, naravni prirastek prebivalstva in novo zaposleni delovno moč), je jasno, da graditev stanovanj v Sloveniji znatno zaostala za potrebami in da se stanovanjska stiska zaostreje.

To stanje povzroča, da je znaten del naše industrije navezan na delovno moč, ki prihaja na delo iz sorazmerno večje oddaljenosti, zaradi česar je ta delovna moč že pri prihodu na delo utrujena, često izostaja, navajajoč slabo vreme, bolezen, itd. kot vzrok izostanka. Velikokrat pa izostane od dela, ker se v kraju svojega bivališča zaposluje v kmetijstvu, bodisi na zemlji, domače hiše, bodisi v zakup vzetih zemljiščih, bodisi kot običajen kmetijski delavec."

Podobne besede čitamo na strani 15 drugega dela našega referata, ki pravi, da 8.915 delavcev v Sloveniji biva izven kraja svoje zaposlitve v oddaljenosti preko 3 km in zaključuje:

"Dasi je bilo z navedenim popisom zajetih v vsej LRS le 67.92 % takrat vseh zaposlenih, vendar navedeni podatki zgovorno dokazujejo veliko nesorazmernost med zaposlitvijo in na kraju zaposlitve razpoložljivim stanovanjskim skladom. To nesorazmerne neugodno in gospodarstvo škodljivo vpliva na vsako redno izvajanje gospodarske dejavnosti in lahko dosežemo točko,

odkoder dalje direktno zavira nadalnje razvijanje gospodarske dejavnosti. Po konkretnih podatkih in po zunanjih okolišnih sodeč, moramo priznati, da se mesto Ljubljana tej točki hitro približuje....."

Mislim, da so taki zaključki enostranski in hočejo reševati stanovanjski problem samo z gradnjo stanovanj.

Seveda po tej poti zopet ne pridemo nikamor, mamreč, če bomo šteli, koliko ljudi se je preselilo in koliko se jih še želi priseliti v mesto ter se truditi vsakomur zgraditi stanovanje za dva milijona dinarjev. (Za premislek in eventuelne račune opozarjam, da stane autobus "Pionir" s 25 sedeži in 10 stojišči, izdelek Tovarne avtomobilov v Mariboru in domače karoserijske industrije, 4,300.000.- dinarjev. Za prevoz 35 delavcev iz okolice v industrijsko središče je tedaj potrebna začetna investicija 4,300.000.-dinarjev, če bi pa hoteli isto število delavcev preseliti k tovarni pa je zato potrebna začetna investicija preko 70 milijonov dinarjev. Pri tem je treba še upoštevati, da ~~ja~~ traja gradnja vsake stanovanjske hiše skozi 2.leti).

Zaključek, da pomeni distanca nekaj km med stanovanji in delovnim mestom nizek standard in da povzroča nizko storilnost je seveda povsem napačna. Tudi so povsem napačni nekateri zaključki, ki izvirajo iz pre te predpostavke in smo se jih prva leta po osvoboditvi zelo oklepali namreč, da se lahko samo v stanovanjski kasarni privzgaja socialistična zavest. Stanovanje izven atmosfere delovišča je pri urejenem cestnem prometu znak visokega standarda, visoke tehnične razvitosti in visoke storilnosti dela. Seveda je zato potreben urejen cestni in železniški promet-transport, ki pa v resnici še bolj ~~z~~ostaja za razvojem naših proizvodnih kapacitet kot pa iz gradnja stanovanj. Nesorazmerje med stanovanji in potrebo delovne sile v naselju najboljše in najprožnejše uravnava cestni promet. Le ta mora slediti nihanju teh nesorazmerij.

Kakor prispevajo k zaostritvi stanovanjskega vprašanja naše zaostale transportne razmere, tako po svoje prispeva tudi nemoderno lociranje in koncentracija industrija. Ta koncentracija

je pobožna želja mnogih direktorjev industrijskih podjetij. Spomimo se mnogih utemeljitev za nove investicije s tem, da je potrebno večje število posameznih obratov združiti v eno podjetje na enem mestu. Seveda so takim tendencam mnogokrat zopet vzrok šibkosti našega cestnega in železniškega prometa. Jasno je, da ima lokacija in koncentracija industrijskih kapacitet sredi neobljudne ali maloobljudene pokrajine za posledico gradnjo stanovanj, ambulant, šol, restavracij, itd. Toda tudi dekoncentracija industrije je moderna (Telekomunikacije). Treba je razmisliti kajje ceneje decentralizirati industrijsko kapaciteto in graditi tovarne pri naseljih, kdaj pa kapaciteto centralizirati in graditi naselje pri tovarni.

Seveda bi bilo narobe, če bi hoteli reči, da moremo stanovanjsko vprašanje rešiti z opisanimi posegi. Z dvema momenta sem hotel le podpreti trditev, da stanovanjskega vprašanja ni mogoče reševati v njegovih mejah in z njegovimi sredstvi namreč, da ga je treba reševati kot del vsega družbenega in gospodarskega razvoja.

Toda predmet našega razgovora je gradnja stanovanj, ki seveda bistveno doprinaša k rešitvi stanovanjskega vprašanja. Kajpak se ob tem takoj srečamo s problemom, kako financirati gradnjo stanovanj. Naš referat odpira to problematiko takole:

"Investicijska dejavnost iz javnih sredstev, iz katerih naj se pridobi osrednji stanovanjski prostor, ni bila doslej, kot kažejo podatki, dovolj uspešna. Stanovanjska stiska, ki se je v nekaterih upravnih središčih ob reorganizaciji državne uprave nekoliko omilila zopet narašča. To velja tudi v mestu Ljubljani. Od okrog 9000 staneve prošenj za stanovanje je okrog 4500 prošenj, ki bi jih bilo treba obravnavati kot nujne.

To stanje zahteva, da se vprašanja graditve stanovanj temeljiteje lotimo in da v ta namen smotno in po enotnem načrtu uporabimo razpoložljiva sredstva, možnosti in načine, s katerimi bo mogoče obseg in tempo graditve stanovanj toliko povečati oziroma pospešiti, da se naraščanje stanovanjske stiske ustavi in da se v doglednem času pristopi k njenemu postopnemu zmanjševanju in odpravljanju.

Tu je treba razmisliti predvsem dve nasprotni stališči. Eno stališče izhaja iz ugotovitve, da ima stanovanjska stiska

tak obseg, da so zasebna sredstva, ki bi jih bilo mogoče uporabiti za graditev stanovanj neznatna in da je zato treba zahtevati večja javna sredstva. Kot argument za to stališče se navaja, da imajo več stanovanjske hiše značaj kolektivne potrošnje, podobno kot so bolnice, šole, kulturni zavodi, itd in da je zato družba poklicana, da iz svojih sredstev zagotovi ustrezen stanovanjski prostor. Drugo stališče pa navaja, da je stanovanje, kot obleka in hrana, temeljna potreba vsakega posameznega človeka, ki jo je treba kriti iz sredstev njegovega zaslužka."

V diskusijah in referatih o stanovanjskem vprašanju, ki sem jih srečaval od osvoboditve sem, se kajkrat pojavlja misel, da naj bi bilo stanovanje zasebna individualna lastnina, da imamo za tako rešitev vso možnost v rokah, čim bomo mogli preiti na ekonomske najemnine in že pije, če bomo znali ljudi prav organizirati. Ta misel dobiva svojo konkretno obliko v različnih predlogih o kreditiranju individualne gradnje, o stanovanjskih zadrugah, o stanovanjski zvezi, o etažni lastnini, o prodaji na obroke posameznih stanovanj iz obče ljudske imovine in podobno. Bistvo vseh teh predlogov je v tem, da je treba menjati strukturo potrošnje, da bi mogel stanovalac z delom svojega zaslužka in v obliki najemnine kupiti stanovanje. Ker osnovna misel ne more vzdržati kritike, je seveda ne more tudi nobena izmed njenih pojavnih oblik.

Ker socializem ne dopušča uživanja gradbene rente, ne dopušča, da bi hišni lastnik izkoriščal stanovalce svojih hiš, so najemnine že od osvoboditve sem pod družbeno administrativno kontrolo. Vemo, da so prenizke, neenakomerne, zato jih postopno zvišujemo, ne moremo pa preko višine, ko bodo pokrile stroške uprave, vzdrževanja in zamene (amortizacije) stanovanjskih hiš. V našem referatu čitamo sledeče:

"Toda pogrešno bi bilo v socialističnem gospodarstvu vso skrb za stanovanja vreči na socialistično družbo. To pa predvsem iz dveh razlogov:

a) Glavna naloga socialističnega gospodarstva v prvem obdobju njegove graditve je, da z vsemi razpoložljivimi sredstvi zagotovi pospešen tempo razvoja proizvodnih sil,

b) zaslužek delovnega človeka mora biti v socializmu vsaj toliko, da v celoti pokrije poleg ostale osebne potrošnje tudi plačilo najemnine.

Če je zaslužek delovnega človeka toliko, da poleg ostale osebne potrošnje krije tudi plačilo najemnine (gospoarske najemnine), t.j. najemnine, ki krije stroške upravljanja, vzdrževanja in obnove, nadomestitve) je ta zaslužek ob določenih družbeni pomoči zadosten, da se - poleg iz javnih sredstev - gradijo stanovanja tudi iz zasebnih sredstev.

Toda graditev stanovanj iz zasebnih sredstev, dasi stanovanjska stiska narašča, se doslej ni razvila v merilu, ki bi ustregel obsegu in težini stanovanjske stiske".

No, mislim, da je nesmiselno graditi na tako tezo kakršenkoli organizacijski sistem za gradnjo stanovanj, ker mora biti gradnja stanovanj iz zasebnih sredstev, t.j. iz zaslužka, le izjema, ne pa pravilo. Pri normalni amortizaciji je v času, ko je hiša dotrajala njen amortizacijski sklad enak njeni prvotni vrednosti, koliko ni bilo med tem valorizacij. Ker pa traja gradbeni objekt 50 do 100 let in še več, bi moral vsakdo, ki bi želel kupiti hišo z najemnino imeti tak zaslužek, ki bi zadoščal za pospešeno amortizacijo, t.j. za amortizacijo ne v 50 ali 100, ampak v 10 ali 20 letih. No, to bi moral biti vse-kakor velik zaslužek. Če bi hoteli tak zaslužek posplošiti bi seveda to pomenilo visok standard, ki ga ne bomo dosegli, za enkrat pa popolen disproporc med blagovnimi in denarnimi skladi. Na postavljeno vprašanje, ali naj gradi stanovanja država ali zasebnik je treba odgovoriti - tudi država, tudi zasebnik, a pred vsem razne družbene organizacije, v današnjih pogojih pa v prvi vrsti delovno kolektivi in nalašč zato organizirane skupnosti - stanovanjske skupnosti.

Povsem upravičena je bila nedavna kritika tov. Vladimira Krivica, da o stanovanjskem vprašanju mnogo govorimo, da pa ni zanesljivih analiz in dobrih zaključkov, skratka, da nismo našli načina kako zgrabiti stanovanjsko vprašanje v vseh njegovi kompleksnosti.

Mislim, da je največja slabost preteklih let in še današnjega dne, da nimamo vso stanovanjsko gospodarstvo obsega-

jočega ekonomskega instrumenta, s katerim bi mogli na efikasen način voditi politiko gradnje stanovanj, ne da bi se pri tem posluževali administrativnih prijemov. Po predlogu Sveta za gradbene in komunalne zadeve naj bi bil tak instrument poseben stanovanjski kreditni sklad. Zopet ne tak sklad kot ga navaja naš referat, ki pravi, da naj se graditev stanovanj kreditira po enakimi pogoji, kot vsaka druga investicijska graditev. Vsakdo pa ve, da takih pogojev prav gradnja stanovanj ne prenese, zato je potreben samostojni sklad, ki ima svoje posebne stanovanjski politiki primerna pravila, režim in kreditno tehniko.

Kako naj se formira?

Vzmemo, da se iz sredstev, ki so bila na razpolago ali bi bila lahko na razpolago v današnjih prilikah formira tak sklad letno:

v budžetu	37.5
iz prodanih 1 in dvostanovanjskih hiš /kar	
sedaj odpade/	104,0
iz davka na presežek plač	380,0
iz ljudskega posojila	70,0
del amortizacije in del najemnin za poslov.lok.	<u>54,8</u>
	645,3

Razumljivo je, da morejo biti iz tega sklada na razpolago krediti pod ugodnejšimi pogoji, kot bodo bančni krediti ali krediti iz skladov za kreditiranje gospodarstva. Zato sem prepričan, da bo fond mobiliziral najmanj še polovico gornje vsote iz lastnih sredstev gospodarskih organizacij in prihrankov prebivalstva, tako, da bi se skupna sredstva za gradnjo stanovanj v enem letu približala milijardi in s tem tudi za enkrat razpoložljivi prosti kapaciteti gradbene operative. Z drugo besedo - realne možnosti upoštevajoč lahko gradimo letno v Ljubljani največ 500 stanovanj in so zaman vsi računi, koliko bo bilo nujno potrebno zgraditi glede na nastali in še naraščajoči primanjkljaj. To mora biti naše izhodišče, vprašanje mnogih drugih ukrepov pa je, kako bomo uspeli popraviti neugodna razmerja med primanjkljajem, razpoložljivimi

finančnimi sredstvi in razpoložljivo gradbeno tehniko.

MLO bi vsako leto sprejemal kreditni plan za imenovani sklad, s tem pa program in politiko gradnje stanovanj v tem letu. Uporabljajoč kot ekonomske instrumente roke vračanja in različne obrestne mre bi lahko sklad vodil k slehernim izbranim smotrom naše stanovanjske politike. Če bi hoteli forsirati gradnjo manjših stanovanj, gradnjo na nezazidanih parcelah v mestu ali n.pr. gradnjo v določenem delu mesta ali n.pr. gradnjo stanovanj za delavce določene industrije panoge, bi dali graditeljem, ki bi sprejeli te te zahteve ugodnejše kreditne pogoje. Marsikatera sredstva, ki bo se pojavila kot nepredviden dohodek MLO /n.pr. prodaja nepremičnin, prodaja parcel/ bi mogli odvesti v ta sklad in v sleherna sredstva, ki bi jih tja namenili, bi s tem podvrgli režimu tega sklada in stem spremenili v instrument naše stanovanjske politike.

Predlagam tedaj ustanovitev takega sklada; kreditni sklad za gradnjo stanovanj.

Drugi moj predlog je, da naj MLO izvoli iz svoje srede komisijo za stanovanjsko politiko. V času, ko uvajamo v življenje tako pomembno socialistično načelo samoupravljanja kot je samoupravljanje stanovanjskih zgradb in ko hočemo začeti z novo politiko v gradnji stanovanj se mi zdi stanovanjska politika tako važno in samostojno področje dela MLO, da vsekakor zasluži samostojen skupščinski odbor.

^Prosim tovariše odbornike, da se izjavijo o obeh mojih predlogih.

K razpravi se oglasijo:

M a t e l i č Ljuzze.

Opozarjam na delno nasprotje med prejšnjimi sklepi, ki se tičejo skupnega upravljanja hiš. Po prvem predlogu je vsaka zidava hiš, če ima več stanovanj, podvržena stanovanjski skupnosti. Nasprotje vidim v tem, da bo vsak investitor dal sredstva, tovarna, ki bo gradila n.pr. to hišo, pa ne bo smela z njo razpolagati, temveč bo ta hiša po prejšnjem sklepu prav tako prišla v stanovanjsko skupnost.

Nadaljeni predlog je, naj se napravi gradbena skupnost. Vzemimo primer, da se več investitorjev spravi skupaj, da zida večjo hišo. Ta hiša bi spet po prejšnjem sklepu prešla v stanovanjsko skupnost, torej ti investitorji ne bodo imeli interesa da zidajo. Pravilno bi bilo, da bi dotična gradbena skupnost, ki bi gradila, imela pravico tudi razpolagati s tem stanovanji. To vprašanje bo treba rešiti.

T e p i n a ing. Marjan.

To je analogna stvar, kot sistem ustanavljanja gospodarskih podjetij. Gospodarsko podjetje lahko ustanovi podjetje, družbena organizacija itd. Toda kdorkoli naj ga ustanovi, ne more to podjetje biti nič drugega kot socialistično podjetje. Isto je pri gradnji: Kdorkoli bi gradil, ali podjetje, ali mestni ljudski odbor, mora za to gradnjo veljati isto kot za vse druge zgradbe v stanovanjskem sistemu. V referatu je bilo res rečeno, da bo zgradbe, ki jih podjetja grade, upravljalo podjetje samo, toda tu gre pred vsem za stimulacijo, da še gradijo. Opozoriti pa moram, da nisem govoril o gradbeni skupnosti, temveč o stanovanjski skupnosti in sem dejal, da naj isto kot za gospodarska podjetja velja tudi za gradnjo stanovanj.

M a z o v e c Lado.

Želel bi pojasnila, kaj se namerava napraviti z nedodelanimi hišami. V Polju je 65 podstrešnih ali visoko pri-
tličnih stanovanjskih hiš, ki niso dodelane. Za vsako take hišo bi bilo potrebno povprečno 500.000.- dinarjev. Privatniki ne-
žejo investirati, ker bi si s tem nakopali stranko v hiše.

Nastane vprašanje, kako izkoristiti streho, ki je že postavljena in kjer bi bile dvakrat manj stroškov kot tam, kjer bi postavili zgradbo od fundamenta. Teh primerov je še ogromno. To je vprašanje, ki bi se lahko z nekim odlokom rešilo. Pri taki stanovanjski stiski bi bilo potrebno vendarle nekaj ukreniti, da bi se ta moment izkoristil.

D r e b e ž F r a n c o .

Tovariši in tovarišice! Kar se tiče stanovanjske gradnje, je moje mišljenje sledeče: mislim, da ni sedaj bistveno vprašanje iskati oblik za gradnjo stanovanj oziroma razglablјati kdo ima pravico graditi in kdo ne? Bistveno vprašanje je v tem, da sprovedemo stanovanjsko gradnjo in politiko gradnje v tem smislu, da ne bo gradnja v upadanju. Iskanje raznih oblik gradnje in organizacije še ne pospešuje gradnje. Dejstvo je, da mi zadnja leta upadamo v gradnji. To nam bo jasno v končni fazi, ko bomo obravnavali to vprašanje iz čiste kritičnega stališča, da bo potrebno napraviti stvarno prelomnico, sicer bo težko nadoknaditi to upadanje. Osnovno vprašanje je, da preskrbimo toliko finančnih sredstev, da zgradimo toliko stanovanj, da ne bomo več v upadanju.

Na kritiko tov. ing. Tepine glede poročila komisije, bi na nekatera vprašanja odgevoril. Tako na prvo kritiko: prav je, da se kritizira komisija, da ni kot utemeljitev v analizi prijavila tistih podatkov, ki so najbolj konkretni. Tega komisija ni mogla, ker teh podatkov ni imela na razpolago. Za utemeljitev si je poslužila podatkov, ki so bili na rā polago. Eden važnih podatkov, ki bi jih morali k poročilu priložiti je, kakšni so izdatki socialnega zavarovanja za ljudi, ki so danes zaradi ne-higijeničnih stanovanj težko bolni in so stanovanjske razmere krive za usodo njih zdravja in njih življenja, dalje izdatke za preventivne mere. Teh podatkov ni bilo možno dobiti, ker se pri socialnem zavodu ne vodi statistike v tako razdeljenem smislu. Vendar pa vsi referenti Zavoda za socialno zavarovanje povdarjajo, da se to ogromne vsote. Če bi te prišle v fond za gradnjo stanovanj, ne bi zgradili malo zgradb na ta račun. To bi bili podatki, ki bi konkretno podkrepili samo poročile.

Kar se tiče tega, kakšna naj bo oblika gradnje, se je jasno postavila komisija na to, da organizira zadružno gradnjo v katero bi vključila vse zainteresirane, ki bi gradili

na etažno gradnjo, t.j. da več interesentov gradi stanovanjsko hišo. To nas je seveda malo prehitelo in so nas prehiteli novi razvojni momenti, ki postavljajo nove oblike, ki ne bi bile slabe, če jih bomo pravilne tolmačili in izrabili, kar se tiče gradnje same. Stanovanjska skupnost je ena takih oblik, ki ni slaba in ima vse pravice novogradnje. Priti pa moramo do novih sredstev, t.j. do stanovanjskih kreditov. Ta oblika je višja od stanovanjske zadrage. V tem primeru se interese zberejo in prično graditi večje stanovanjsko hišo v katero se selijo in imajo v naprej formirano obliko upravljanja zgradbe. V tej smeri je potrebno tolmačiti.

Veliko se v Ljubljani razpravlja o tem, da je uredba destimulirala vse interese za gradnjo stanovanj. Vemo saka, tu ni veliko utemeljitev. Kolektivi, ki so danes zainteresirani za gradnjo in imajo tudi sredstva, lahko grade kadar hočejo, če le imajo ta sredstva. Ne drži ta moment, da so kolektivi zainteresirane, da so zgradbe v tem njihova last. Obratno. Kolektivi so zainteresirani, da v te hiše vselijo svoje ljudi, ne pa da je njihova last, ker je to balast in je boljše za njih, če se hiša upravlja po stanovanjski skupnosti. Če bomo uspeli kreditni fond v Ljubljani organizirati na tako vsoto, da bomo lahko nudili kredite vsem, ki so na tem zainteresirani in imajo zato tudi možnost, bomo gradnjo samo zelo pospešili. Res pa je to, kar se je čisto dogajalo, da so kolektivi imeli večkrat precejšnja sredstva pa teh niso mogli konkretizirati za gradnjo. Poznam primere, ko je podjetje imelo le milijonov in še več. Ker ni bilo možnosti, da bi dobili kredit, so ta fond velikokrat uporabili za izplačevanje prekomernih viškov plač. Zato mislim, da je za trenuten položaj zelo važen kreditni fond, ki naj bi se povečal na čim večjo vsoto s sredstvi, ki bi jih dobili kjerkoli. Predlog tov. ing. Tepine si zamišljam tako, da se ne bodo stekla v kreditni fond samo sredstva, ki jih je navedel, temveč vsa sredstva, ki jih imajo podjetja možnost naložiti v ta fond vse do tlej, dokler ne dobe sredstev, da sama prično graditi. Mislim, da sem prav razumel. Če je tako kot sem razumel, potem se kreditni fond ne bo držal samo na nivoju sredstev, ki jih bo Mestni ljudski odbor lahko dal v ta fond, ampak se bo celo podvojil, če ne petrožil. Imamo morda 500 do 600 podjetij, ki lahko dajo v ta fond od 5 do 10 milijonov

dinarjev. Z dobre propagando pri delavskih svetih, bi se kolektivi odločili, da čim več teh sredstev iz sklada za prosto razpolaganje dajo v ta fond, s čemer bi se gradnja v Ljubljani do gradbenih kapacitet lahko razvila že v tekočem letu. Preko gradbenih kapacitet pa se ne more razviti, ker nima kdo delati.

Se eno vprašanje je, ki mi je vedno pred očmi, kadar govorimo o stanovanjski politiki. Zavlačevati to stanje, da gradnja stanovanj tako pada, kod pada, se ne bo in ne sme več. Gre to na preveliko škodo, na škodo tudi v tem, da bomo prišli enkrat do takega stanja, da bomo kar na enkrat imeli ogromna sredstva od družbe za konkretno vprašanje, t.j. za gradnjo stanovanj. Potem bomo rekli: kje so kapacitete, ne samo gradbene, temveč pred vsem obrtniške. Obrtniška dela se namreč dosti bolj počasna kot sama gradnja. Blok do podstrešja hitro zgradiš, obrtnikov pa po celo leto ni iz zgradbe. Zato je potrebno to vprašanje zelo budno in pemišljeno postaviti na vso ostrino.

Predsedujoči objasni, da sta tu dva predloga. Prvi predlog predvideva formiranje tega fonda za kreditiranje. Mnenja je, da tu ne bodo igrale vlog neka zakonska določila glede upravljanja tega fonda, vse eno pa bo potrebno o tem še podrobneje razpravljati.

Drugi predlog je, da se formira iz mestnega ljudskega odbora komisija, ki bi obravnavala vsa gradbeno-politična vprašanja.

T e p i n a ing. Marjan.

pojasni, da gre le zato, da se prvi predlog sprejme v načelu, da se fond formira, na kar bo treba napraviti pravila. O tem naj komisija premisli, na kar ~~bi se~~ bo treba napraviti pravila. O tem naj komisija premisli, na kar bi se na prihodnji seji o stvari podrobneje razpravljalo.

Ljudski odbor se zedini, da se pobude in predlogi v poročilu tov. ing. Tepine osvoje kot smernice za nadaljne delo.

94.
VI.

Personalne zadeve obrazloži tov. Urbančič Marjan, predsednik komisije za izvolitve in imenovanja.

1) Na predlog Sveta za komunalne zadeve MLO se soglasno imenuje komisija po členu 2. Uredbe o uporabi zemljišč za gradbene namene:

predsednik: ing. arh. Svetina Benjamin, član mestnega zbora,

tajnik: tov. Šaunik Tomaž, uprav. referent Tajništva za gradnje in komunalne zadeve MLO,

člani: ing. arh. Simčič Branko, referent Urada za regulacijo Ljubljane,

ing. arh. Černivec Josip, svetnik Gradbene inspekcije MLO,

Dr. Mis Franta, šef sanitarne inspekcije MLO,

ing. Smole Bogdan, šef Uprave za investicije MLO,

tov. Goslar Branke, šef pravnega odseka MLO.

Naloga predlagane komisije je, da pripravi odloke v smislu člena 2. navedene uredbe, ki bodo določali, katera zemljišča se smejo uporabiti za splošne gradbene namene, katera se smejo uporabiti za gradbene namene, katera se smejo uporabiti praviloma za gradbene namene in katera zemljišča so zavarovana.

2) V upravni odbor Mestne hranilnice ljubljanske se imenujejo odborniki MLO: Humar Jože, Matelič Alojz, Stanič Viljem vsi člani zbora proizvajalcev in Pezaršek Franc ter Šušteršič Jože, oba člana mestnega zbora.

3) V sestavu komisije za volilne imenike se razrešijo Vrhunc Viljem in Žagar Fani, imenujejo pa se Novak Ivan, Škerjanc Ivan oba člana mestnega zbora.

4) Za sodnika Okrajnega sodišča I. v Ljubljani se izvoli tov. Hezjan Vinko, rojen 6. I. 1915 v Adrancih.

5) Na podlagi suspenza po upravnem odboru se razreši tov. Oblak Ivan funkcije poslovodje pri državnem obrtnem-podjetju Pleskarstvo in soboslikarstvo "I. maj".

6) Za direktorja podjetja "Bonboniera" se imenuje tov. Gavrilovič Milan.

7) Razreši se Müller Rudi dolžnosti direktorja Tovarne konzerv v Ljubljani, ki je že suspendiran od upravnega odbora podjetja, zaradi suma kaznjivega dejanja v priporu.

95

8) Za direktorja Tovarne konzerv v Ljubljani se imenuje tov. Marjetič Ivan, rojen leta 1912 v Bučki.

9) Za direktorja elektro-strojnega podjetja "TIKI", Ljubljana se imenuje tov. Ferfila Bogomil, rojen leta 1914 v Sežani.

10) Na predlog Sveta za prosveto in kulturo MLO se potrdi imenovanje Jeraj-Hribar Vide za upravnika Srednje glazbene šole v Ljubljani.

11) Na predlog tov. Sitar Franca se imenuje komisija: Fortuna Lojze, Svab Franc in Kopitar Jože z nalogo, da pregleda delo direktorja trgovskega podjetja "Merkur" v Ljubljani in vprašanje decentralizacije podjetja.

12) Imenuje se komisija Borštnik Franc, Di Batista Franc in Drnovšek Lojze, da pregleda delovanje direktorja podjetja Remont II.

V imenu komisije za volitve in imenovanja predlaga tov. Urbančič Marjan:

Ker sta tako predsednik, kakor podpredsednik Mestnega ljudskega odbora glavnega mesta Ljubljane polno zaposlena, ne moreta biti pa kot odbornika MLO nameščenca MLO, zato smatram za umestno, da se odobri oziroma določi na današnji seji nagrada za tov. Dermastia Maro dinarjev 26.000.- mesečno.

S tem je bil dnevni red zaključen in predsednik ob 22 uri zaključi sejo.

Vodja zapisnika:

Š i v i c Silvo l.r.

Predsednik MLO:

M o d i c Dr. Heli l.r.

Overiteljja zapisnika:

D r a k s l a r Marjana l.r.

D r a g a r Bogomir l.r.

IZVLEČEK ZAPISNIKA

- - - - -

IX. skupne seje obeh zborov Mestnega ljudskega odbora glavnega mesta Ljubljane

dne 25. januarja 1954.

Sejo je vodil predsednik MLO tov. dr. Heli Modic.

Zapisnik je vodil tajnik MLO tov. Silvo Šivic.

Overiteljja zapisnika sta bila tov. Drakslar Marjana in Dragar Bogomir.

Seja je bila sklepčna: od 64 odbornikov mestnega zbora je bilo navzočih 52, od 60 odbornikov zbora proizvajalcev pa 50.

Pri seji sta bila navzoča tudi zvezni poslanec tov. a Vida Tomšič in republiški poslanec tov. dr. Marjan Breclj.

Zapisnika XII. skupne seje in I. izredne seje obeh zborov MLO sta bila sprejeta brez pripomb.

Sprejet je bil naslednji dnevnik red:

1. Poročilo direktorja stanovanjskega urada o dosedanjem delu.
2. Priprave za realizacijo uredbe o upravljanju stanovanjskih zgradb.
3. Obravnavanje v zvezi s odprodajo hiš ljudske imenovine.
4. Poročilo komisije za ureditev najemnin poslovnih prostorov odvetnikov in zdravnikov.
5. Problem izgradnje stanovanj.
6. Personalne zadeve.

Ad 1.) Po poročilu, ki ga je dal direktor stanovanjskega urada, so diskutirali odborniki: Vardjan Anton, Avšič Jaka, Geglar Hinko, Barlič Janez, Mravlje Božo, Bežan Miroslav, Arko Rika in Jurca Franc, direktor stanovanjskega urada, ki je dal nekaj pojasnil.

Poročilo direktorja stanovanjskega urada MLO se vzame na znanje z ugotovitvijo, da je potrebno delo stanovanjskega urada še izboljšati in s sklepom, da naj direktor stanovanjskega urada zaradi dodelitve stanovanj skliče konferenco predsednikov terenskih stanovanjskih svetov.

Ad 2.) O pripravah za realizacijo uredbe o upravljanju stanovanjskih zgradb je dal poročila tov. D r o b e ž Frano, predsednik komisije za izgradnjo stanovanj. Poročilo in utemeljitev je razčlenil v 4 poglavja in sicer: a) vprašanje kategorizacije stanovanj, b) vprašanje coningov, c) organizacija uprav hišnih svetov stanovanjskih skupnosti, njihovih uprav ter d) problematika v zvezi s pripravami mestnih odlokov o stanovanjskih zadevah.

V razpravi so sodelovali tudi z replikami: ing. Tepina Marjan, Sitar Franc, Mravljec Božo, Matelič Lojze, Ceglar Hinko, Bežan Miroslav, Baznik Albin, dr. Brečelj Marjan, nakar se ugotovi, da je kljub dobri pripravi problema ostalo odprto še nekaj važnih vprašanj, pa tudi navodil Izvršnega sveta LRS, da še ni mogoče sprejeti definitivnih konkretnih sklepov in odlokov. Pač pa se odobrava, da vzame Svet za komunalo, oz. njegove komisije kot načelno osnovo za kategorizacijo stanovanj točkovni sistem kot najbolj objektivno merilo. Komisija naj izdela konkreten izpopolnjen predlog glede kategorizacije in cenika na točkovni podlagi.

Z definitivnim sklepom o številu in obsegu posameznih skupnosti se počaka, dokler Izvršni svet LRS ne izdela nekaterih navodil v zvezi z vprašanjem katere manjše hiše pridejo, oz. ne pridejo v stanovanjsko skupnost. Glede števila stanovanjskih skupnosti so bila mnenja različna od 6 - 18 skupnosti. Manjše so boljše zaradi družbeno politične koristi, vendar so nerentabilne, večje so boljše zaradi rentabilnosti, slabše pa v družbeno političnem smislu. Komisija naj izdela konkreten predlog.

Oba zbora se strinjata z načeli, po katerih je izdelan predlog za določitev coningov.

. Ad 3./ O delu komisije za odprodajo hišic splošne ljudske imovine poroča predsednik komisije tov. Drakslar Marjana.

V razpravo posežejo: Baraga Alojz, Škerlavaj Milan, Pipan Franc, Repinc Ivan, Miklavc Angela, Kumše Franc, Fortuna Alojz, Krivic Vladimir, Pozaršek Franc, Vogelc Stane. Obrazložitev daje tov. Drakslar Marjana.

Ker je mnogo več prioritetenih prosilcev kot hišic na razpolago (460:160) se z večino glasov sklene, da hišice ne grede na dražbo, temveč se dodelijo z 8 kratnim predvojn timer faktorjem najzaslužnejšim prosilcem. Predlog bo obravnaval Mestni ljudski odbor po predložitvi s strani komisije za prodajo hišic MLO.

Ad 4./ Za komisijo za določitev najemnin poslovnih prostorov poroča tov. Di Batista Franc. Diskutirajo odborniki tov. Vrhunc Viljem, Lapajne ing. Sonja, Miklavc Angela, Mravlje Božo, Krivic Vladimir, Tepina ing. Marjan, Zdešar Henrik in Drobež Franc. Soglasno se sklene, da se najemnine poslovnih lokalov saračunavajo prosto po principu ponudbe-povpraševanja, neglede na to, kdo hoče biti lastnik lokala in se priporoča v najnih primerih regresiranje iz budžeta.

Ad 5./ O problemu izgradnje stanovanj je predložila referat in priporočila Komisija Sveta za komunalo, ki je bila imenovana za proučitev tega problema. Kot prvi diskutant je predsednik Sveta za komunalo tov. ing. Tepina Marjan kritiziral nekatere teze in zaključke tega referata ter dal dva samostojna predloga: da naj se formira skupni kreditni sklad za gradnjo stanovanj in da naj se izvoli na eni prihodnjih sej komisijo za stanovanjsko politiko. V nadalnji razpravi sodelujejo: Matelič Lojze, ing. Tepina Marjan, Mazovec Lado in Drobež Franc, nakar se ljudski odbor zedini, da se pobude in predlogi iz isvajanj ing. Tepina Marjana ~~katerega~~ sprejmejo kot smernice za nadalnje delo.

Ad 6./ Imenovana je komisija, ki bo pripravila odloke v smislu čl.2 Uredbe o uporabi zemljišč za gradbene namene (določala zemljišča, ki se smejo uporabiti za gradbene namene, katera se ne smejo uporabiti praviloma za gradbene namene in katera zemljišča so zavarovana). V komisijo so izvoljeni: ing.arh.Svetina Beno kot predsednik, Šaunik Tomaž kot tajnik, kot člani pa ing.arh.Simčič Branko, ing.arh.Černivec Josip, dr.Mis Franta, ing.Smole Bogdan ter Goslar Branko.

V upravni odbor Mestne hranilnice ljubljanske v Ljubljani se izvolijo ti-le ljudski odborniki: Humar Jože, Matelič Alojz, Stanič Viljem, Pozaršek Franc, Sušteršič Jože,

Spremeni se sestav komisije za volilne imenike. Razrešita se tov. Vrhunc Viljem in Tomičevič Fani, imenujeta pa tov.Novak Ivan in Škrjanc Ivan.

Za sodnika okrajnega sodišča I.v Ljubljani je bil izvoljen tov. Hozjan Vinko.

Razreši se tov. Oblak Ivan, poslovodja drž.obrtnega podjetja Pleskarstvo in soboslikarstvo l.maj, ker ga je upravni odbor podjetja suspendiral.

Tov.Gavrilovič Milan se imenuje za direktorja podjetja "Bonbaniera" v Ljubljani.

Müller Rudi se razreši dolžnosti direktorja tovarne konzerv na Viču, ker se je nahajal v priporu radi suma kasnjivega dejanja ter bo proti njemu vložena obtožnica.

Za direktorja Tovarne konzerv na Viču se imenuje Marjetič Ivan.

Za direktorja podjetja "Tiki" se imenuje tov. Ferfila Bogomil.

Za upravnika Srednje glasbene šole v Ljubljani se imenuje tov. Jeraj-Hribar Vida.

Imenuje se komisija, ki bo pregledala delo direktorja trgovskega podjetja "Merkur", tov. Pirnat Cirila in proučila vprašanje decentralizacije tega podjetja. V komisijo so imenovani tov.Fortuna Lojze, Švab Franc in Kopitar Jože.

Imenovana je komisija, ki bo pregledala dosedanje delo direktorja "Remont II" tov. Tomažič Ivana. V komisijo so izvoljeni tov. Borštnik Franc, Di Batista Franc in Drnovšek Lojze.

Podpredsedniku MLO tov.Dermastia Mari se določi mesečna nagrada Din 26.000.-

Z A P I S N I K

=====

IX. skupne seje odbornikov Mestnega zbora in zbora proizvajalcev Mestnega ljudskega odbora glavnega mesta Ljubljane v ponedeljek dne 25. januarja 1954 ob 16 uri do 22 ure v klubskih prostorih Kresije, MLO Ljubljana.

Sejo vodi predsednik Mestnega ljudskega odbora tov. M o d i c dr. Heli.

Zapisnik se je vodi tajnik MLO tov. Š i v i c Silvo.

Soglasno se določita za overitelja zapisnika odbornika tov. D r a k s l a r Marjana in tov. D r a g a r Bogomir.

Seja je sklepčna, ker je od 64 odbornikov mestnega zbora prisotnih 52, od 60 odbornikov zbora proizvajalcev pa 50.

Izostanek so opravičili: Dermastia Mara, Dermastia Dr. Marjan, Kavčič Ranka, Krese Leopold, Nebec Franc, Pernuš Anka, Plevnik Jože, Čotar ing. Rado, Filipič Jože, Kregar ing. Vinko, Mikanec Mate, Rode Bernard, Sintič Božo, Vidmar Ivan.

Neopravičeno so izostali: Keber Jože, Kovačič Leo, Kumar Andrej, Novak Franc, Zupet Avgust, Budna Anton, Pečar Franc, Strojinc Franc.

Zapisnik XIX. skupne seje z dne 28. XII. 1953 in I. izredne skupne seje z dne 19. I. 1954 prečita tov. Šivic Silvo.

K zapisniku ni bilo pripomb in je bil soglasno sprejet.

Predsednik pojasni, da sta bila k javljenemu dnevnemu redu dostavljena še dva pismena predloga. Dopolnjeni dnevni

d n e v n i r e d

je naslednji:

1. Poročilo direktorja stanovanjskega urada o doseganju dela.
2. Priprave za realizacijo uredbe o upravljanju stanovanjskih zgradb:
 - a) kategorizacija stanovanj,
 - b) coningi,
 - c) organizacija uprav hišnih svetov, stanovanjske skupnosti in uprav stanovanjske skupnosti,
 - d) problematika k uredbi in bodočim odlokom.
3. Obravnavanje v zvezi s odprodajo hiš ljudske imovine.
4. Poročilo komisije za poslovne prostore.
5. Problem izgradnje stanovanj.
6. Personalne zadeve.

Soglasno sprejeto.

**Ad 1./ POROČILO DIREKTORJA STANOVANJSKEGA
URADA O DOSEDANJEM DELU.**

Kadar govorimo o stanovanjskem vprašanju v Ljubljani, smatram, da govorimo o najbolj težkem vprašanju in sicer o vprašanju, katerega se pod takimi pogoji, kakršni so v Ljubljani, nikakor ne more uspešno reševati. Dejstvo je, da Stanovanjski urad ni organ, kateri bi mogel vsaj zadovoljivo opravljati funkcijo, t. j. nakazovati stanovanja onim, ki so jih nujno potrebni, saj niti ne more zadovoljiti nujnim izrednim primerom potrebe po stanovanju, iz česar lahko zaključimo edino to, da je SU organ, kateri malenkostno "blaži" potrebo osnovnega pogoja za življenjski obstoj družine.

Čeprav so nekaterimi zadnjimi sklepi MS okvirno naznačeni principi stanovanjske politike v Ljubljani, ter danes SU teh načel posluhuje, pače kljub temu mnogo kritike v pogledu nepravilnega poslovanja SU. Ne gre tu za manjše ali večje napake uslužbencev, kateri bi to isti delali namerno, pač pa gre tu za različno mnenje kritikov in kritiziranih, kateri imajo deljena mnenja o pravilnem postopku in različna

gledanja na vsak problem posebej.

2.

Osnovno vodilo za delo SU po sklepu skupščine MLO je bilo izdajati čim manj odločb, katere bi imele za posledico ustvarjati med stanovalci mesta strah pred nasilnimi vselitvami. Od nekdanjih visokih bilančnih števil izdanih odločb smo z istimi prišli precej navzdol, vendar tudi s tem ne smemo biti zadovoljni, ker je tudi na te odločbe odpor v obliki pritožb. Če pogledamo delo urada v številkah, ugotovimo, da je bilo v mesecu septembru, oktobru in novembru ter decembru 1953 izdanih vsega 275 različnih odločb, na katere je bilo sprejetih 102 pritožb.

1. po čl. 8 (sporazumne zamenjave)	115 odločb	22 pritožb
2. " " 9 (dva stanovanja)	11 "	8 "
3. " " 12 (prazna stanovanja).	111 "	47 "
4. " " 13 (utesnitve)	10 "	8 "
5. " " 15 (nasilne vselitve)	16 "	12 "
6. " " 25 (razne odl. I.stopnje)	5 "	3 "
7. " " 17 (javni interes)	7 "	2 "

Če to analiziramo, da je bilo nujnih odločb t.j. po čl. 8, 9 in 12 - 244, ostalih 31 odločb pa je bilo prisiljenih a delno opravičljivih vsled tega, ker so se odločbo o odvzemu stanovanja, kdor ima dva, morale izdati, da je bilo izdanih odločb o utesnitvi za izredno nezadostno zasedeno stanovanje, ter da je bilo izdanih 14 odločb o nasilni preselitvi na predlog podjetij, katera s svojimi stanovanji razpolagajo.

Senat, t.j. drugostopni organ je rešil pozitivno v korist I stopnje 61 primerov, a 41 pritožbam je bilo ugodeno. Odločbe, katere so bile izdane, so se nanašale na nakazilo 43 sob (v novembru 4) 40 enosobnih stanovanj, 7 dvosobnih, 4 trosobna stanovanja. Od tega je spadalo pod tkzv. fond JLA 16 stanovanj, katera so bila nakazana njihovim prosilcem. Poleg tega je bilo izdano 28 odločb, kateri so se vselili v stanovanja podjetij. Tako je SU razpolagal z 61 stanovanjskimi prostori, vključno s 25 sobami.

Na predlog stranke je bilo izdanih 92 odločb o deložaciji, katere so temeljile na pravnomočnih odločbah Vrhovnega sodišča LRS. Od teh 92 deložacij je bilom ustavljenih vsled nepredvidenih zaprek (dopusti, orožne vaje, Vrh. sodišče in intervencije) 36, a izvršenih deložacij je bilo 56.

Nasilnih vselitev je bilo v teku treh mesecev 18, od tega je SU deložiral 14 nasilno vseljenih strank, 4 predmeti pa so v postopku, ker so novejšega datuma (Judniš, Strnad, Mesec-Mivka). Vse nasilne vselitve skušamo takoj likvidirati, vendar tu nastaja problem, kam ~~se~~ stranko, ker gotovo od teh nimajo absolutno nobenega stanovanja ali pa so imele skrajno neprimerne. Čestokrat gre tu za naše ljudi, do katerih je težko imeti odnos nasilja, vendar smo tudi proti tem ukrepali v smislu zakona in obstoječih navodil, dasiravno ni vedno povsem socialno.

Od januarja do zaključno novembra je bilo rešenih na Vrhovnem sodišču LRS 278 predmetov, od katerih je 147 rešenih v korist prve odločbe. Postopoma po mesecih izgleda ta pregled takole:

mesec	doblj.	izgubl.	skupno	doblj %	izgub.%	skupno komulativno %	doblj. izgub.
januar	2	6	8	25	75	25	75
februar	11	14	25	44	56	39	61
marec	13	19	32	41	59	40	60
april	7	18	25	28	72	37	63
maj	13	9	22	59	41	41	59
junij	17	7	19	64	36	44	51
julij	12	7	19	64	36	47	53
avgust	28	18	46	61	39	50	50
september	12	2	14	86	14	52	48
oktober	15	18	33	45	35	51	49
november	8	4	12	67	33	52	48
december	14	9	23	60	40	53	47
Skupaj	152	131	278	53%	47%	53%	47%

Trenutno imamo na SU 5.541 prošenj, katere porazdelimo na 96 izrednih primerov, 2743 I. kategorije in 2702 II, III in

ostale manj nujne prosilce.

Pritisk na SU je bil ogromen. Vsakdo si je želel urediti stanovanjsko vprašanje pred zimo. Redno vsak torek in petek je bil hodnik poln strank. V enem samem dnevu je bilo na uradu sprejetih približno 185 strank. Poleg tega pa povprečno 60 telefonskih razgovorov. Vse to se je pomavljalo iz tedna v teden, vsem tem strankam pa smo lahko nudili le tolažbo in upanje na boljše stanovanjske prilike. (Strank ni več, ker smo prenehali z obljubami). Poleg strank, katere prihajajo na SU, sprejemamo še člane terenskih stanovanjskih svetov, kateri skušajo dobiti za svoje najnujnejše prosilce primerna stanovanja. Vendar tudi na te intervencije ne moremo pozitivno odgovarjati, ker nimamo svojih obljub na kaj opirati. Nekatere stranke se za svoje težke probleme obračajo na višje organe, na predsedstvo MLO, Komite ZKS in Izvršni svet IRS, samo od poslednjih imamo že preko loo registriranih pisemenih intervencij (Mišljen je tudi Maršalat), da pri tem sploh ne omenjam pisemenih intervencij vseh mogočih organov, kateri se čutijo dolžni pomagati državljanom v pogledu reševanja stanovanjskega vprašanja.

Na podlagi teh zadnjih ugotovitev vidimo, da je potreba po stanovanjih ogromna, ter da vsi ti primeri ne bodo rešeni brez večjih novogradenj. Vsi vemo, da gradnje, katere so bile, niso mogle zadovoljiti najnujnejšim izrednim primerom, kaj šele splošnim potrebam mesta. Res je, da je bilo grajenih več blokov s strani MLO ter nekaterih gospodarskih podjetij ali tovarn, vendar so se vse te gradnje nekako ustavile, ter ni izgledov, da bi se vsaj začetni tempo gradnje obdržal, izvzemši že nekaj začetnih gradenj. Predvideva se gradnja blokov na podlagi razpisa mestnega posojila, vendar pa bo nujno, da se sama akcija za vpis tega posojila pospeši ter prične s sistematično gradnjo stanovanj v večjem obsegu kot do sedaj, kajti s samimi diskusijami okrog reševanja stanovanjskih problemov brez novogradenj, pa naj si bo način reševanja še tako smotrni, teh problemov ne bomo mogli nikakor, oziroma nikoli rešiti.

Ne mislim pri tem, da bi moral reševati stanovanjsko vprašanje samo urad in MLO, kajti solžnost je vseh, kateri upravljajo naše gospodarstvo, pa naj si bo to ustanova, podjetje, tovarna ali zadruga, so poklicana, da vzporedno z dvigom proizvodnje prometa ter splošnega življenjskega standarda rešujejo

stanovanjska vprašanja, če ne za druge, vsaj za svoje prosilce. Vendar imajo podjetja do tega slab odnos, vsaj razen Litostroja, Tehnike, PTT, Toplovođa in JLA ne gradi nihče. Naloga podjetij naj bi bila, da prično z gradnjami, naj si bo to samostojno ali pa skupno z drugim podjetjem, v kolikor podjetje ne bi bilo samo v stanju investirati večje vsote in bi bil tak način gradnje vendar najboljši. Sedaj zbiramo podatke prosilcev, kateri so zaposleni v večjih ali manjših podjetjih. Te podatke bomo poslali podjetjem kjer so ljudje zaposleni s pripombo, naj se podjetje vendar sprijazni s tem, da za svoje delavce in uslužbence skrbi, ker Stanovanjski urad ni v stanju zadovoljiti vsem potrebam. Mogoče bo to le dalo povod upravnim organom podjetij, da prično z razmišljanjem o možnosti njihove pomoči pri reševanju stanovanjskega vprašanja. Sicer se nekatera podjetja tudi sedaj zanimajo, vendar pa ne v tem smislu, pač pa v obratnem in sicer tako, da za svoje delavce intervenirajo na Stanovanjskem uradu.

5.

Terenski stanovanjski sveti, kateri so bili voljeni na zborih volivcev, opravljajo svojo funkcijo in sicer eden boljše, drugi slabše. Kljub temu, da je bilo takrat rečeno, da so stanovanjski sveti le posvetovalni organi SU, ter da Stanovanjski urad ni vedno dolžan ustreči njihovim željam, odnosno sklepom, se je na ta način delovanja svetov precej izmaličil in sicer v tem, da terenski stanovanjski sveti smatrajo svoje sklepe dokončne in odločilne. Ker SU ne more vsem tem predlogom ustreči, se pojavljajo dokaj čudne besede, češ,, da terenskih stanovanjskih svetov ni treba, da SU dela po svojem, da se vmešavamo v njihove terene, da na njihov teritorij selimo ljudi iz drugih terenov, medtem ko njihove prosilce ne rešujemo. Bno je, kar je treba razmeti razumeti, da terenski stanovanjski sveti vidijo potrebe svojega terena, SU pa potrebe mesta, ter je v večina primerih nemogoše upoštevati predlog za dodelitev praznega stanovanja prosilcu, katerega predlaga teren. Poleg tega je upoštevati, da se prosilci iz vseh terenov obračajo na SU kot na edini organ, kateri jim lahko da stanovanje. Če bi bil način

poslovanja SU tak, da dela izključno po predlogu terena, potem je treba usmeriti vse stranke na teren, pri čemer pa je treba razmisliti to, kdo bo reševal tiste prosilce, za katere teren ne ve, bodisi, da jih ne pozna, ter da to zahteva javni ali gospodarsko - politični interes. Dejstvo je, da bi se lahko reševali posamezni primeri teren, sveta, vendar pa je treba misliti tudi na tiste terene, kateri nimajo nikakih pogojev, da rešujejo svoje prosilce na svojem terenu, kar velja predvsem za teren na periferiji mesta. Zato je nujnost, da tereni spremenijo svoje mnenje o njihovi vlogi ter se prilagodijo splošnim navodilom o delokrogu terenskih stanovanjskih svetov. Res je, da bi stanovanjski urad polagal lahko več pažnje terenskim stanovanjskim svetom ter morebitne dobre predloge osvojil, vendar imajo terenski stanovanjski sveti želje po takih ukrepih, katere ne dopušča niti zakon o stanovanjskih in počitniških prostorih niti sklepi mestne skupščine odnosno razpisana anketa. Tendencia slednjih je, da se ne vrše nasilna preseljevanja, utesnitve ter temu slično. Terenski stanovanjski sveti pa ravno to kombinirajo najraje, kajti praznih stanovanj je malo ter se ista pojavljajo na terenu kot "bele vrane".

6.

Sprostitev sob, katere so v sklopu stanovanja, kar je v smislu sklepa mestne skupščine, so z ene strani SU precej olajšale delo, ker ni treba skrbeti za prosilce, kateri imajo vložene prošnje za sobe. Z druge strani se ljudem, nosilcem naslova do stanovanja ne vsiljuje sostanovalcev, katerih si ne žele, pač pa se daje na prosto razpolago sobe, katere odda komur jo želi sam, vendar pa izgleda, da oddajajo sobe tistim, kateri več zanje nudijo, tako da je socialno šibkemu prosilcu zelo težko priti do sobe.

8.

O napakah, katere je delal ali dela Stanovanjski organ ne mislim poročati, ker ste v glavnem vsi z njimi seznanjeni, vendar pa pripominjam, da so nekatere nujne, ker

vse v redu nikdar ne more biti, pri delu sami stremimo za tem, da je teh napak čim manj, popolnoma prekiniti z njimi pa je skoraj nemogoče, ker vedno vsem ustreči se ne da, pa naj se vodi stanovanjska politika po ne vem kakšnih strogih principih. Kdor delo SU kritizira, naj si ga sam pobliže ogleda, nato bo šele lahko realno gledal na vse, kar se v uradu dogaja. Mislim pa reči par besed o kritiki, katera se pojavlja v časopisih v obliki člankov prosilcev, ustanov, raznih očitavcev itd. Na vsak tak članek skušamo odgovarjati, vendar teh naših odgovorov uredništva ne objavljajo, kar je bil primer v zadevi "Škoda", kateri članek je dala podružnica ECŽ ter v njem prikazala cel postopek SU kot skrajno nesocialen in nezakonit. Uredništvo ni objavilo protičlanka, niti na intervencijo JT. Slična zadeva je bila s stanovanjem, katerega je izpraznil Mekovec. Mislim, da bi bila naloga tiska v pogledu stanovanjskega vprašanja ta, da pišejo o načinih novogradenj, da postavljajo kot primere posamezna podjetja, katera so odnose bodo začela z gradnjami stanovanjskih hiš, da vrše agitacijo za mestno posojilo itd. ne pa objavljati članke, za katere so brez predhodnega prepričanja "prepričani", da so točni. Uredništvo Dnevnika je že več člankov poslalo nam v pogled, da damo svoje pripombe, na katere smo tudi dali svoje pripombe, članki niso bili objavljani, dasiravno bi bilo za nekatere celo priporočljivo, da se jih objavi. Čestokrat objavljajo posamezne primere, v kakšnih slabih stanovanjih žive ljudje, koliko časa že prosijo za stanovanje itd. V kolikor z veseljem objavljajo taka pisma uredništva časopisov z namenom, da kritizirajo delo SU, smatram, da po nepotrebnem objavljajo take članke, katere jim prosilci pošiljajo. Svetoval bi tem uredništvom, da pošljejo sami svoje dopisnike na SU, kjer jim bodo dali na razpolago vsak moment vse podatke o še bolj potrebnih prosilcih, kot so tisti, katerih primere objavljajo. Sicer se objavljeni članek v časopisu kmalu pozabi, ker SU pri takem številu prosilcev kljub temu, če je objavljena, ne more rešiti upoštevajoč neznosne razmere izrednih primerov prosilcev, vendar pa to koristijo sovražni elementi tujih obveščevalnih služb, kar je primer tov. Potuškovce ter Bradačeve, o katerem primeru je poročal radio Budimpešta.

Tudi o odnosih uslužbencev do strank in obratno mislim nekaj pripomniti. Splošno mnenje javnosti je, da smo na SU skrajno nedostopni ljudje, da ne ravnamo potreb, da se z ljudmi sploh nočemo razgovarjati, da ne dvignemo slušalk na poziv telefona, da se v pisarne zaklepamo, da delimo stanovanja onim, kateri imajo "protekcijo", da smo banditi - fašisti, ter še vse mogoče očitke, kateri padajo na uslužbence urada. Mi, kar nas je zaposlenih na SU skušamo biti s stranko čim bolj prijazni. Če se le da/^{se} vsakim človekom pogovorimo tako kot treba, vendar pa ne moremo vsak očitek hladnokrvno sprejeti ter imeti do vsakega enak odnos, vsled česar se včasih dogodi, da marsikomu vrnemo tako kot nam da, dasiravno to ni najboljše spričevalo za uslužbence, kateri prestopi meje obvladanja napram stranki. Logično je, da imamo vse pisarne izven uradnih ur za stranke zakljenjene ter poslujemo za zaprtimi vrati, v tem primeru prav gotovo ne moremo delati za vrati, če stranke neprestano po cele ure sistematično trkajo na vrata. Vsak hip, ko se vrata odpro, se ljudje s silo uprejo vanje, kar je največkrat posledica da vdro vsak k svojemu referentu "po stanovanje". Če v tem primeru ni drugače so v stanju, da snamejo vrata. So primeri, ko moramo stranko spraviti iz urada s pomočjo organa IM, ko stranke pustijo na mizi dojenčke, otroke, vpijejo in zmerjajo z vsemi mogočimi izrazi. Taki in slični primeri se dogajajo redno, mi pa naj do njih ostanemo mirni in nerazburljivi?

Napake, katere se pojavljajo pri poslovanju Stanovanjskega urada lahko pripišemo tudi večkrat nepremišljeni odločitvi ali nedovoljno preverjeni zadevi posameznega primera. Napake so bile pred časom zelo pogoste. Skušamo jih odpravljati z zavestjo, da to ne dela najboljše slike Stanovanjskemu uradu niti Mestnemu ljudskemu odboru. Zgode se nam primeri, kateri so dejansko vredni obsojanja širšega primera ljudi. Take napake skušamo odpraviti takoj, ko se pojavijo, vendar pa senca leži še vedno na uradu ter ljudeh, kateri to ali ono stvar zagreše. Večkrat prekoračimo meje zakonitosti, ker skušamo s tem eni stranki pomagati, brez da pomislimo na kratenje pravic drugi stranki. Izgubili smo poverenje pri

strankah, ker se jim je obljubljalo v neskončnost, dalo pa ničesar. Ker ni bila že preje urejena distribucija stanovanj v sistematičnem načinu reševanja prošenj, so primeri, ko dobi stranka s komaj vloženo prošnjo stanovanje, čeprav niso še rešeni stari prosilci. Bili so primeri, ko se je z odločbami nakazalo eno stanovanje večim prosilcem, to je sedaj sicer izpadlo, ker smo ustvarili potrebno kartoteko izdanih odločb. Zgodi se, da dobi stanovanje stranka, ki je manj potrebna stanovanja, kot kdo drugi izmed prosilcev. Še se dogaja, da nekomu obljubimo stanovanje, pa ga pod silo razmer in trenutnega stanja na Stanovanjskem uradu ne moremo dati, čemur sledi nepotrebno negodovanje.

Za take in slične napake se moramo po večini zagovarjati največkrat pred disciplinskim sodišču MLO ali pri JT, kar je sicer neprijetno, vendar pa koristno zato, da v bodoče eni ali drugi ne naredi slične napake. O nepravilnostih pri poslovanju pa nas je opozorila tudi komisija, določena od predsedstva MLO Ljubljana.

10.

Dne 23.9.1953 je predsedstvo MLO sklicalo anketo po stanovanjskem vprašanju, kjer je bilo navzočih 15 udeležencev. Diskusija, v kateri so sodelovali skoraj vsi navzoči, je analizirala vse slabe in dobre strani stanovanjske politike, zaključki pa nam sedaj služijo kot vodilo pri delu. Sklepi te ankete vsebujejo v glavnem sledeči tekst:

Načela:

- a) Stanovanjski problem v Ljubljani je treba obravnavati z vso skrbnostjo.
- b) Stanovanjsko politiko določa MLO:
 - 1) SU mora opustiti vso nesmotno utemajevanje in preseljevanje družin v primerih slabo zasedenih stanovanj. Opustiti preseljevanje starih ljudi. V primerih nezadostno zasedenih stanovanj naj SU pozove najemnike, da si v določenem roku preskrbijo sami podnajemnike.

- 2) Delo SU je predvsem dodeljevanje praznih stanovanjskih prostorov (nezasedenih stanovanj) ali samostojnih sob. SU mora iz razpoložljivega fonda reševati predsem primere oziroma zadeve, ki so v javnem interesu.
- 3) SU naj pospešuje predvsem sporazumne zamenjave stanovanj.
- 4) Preprečiti je vsako samovoljnost, predvsem nasilne vselitve v stanovanjske prostore, ter mora SU v vseh teh primerih brezpogojno izvršiti deložacijo tako, da se vzpostavi prejšnje stanje.
- 5) Pri svojem delu se mora SU opreti predsem na terenske stanovanjske svete, ki delujejo izključno kot posvetovalni organi SU.
- 6) Nobene intervencije SU ni dolžan in tudi ne sme smatrati za službeni nalog.

Delo stanovanjskih organov:

- 1) SU se mora pri delu strogo držati zakonitosti in nepristranosti ter stanovanjske politike MLO.
- 2) Sama organizacija dela SU mora onemogočiti sleherno samovoljnost posameznih uslužbencev.
- 3) SU pristopi takoj k ukrepom za temeljito izboljšanje administracije.
- 4) Nobena stanovanjska zadeva se ne sme izvršiti oziroma rešiti brez ogleda na lice mesta.
- 5) Uslužbenci SU morajo ~~biti~~ imeti do strank brezpogojno strpljiv in vljuden odnos, upošteva je soc.položaj in značaj ter teže stanovanjskega vprašanja. Pri delu s strankami naj vodi uslužbenec odkritost in poštenost, pri čemer je treba preprečiti vsako neosnovano obljubljanje. Vsaka neodgovorna obljuba naj ima za posledico disciplinsko odgovornost.
- 6) SU mora skrbeti za najboljšo kvaliteto kadra.
- 7) Uvesti za vsako stanovanje poseben matični list kot priključek kartoteke.
- 8) Zakonite intervencije JT so za SU obvezne v okviru zakona.

- 9) SU mora izvršiti vsako pravnomočno odločbo in to pod osebno odgovornostjo direktorja.
- 10) SU mora v vseh primerih, ko stranke vlagajo ^{tožbe} prošnje na Vrhovno sodišče, ustaviti izvršilni postopek. Izjema velja samo tedaj, če se izvršha lahko izvrši kljub vložitvi tožbe v smislu določil čl.16 zakona o reševanju upravnih sporih, kadar gre za javni interes.
- 11) Izvršbo pri pravnomočnih odločbah je možno ustaviti samo v primerih obnovitvenega postopka ali nadzor-stvenega postopka.
- 12) SU mora realizirati stanovanjske odpovedi v kolikor so za to dani pogoji.

11.

Kot posebni problemi pri delu SU so naslednji:

1. Skrajno slab način administrativnega pošlovanja urada od vsega početka, kar čestokrat ^{in se domneva} povzroča upravičeno negodovanje pri strankah s tem, da se ne najde akt ali prošnja, ~~katera je bila pred časom vložena.~~
2. Posledica nesistematičnega načina dela v preteklosti dela težave tudi sedaj, kar je očiten odraz pri izvršitvi odločb Vrhovnega sodišča.
3. ~~Na nastete~~ Intervencije v enem in istem predmetu z dvemi ali večimi mnenji.
4. Poslovanje z nedostopnimi strankami, katere ne razumejo težav SU.
5. Ločiti izredne in nujne prosilce pri nakazovanju stanovanj, upoštevajoč pri tem tudi javne interese per predloge teren. stanovanjskih svetov.
6. ^{časovni postopek} Počasno reševanje predmetov na Vrhovnem sodišču LRS.

Smatram, da sem dovolj obrazložil delo SU. Samo poročilo obravnava delo SU v glavnih obrisih, v kolikor bi kdo želel pojasniti za eno ali drugo stvar, bom lahko obrazložil v diskusiji.

Še nekaj besed o uredbi o upravljanju stanovanjskih zgradb, katera je stopila v veljavo v začetku leta. Uredba predvideva organizacijo hišnih svetov v večjih stavbah. V te svete volijo stanovalci med seboj 3 - 7 članov. Hišni sveti opravljajo naslednje posle:

1. razpolagajo z dohodki zgradbe (v državni zgradbi),
2. odloča o popravilu zgradbe in stanovanj ter nadzoruje njihove izvedbe,
3. nadzoruje delo hišnikov
4. odloča o sporih med najemniki stanovanj glede uporabe skupnih naprav zgradbe (vodovod, razsvetljava, parna kurjava, dvigala, kanalizacija) in določa del stroškov, ki so potrebni za delovanje teh naprav na posamezne najemnike.
- 5) predlaga odpoved stanovanjske pogodbe.

Brez dvoma bo teh hišnih svetov v celem mestu ogromno, kar bo odvisno od realizacije predvidene uredbe. Predstavniki teh hišnih svetov bodo predstavljali " svet stanovanjske skupnosti". Teh svetov se v Ljubljani predvideva 9 in ravno toliko uprav stanovanjske skupnosti, katero bo vodil šef uprave pod neposrednim vodstvom sveta stanovanjske skupnosti. Uredba predvideva za upravo stanovanjske skupnosti naslednje funkcije:

(čl. 33 osnutka uredbe)

Uprava stanovanjske skupnosti opravlja naslednje posle-

- sklepa stanovanjske pogodbe in skrbi za njihovo izvajanje
- sprejema in daje odpovedi pogodb
- skrbi za vzdrževanje zgradb, kakor tudi vse druge pogodbe, ki so v zvezi z vzdrževanjem in upravljanjem zgradb na podlagi sklepov hišnega sveta
- evidentira vsa stanovanja in stanovanjske prostore glede na površino, kvaliteto in število najemnikov
- pobira najemnino in izdaja potrdila o vplačilu
- sestavlja predlog svojega letnega ^{pred}preračuna in zaključni račun ter jih predlaga svetu stanovanjske skupnosti v potrditev

- nastavlja na predlog hišnega sveta hišnika zgradbe, skrbi za to, da opravljajo hišniki svoje dolžnosti in nadzoruje njihovo delo.
- zavaruje zgradbe
 - predlaga pristojnemu gradbenemu organu popravila zgradb
- opravlja vse administrativne in druge posle, ki so s to uredbo predpisani.

Šefa uprave postavlja MLO, dočim ostale uslužbence določa in postavlja svet stanovanjske skupnosti. Ostale funkcije sveta so sledeče:

- nadzoruje delo uprave stanovanjske skupnosti
- sprejema letni predračun in zaključni račun uprave stanovanjske skupnosti
- določa odstotek od skupne stanarine, ki ga daje vsaka zgradba za kritje stroškov uprave stanovanjske skupnosti
- predlaga ljudskemu odboru odpoved službe šefu uprave
- določa višino prejemkov šefu in uslužbencem uprave
- voli in/pokliče mirovni svet,

Katerega naloga je, reševati med strankami sporna vprašanja I. stopnje na odločbo mirovnega sveta bo možna pritožba na stanovanjsko inspekcijo, naslednjo odločbo pa na MLO. Tudi na odločbe stanovanjske skupnosti je pritožbo vložiti na stanovanjsko inspekcijo, ter dalje na MLO.

13.

Stanovanjska inspekcija bo kot nov organ MLO. Delo iste je precej obširno, ker bo naloga inspekcije kontrola dela skupnosti ter reševanja spornih vprašanj, kot bodo to najemnine, kategorizacije, popravila, finančna vprašanja uprav, izkoriščanje stanovanjskega fonda ter smotrno izvajanje uredbe, kakor tudi distribucija stanovanj za javne interese v sporazumu z upravami. Kader na stanovanjski inspekciji bo treba namestiti v odnosu na specifičnost dela, katerega bo inspekcija imela.

14.

Tudi nova uredba ne bo rešila problema stanovanj, ker ni to njen namen, čeprav bo naloga svetov skrbeti za smotrno izkoriščanje stavbe ter dala možnost o točnem pregledu življen-

skih prostorov, bodo vendar le nove gradnje rešile težko situacijo 6000 prosilcev za stanovanja.

Predsedujoči, da poročilo direktorja stanovanjskega urada v razpravo.

V a r d j a n Anton.

Tovariši odborniki, slišali smo poročilo direktorja stanovanjskega urada o delu na stanovanjskem uradu. Iz poročila izgleda, da se je delo na stanovanjskem uradu znatno izboljšalo. Vendar pa obstoja in se sliši v Ljubljani še marsikatera pikra kritika na račun stanovanjskega urada. Omejil bi se le na nekatere konkretne slučaje, za katere je potrebno, da jih danes razčistimo na tem zboru in pred direktorjem stanovanjskega urada, da nam lahko da pojasnila. Prva je pritožba Mestnega odbora zveze vojaških vojnih invalidov, ki se pritožuje, da se predlogi, ki jih stavlja njihov stanovanjski odsek, pri stanovanjskem uradu sploh ne upoštevajo. Konkretno so iznesli, da so tekom zadnjih mesecev predlagali deset najnujnejših slučajev, za katere naj stanovanjski urad preskrbi stanovanje. Stanovanjski urad ni upošteval, niti realiziral nobenega od teg predlogov. Izgovarjal se je, da ni imel na razpolago stanovanj, po mojem pa to ne drži, ker je v istem času oskrbel drugim osebam 17 stanovanj. V koliko je ta izjava resnična, da se zasliši predsednika Mestnega odbora zveze vojaških vojnih invalidov, tov. Taurerja in uslužbenca oziroma poverjenika, ki je postavljen zato, da preskrbi oziroma posreduje dodelitev stanovanj težkim vojnim invalidom.

Drug konkretni slučaj bi bil iz Sp. Šiške. Taj je tudi terenski odbor invalidske organizacije imel danes teden redni letni občni zbor, na katerem so se v glavnem razpravljala stanovanjska vprašanja. Mnogo očitkov je bilo iznešenih na račun stanovanjskega urad in se je predvsem povdarjalo, da niso odnosi uslužbencev stanovanjskega urada in direktorja taki kot bi morali biti napram vojnim invalidom. Izneslo se je, kar je v zapisniku tudi točno izraženo, da tov. Jurca meče ljudi iz pisarne in se iz njih norčuje. Slične pritožbe prihajajo tudi iz raznih terenov, konkretno iz terena Štadion. Tu povdarjajo, da se predlogi terenskih stanovanjskih svetov na stanovanjskem uradu sploh ne upoštevajo. Vse priče odnosno one, ki so izjavili take izjave o netaktnosti stanovanjskega urada bi eventuelno v slučaju, da bi zadeva prišla v razpravo

zaslišali. Poleg prizadetih strank pa bi prosil, da se zasliši tudi direktorja stanovanjskega urada, da vidimo v koliko so te izjave avtentične. Tovariši odborniki! Stvar je v tem, da stanovanjski urad res premalo upošteva težkoče ter mnenja in predloge terenskih stanovanjskih svetov, povdarjam še to, da nisem tega iznesel v nerazpoloženju do sedanjega direktorja tov. Jurce. Z njim sva vedno v dobrih odnosih. Želim, da se stvar razčisti, ker gre morda za neupravičene obtožbe, če pa so te upravičene sem zato, da se direktorja pozove na odgovor.

A v š i č Jaka.

Mi smo na zadnjih zborih volivcev po celi Ljubljani, po vseh volivnih enotah izvolili komisije za stanovanjske zadeve. To se pravi, da so to ljudje, ki so izmed 200 do 300 ljudi dotičnega terena izbrani, katerim je dano zaupanje in morajo uživati tudi avtoriteto od strani aparata stanovanjskega urada MLO. Med tem pa so k meni prihajali predsedniki teh komisij in se pritoževali, da jih na stanovanjskem uradu sploh ne sprejemajo, kaj šele, da bi upoštevali njih predloge. Direktor stanovanjskega urada nam je danes pojasnil, da so tu razlogi obče mestnega kriterija. Moje mnenje je, da pa bi se le moralo ustvariti boljše sodelovanje s temi komisijami volivcev in da bi se na ta način gotovo doseglo večje zadovoljstvo oziroma večje objašnjevanje ljudem težav in bi marsikateri primer lažje boljše rešili, ali sploh rešili. Po mojem mišljenju bi bilo potrebno, da bi stanovanjski urad sklical konferenco vseh članov teh komisij, s njimi na dolgo in široko objavnil stanje in bi tudi tu prišlo do določb, kako naj se rešujejo njih prošnje, kakor naj se vrši delo v teh komisijah ne pa da se ignorira njih važno družbeno delo, ki jim je bilo poverjeno. Konkretni primeri in pritožbe z moje volilne enote sem dostavil pismeno Mestnemu ljudskemu odboru in smatram, da bi se lahko to avtomatično rešilo veliko boljše in pravilnejše, če bi stanovanjski urad sodeloval s temu terenskimi komisijami. Te komisije so našle in najdejo gotove prazne stanovanjske prostore, ki bi se lahko uporabili za stanovanjske potrebe. Upoštevat pa je treba predloge ljudi, ki najdejo te prostore, ker na ta način bomo ustvarili večjo delavnost teh komisij. Z neupoštevanjem njih predlogov smo dosegli, da so nekatere komisije prenehale ~~se~~ se zanimati delo, postale

nedelavne in ni od njih nobenih koristi. Vem, da je težko ker ni stanovanj, vendar že ta političen značaj komisij, bi se moral razumeti in ustvariti drug pravilen sistem dela.

Drugič se mi ne zdi popolnoma pravilna izjava direktorja stanovanjskega urada, da one ne dele stanovanj sato ker jih ni. Iz poročila je razvidno, da se vrši kategorizacija potreb po stanovanjih in ravno to naj bi se delalo s pomočjo teh komisij in strank, ki prihajajo na stanovanjski urad. Ker se pa to ne vrši, ne pridemo nikamor naprej.

Tretja stvar pa je to, da stanovanjski urad smatra, da če je malo odločb izdanih, da je delo dobro. To ni noben kriterij. Gre le zato, da se vzame v obziv večji odstotek in da se ljudem pove, da so upeštevani v tej ali oni kategoriji. Veliko je strank, ki sploh ne prejmejo odgovora na svoje vloge, kar pa bi se jim vsekakor moralo dati. Smatram, da je to z ozirom na veliko število zaposlenih tudi možno. Delo se je preveč zbirokratiziralo in da rajonski poverjeniki nimajo pravega kontakta.

C e g l a r H i n k o .

Tovariši odborniki, slišali smo poročilo stanovanjskega urada, vendar se s njim ne strinjam. Dokler bomo mi iskali rešitev samo v stanovanjskem uradu, dokler bomo iskali rešitev v raznih komisijah in predlogih, toliko časa stanovanj ne bomo imeli. Zdi se mi, da je potrebno načelno najti rešitev, kako priti do stanovanj. Slišali smo direktorja stanovanjskega urada, ki pravi, da v Ljubljani manjka 5000 stanovanj. Če jih manjka 5000, jih je treba dobiti, pa bodisi z gradnjo ali kakorkoli. Dokler ni teh stanovanj bo kriza še vedno trajala. Po delavskem gledanju, govorim namreč v imenu delavcev, pravim takole; kdo od gospodov danes nima stanovanja, vprašam po kmečko. Kdo od delavcev nima stanovanja - marsikdo. Študiral sem predlog nove uredbe, s katerim se tudi ne strinjam. Kaj bo prinesla ta uredba? Kako je treba formilirati uredbu? Kdo po mojem mnenju potrebuje kopalnico? Tisti, ki je najbolj umazan. To so dimnikarji, kurjači itd. Pa pogledjmo koliko ti ljudje zaslužijo? Ali bodo z 5.000.- din mesečnega zaslužka lahko najeli stanovanje s kopalnico? Po mojem ne. Potrebno je v tej smeri najti rešitev, pa naj stane karkoli. Povedano brez fraz je moje mnenje tako: tako kot so se partizani in ves naš narod boril med narodno osvobo-

dilno borbo, z vsemi silami z vsem tempom, s takim elanom je potrebno iti naprej tudi sedaj če hočemo rešiti stanovanjsko vprašanje. Če ne bomo dosti borbeni, ne bomo rešili ničesar. Sodelovati bi moral ves narod, toda kdo sodeluje? Vsi se hočemo pokazati dobri. Kdor je tangiran, tisti na svoji koži občuti, kako težko je brez stanovanja. Revež je kdor ga nima. Kdor ga pa ima ne zna teh težav pravilno presoditi. Po mojem mošljenju stvar ne bo toliko časa rešena, dokler ne bo ves narod sodeloval.

B a r l i č Janes.

Pozdravil bi predlog, ki ga je podal tovariš predgovornik v tem, da je treba stanovanja graditi in da bomo le na ta način rešili stanovanjsko krizo. Danes pa moramo za enkrat reševati tako kot se da. Vemo da 5000 stanovanj v enem letu ali dveh ne bomo zgradili.

To kar je povedal tov. Avšič, da je potrebno več sodelovanja stanovanjskega urada z komisijami na terenu popolnoma drži. V ljubljani imamo dovolj teh komisij in te zelo dobro poznajo stanovanjsko problematiko na svojem terenu. Res pa je, da te komisije ni so bile pri stanovanjskem uradu popolnoma nič upoštevane in da se stanovanjski urad z njimi ni nikdar posveščeval. Vidim velik minus v tem, da se stanovanjska kriza ni tako rešila kot bi se lahko, ker ni bilo to sodelovanje tesnejše. Imamo konkretne primere, da je terenska stanovanjska komisija javila stanovanjskemu uradu primere slabo zasedenega stanovanja, obenem pa tudi predlagala najbolj nujnega prosilca, ki naj bi zasedel ta stanovanjski prostor. Stanovanjski urad tega predloga ni upošteval in dodelil prostore neki tretji osebi. Ne izključujem, da je imel stanovanjski urad še težji primer kot terenska stanovanjska komisija, vendar je bila ta terenska stanovanjska komisija prizadeta ker je bila s tem omajana njena avtoriteta na terenu in so ljudje kritizirali člane komisije, ki so se kar najbolj trudili, da bi stanovanjskemu uradu pomagali. Mislim, da za enkrat dokler nimamo možnost zgraditi stanovanje, bi bilo to povezavo treba poglobiti, da nebo stanovanjsko krizo reševal samo uradnik na Magistratu nego v povezavi s temi komisijami. V odgovor tov. Cegharju bi pojasnil, da poznam tudi par "gospodov", ki niso dobili stanovanja.

M r a v l j e B o ž e .

Tovariši in tovarišice ljudski odborniki! Tovariš predsednik je ravno glede stanovanjskega problema odredil komisijo, ki naj pregleda delo stanovanjskega urada. O delu te komisije bom poročal samo na kratko. Ugotovili smo, da je bilo delo stanovanjskega urada nesistematično, ki se je v zadnjem času popravilo in izgleda da se bo še. So pa izgledi, da stanovanjskega vprašanja ne bomo rešili na ta način. Nujna bo gradnja novih stanovanj pa naj dobimo sredstva kjerkoli. Ker Mestni ljudski odbor nima dovolj lastnih sredstev bo morala priskočiti na pomoč republika ali zvezni proračun, kajti v nasprotnem primeru bo v 10 letih stalo pred nami vprašanje koliko bolnic in sanatorijev bomo morali zgraditi. So primeri, da tuberkulozen človek spi s 4 ali petimi sostanovalci v eni vlažni kletni sobi. Posledica bo ta, da bomo v parih letih imeli mesto enega 6 tuberkuloznih. Ravno tako pa na živce najboljše ne vpliva ta stvar. Poleg tega se je tudi uvidelo, da ljudje ne morejo s takim elanom delati, ker nimajo razpoložljivih stanovanj, kjer bi se lahko odpočili in potem bolj bolj intenzivno delali v naši uradih ali tovarnah. Komisija je prišla do sklepa, da je treba nujno pričeti s tem, da gredo vsi presežki viška plač v stanovanjski fond, istočasno pa odredi gotov procent od komunalne dejavnosti za stanovanjski fond. Sicer bomo videli vse drugo prej kot pereče stanovanjske vprašanje. Kako pride do težav pri razdeljevanju stanovanj? Če imamo na razpolago 5 stanovanj jih je nemogoče razdeliti na 5000 prosilcev, ni čudno če se napravi kaka napaka. Morda bi tovarne ali podjetja lahko priskočile na pomoč. To je vprašanje o katerem bi bilo potrebno razpravljati.

B e ž a n M i r o s l a v .

Danes je vprašanje družbe samo eno glavno vprašanje - stanovanjsko vprašanje. To ni vprašanje poedincev, ampak cele družbe. Zato moramo gledati vsi od prvega do zadnjega nato, kako bomo to speljali. Rezultat stanovanjske krize je ta, da nastajajo in se širijo bolezni.

Sami poznate dejstvo, da ljudje trdijo, da se na stanovanjskem uradu podkupa. Niti to ne zaikam, da ljudje ponujajo velike vsote. To je javno podkupovanje. Dalje čitamo tudi v časopisih; kdor ~~mi~~ mi preskrbi stanovanje temu dam toliko in toliko nagrade. Tudi to je javno podkupovanje.

Norda je res, da so nekateri ljudje nagnjeni k podkupovanju, ne moremo pa nikogar obsojati ker ne vemo za noben konkreten primer.

Glede gradnje stanovanj na Železnici bi iznesel sledeče: Projektivni biro direkcije je izvedel načrt za 16 stanovanjsko hišo na Celovški cesti. Ker projektivni biro direkcije in Mestni projektivni biro nista prišla do soglasja, so dobili nalog, da morajo pričeti z gradnjo dveh stavb osem stanovanjskih, ki bodo bolj komfortna. Mislim, da če bomo vse kar se gradi delali s komfortom, stanovanjskega vprašanja ne bomo rešili. Prepričan sem, da bi bile marsikaterere družine zadovoljne tudi z stanovanju brez komforta. Saj sedaj ljudje stanujejo v zasilnih stanovanjih v kletih in drvarnicah ali celo v hlevih. Teh ~~primerih~~ konkretnih primerov nebi navajal, ker jih je preveč.

Tudi jaz sem večkrat sam na stanovanjskem uradu. Branil bi stanovanjski urad v toliko: Težko je stališče nameščencev na stanovanjskem uradu, ki morajo na dan sprejeti po 60 prosilcev in jim odgovarjati. Ni čuda če se vsi ti prosilci razburjajo, da po tolikem sprejemu strank tudi uslužbencu popuste živci, saj je vendar samo človek. Še struna počí, če je preveč napeta.

Pa pogledjmo stvar še iz gospodarskega stališča. Konkretno bi navedel primer, kjer so tri družine v enem večjem stanovanju. Oče ima tri sinove in dva se poročila. Nimata stanovanja, žena gre na svoj dom, sin ostane pri stariših. Ni mu potrebno skrbeti za nabavo novega pohištva, kupiti razno kuhinjsko opremo itd. Tisti mladenič, star 25 let nima še prave pameti in si misli, kaj bi štedil. S tem se zavaja v drugo življenje, nemoralno, razdvajajo se zakoni itd. Drugo pa je tudi z moralnega vädika. Kako je če sta dve družini v eni sãbi ni treba razpravljati.

A r k o Nika.

Tovariši odborniki! Tudi jaz bi se rada dotaknila pomanjkljivosti dela stanovanjskega urada. Naš svet za socialno skrbstvo ima niz izredno perečih socialnih problemov družin,

ki jih ni mogoče rešiti brez ureditve stanovanjskih razmer. Neštetokrat je ta organ skušal najti sodelovanje in predlagal stanovanjskemu uradu, da bi skupno rešili kak izredno pereči primer, pa je vedno naletel na popolno nerazumevanje. Predlagam, da se najde na vsak način neka oblika sodelovanja teh dveh organov, ker je sicer delo našim socialnim delavcem onemogočeno.

Povedala bom konkretni primer, ki sem ga sama doživela. Dobila sem v roko odločbo - nevem konkretna imena, vendar vem da je bilo to za Stari trg št. 11. V stanovanje tov. Novijeve, kateri se je nakazalo drugo stanovanje z utemeljitvijo, da za njo ne odgovarja, se je morala vseliti stranka z majhnim otrokom. Takim stvarjem bi se morali izogniti.

Na zboru volivcev moje volivne enote so predlagali, da bi poizkusili z nadzidavo hranilniških hiš. Nisem strokovnjak in ne vem če se to izplača. Kakor pa mi je znano so gradbeni strokovnjaki mnenja, da bi z malimi stroški prišli lahko do večjega števila stanovanj. Te hiše imajo dobre temelje, imajo vodovod in kanalizacije. Ob tej priliki so tudi pojasnili, da je bil ta predlog že večkrat predložen merodajnim forumom, pa ni bil nikjer osvojen. Razumem pa tudi, da je delo stanovanjskega urada izredno težko radi pomanjkanja stanovanj in da brez gradnje ne bomo vprašanja rešili.

J u r c a Franc.

Najprej bi odgovoril na vprašanja tov. Vardjana. Tov. Vardjan je bil včeraj sam pri meni in sem mu pojasnil vsa vprašanja.

Vprašanje odnosnov stanovanjskega urada se do vojaških vojnih invalidov je bilo tako: Po dogovoru s člani Mestnega odbora vojaških vojnih invalidov je bilo zmenjeno, da bo stanovanjski urad reševal vojaške vojne invalide po predlogu, ki ga bodo dali oni. Ob neki priliki smo poslali tri prosilce na Mestni odbor, češ da oni pregledajo upravičenost prošnje. Tam pa so se pričeli razburjati, češ da niso oni stanovanjski urad in naj jih mi rešimo prošnje, kakor vemo in znamo. Potem strank, logično nismo več tja pošiljali in smo tudi te slučaje sami reševali. Res je, da so nam predložili 15 predlogo, vendar smo mi pri dodeljevanju stanovanj vojaškim vojnim invalidom gledali kdo je bil bolj potreben.

v teku teh mesecev smo rešili 16 primerov.

Da bi koga od invalidov vrgel ven ni resnica. Saj tudi od drugih nikogar nisem, razen ene tovarišice, ki smo jo morali odstraniti s pomočjo Ljudske milice. To je bil pa tudi edin primer.

Glede razburjanja terena Štadion gre za primer Gučko, kjer smo se dogovorili, da mu bomo dodelili stanovanje, izpraznjeno po stranki Kobler. Ker je bilo vprašanje pritiska javnega tožilstva, da moramo reševati primere na podlagi zakonitih določb, smo rešili zadevo ing. Tume /?/, kateri je stanoval s petčlansko družino v eni sobi 3.5 x 4.

Glede sodelovanja s terenskimi stanovanjskimi sveti bi povedal te-le: Stanovanjski urad je bil vedno za sodelovanje s terenskimi sveti. Uveden je bilo celo posebni sprejemni dan za njih predloge. Kadar se nismo mogli strinjati z njimi smo jim vedno skušali obrazložiti zakaj se ne strinjamo in koga bi imeli predlagati kot nujnejši primer. Vedno pa do polnega soglasja ni prišlo. S sklepi ankete so take kombinacije padle v vodo. Prazna stanovanja pa je v Ljubljani težko dobiti. Res je, da pridejo stanovanjski terenski sveti k nam z različnimi predlogi, vendar imamo mi čestokrat bolj nujne primere in vemo za probleme, zato naše obvelja.

Omenil bi še vprašanje podkupovanja. Bil je čas, ko so ljudje govorili samo o tem, da dobi stanovanje tisti, kdor več plača. S takimi strankami, ki so nam ponujale nagrade smo kaj hitro opravili in se tudi to govorjenje sedaj poleglo. Res pa je, da nagrade obljubljaajo. Pojasnil bi samo en izrazit primer, ko se je neka stranka na Vrtači imela izseliti, ji je druga stranka obljubila za to, če ji pove kdaj se namerava izseliti, din 5.000.- Ko pa se je izselila, je prišla z din 50.000.* in jih ponujala za izročitev ključev. Dejansko pa ni res, da bi kdo od referentov take nagrade prejel. Po zašlišanju na javnem tožilstvu, kjer se je tudi o tem razpravljalo je bilo ugotovljeno, da ni bilo na stanovanjskem uradi podkupovanja. Kadar dobimo kako stanovanje, ki je prosto, se vsede vseh 30 do 40 referentov skupaj in odločamo skupno o najnujnejšem prosilcu.

A v š i č Jaka

Ne strinjam se s tem, da imajo na stanovanjskem uradu samo določen dan za sprejem predlogov terenskih stanovanjskih svetov. Sodelovanje s temi komisijami si zamišljam na ta način, da bi se kontakt drugače vzpostavil: ustvariti se mora sožitje, organizirati skupne konference, na kateri se posvetujejo in na osnovi teh posvetovanj pridejo do zašključkov, kakšno naj bo delo teh komisij, da bomo mi daljše ljudski odborniki na svojih volilnih enotah lahko dajali odgovore in pravilno pojasnjevali.

Oba zbora se zadržita, da skliče stanovanjski urad v najkrajšem času konferenco teh stanovanjskih svetov, kakor je to predlagal tov. Avšič Jaka.

251

Ad 2./ PRIPRAVE ZA REALIZACIJO UREDBE O UPRAVLJANJU
STANOVANJSKIH ZGRADB.

Poročilo poda tova ^{stanka} D r o b e ž Franc, predsednik
komisije ^{za realizacijo uredbe} ~~stanevanj~~ za izgradnjo ~~stanevanj~~ pri Svetu za komu=
nalne zadeve MLO Ljubljana, ~~Kakor sledi:~~

PREDLOG ZA KATEGORIZACIJO STANOVANJ V LJUBLJANI.

Komisija za realizacijo Uredbe o upravljanju stanovanjskih zgradb v Ljubljani je sestavila dva predloga, po katerih naj bi se izvedla razvrstitev stanovanj v posamezne kategorije.

Prvi predlog je podoben večini predlogov kategorizacije stanovanj drugih mest naše države s to razliko, da kategorije upoštevajo pred vsem ljubljanske prilike gradenj stanovanjskih prostorov v raznih časovnih obdobjih.

Drugi predlog pa je sestavljen po tako zvanem točkovnem sistemu, kjer se upošteva jo vsi faktorji, ki lahko vplivajo na razvrstitev stanovanj v ustrezne kategorije. Ta način je nov ter je z njim možno odrediti tudi v okviru že določene kategorije točno vrednost vsake točke, ker so tudi v območju iste kategorije ena stanovanja slabša odnosno boljše od drugih.

Ker bo o teh predlogih razpravljajal MLO na svojem zasedanju šele prihodnji teden, dajemo oba predloga javnosti v razpravo. More bitne predloge lahko pošljete tudi direktno na MLO, Kresija, soba 67/II.

P R V I P R E D L O G .

Oce-njevanje stanovanj po opisu posameznih
kategorij.

I. kategori-ja.

V to kategorijo spadajo stanovanja, ki imajo sodoben razpored prostorov in so opremljena z vsemi modernimi pridobitvami za udobno prebivanje. Stanovanje je v brezhibnem stanju.

Stanovanje mora biti pod enim ključem in obsega:

- 1) predsobo, 2) sobe in kabinete, 3) kuhinjo z navadnim, električnim in plinskim štedilnikom, pomivalnik odnosno pripravniki prostor,
- 4) kopalnico (banja, umivalnik, kloset, bidet), 5) stranišče z umivalnikom, 6) shrambo, 7) sobo za služkinjo, 8) klet, 9) drvarnico, 10) pralnico in sušilnico v souporabi, 11) če je stanovanje v IV. ali višjem nadstropju mora imeti osebno in tovarno dvigalo, 12) če je v zgradbi več kot troje stanovanj mora biti v hiši tudi

hišnik, 13) tudi zgradba in okolica morata biti odlično vzdržani. Večina stanovanj te kategorije je bila zgrajena pred prvi svetovni vojno, odn. so bila temeljito adaptirana v sodobnih starih hišah.

II. kategorija.

V to kategorijo spadajo stanovanja z udobnim in prostornim prostorom in so poedini prostori neoporečno vendar ne opremljeni.

Stanovanje, ki mora biti pod enim ključem ima:

- 1) predsobo, 2) sobe, 3) kuhinjo z navadnim štedilnikom in hladilnikom, 4) kopalnico (banja in umivalnik), 5) stranišče (če sta samo dve sobi je stranišče lahko v kopalnici), 6) shrambo za sluškinjo, 7) shrambo, 8) klet, 9) drvarnico, 10) pralnico in sušilnico v souporabi, 11) stropne prostore, kjer se ne stalno in so lahko indirektno osvetljeni, toda brezhibno vzdržani, 12) stanovanje ne sme biti manj kot 1.5 m nad okolnim terenom in ne v podstrešju, 13) Če je v zgradbi več kot pet stanovanj mora biti v hiši hišnik, 14) zgradba mora biti dostojno vzdržana in ne sme okolica motiti prebivanja.

Večina teh stanovanj je v zgradbah, ki so bile zgrajene po prvi svetovni vojni in to predvsem v vilah ali v stanovanjskih zgradbah. Manj takih stanovanj se je pridobilo z obnovo starih hiš.

III. kategorija.

V to kategorijo spadajo stanovanja, ki še odgovarjajo sodobnim potrebam, vendar raspored prostorov ni brez hibe in niso povsem solidna.

Stanovanje mora biti pod enim ključem in mora imeti:

- 1) predsobo, 2) sobe, 3) kuhinjo z navadnim štedilnikom in hladilnikom, 4) kopalnico, 5) stranišče, ki je lahko v kopalnici, 6) shrambo, 7) klet, 8) drvarnico, 9) svetla višina prostorov 2.60 m, 10) osvetlitev in zračenje mora biti brezhibno, 11) prostori so lahko posredno dostopni, 12) stanovanje je lahko 0.5 m nad okolnim terenom ali v podstrešju, vendar mora biti raven in to v prostorih stalnega bivanja. Izolacija proti zvočni in toplotni izolaciji mora biti zadostna.

in toplotna izolacija mora biti popolna. 13) Zgradba mora biti dostojno vzdrževana. Motnje okolice ne smejo biti očitne.

Večina teh stanova-nj je v zgradbah cdprtega in shajnega sistema, ki so bile grajene po prvi svetovni vojni in drugi svetovni vojni.

IV. kategorija.

V to kategorijo spadajo stanovanja, ki so sicer solidno izdelana, niso pa opremljena z m-odernimi pridobitvami. Stanovanje mora biti pod enim ključem in mora imeti:

1) predsobo, 2) sobe, 3) kuhinjo, 4) stranišče, 5) shrambo, 6) klet z drvarnico, 7) svetla višina prostorov vsaj 2.40 m, 8) osvetlitev in zračenje mora biti dovoljno, 9) stanovanje ima lahko kopalnico, ki pa je le improvizirana, 10) zgradba mora biti dobro vzdrževana. Motnje okolice ne smejo biti neznosne.

Skoro vsa ta stanovanja se nahajajo v zgradbah, ki so bile zgrajene po potresu do prve svetovne vojne.

V. kategorija.

V to kategorijo spadajo dobra stanovanja, ki nimajo primerne razporeda prostorov in ne vseh modernih pridobitev za udobno in ekonomično prebivanje.

Stanovanje obsega:

1) sobe, 2) kuhinjo, 3) shrambo, 4) lastno po pok-ritem hodniku dostopno stranišče v istem nadstropju, 5) vodovod je v istem nadstropju, 6) svetla višina prostorov vsaj 2.40 m, 7) osvetlitev in zračenje pomanjkljivo, 8) ev-entuelna kopalnica in predsoba sta le improvizirani ter začasni, 9) pod je navaden - parketi izrabljeni.

Motnje okolice in stanje zgradbe se upoštevajo le če so zelo neugodne.

Skoro vsa ta stanovanja so v zgradbah, ki so bile zgrajene pred letom 1895 - oziroma v novejših a zanemarjenih zgradbah.

VI. kategori-ja.

V to kategorijo spadajo stanovanja, ki imajo 1) sobe, 2) kuhinjo, 3) stranišč-e v souporabi, ve-ndar v isti nadstropju, 4) svetla višina vsa-j 2 m, 5) stanovanje se nahaja v nezadostno v zadrževani zgradbi.

Izgled zgradbe in okolice se ne upošteva.

Večina teh stanovanj je v starih zgradbah in v teh ter v podstrešjih novejših zgradb.

VII. kategor-ija.

V to kategorijo spada slaba stanovanja v kletah in podstrešjih. Obstojajo lahko iz:

1) sobe v kateri je štedilnik, 2) kuhinje, 3) stranišča.

Ta stanovanja so izključno v starih dotrajanih bakh v novejših zgradbah le v neizoliranih kletah odnosno na strešju.

Stanovanje izven kategorije.

Sam spadajo vse za silna stanovanja v gospodarskih poslopih, šupah in zasilnih barakah.

Dodatni kriterij, ki pride v poštev pri IV., V., VI. in VII. kate-goriji.

Ako se ugotovi eden takih nedostatkov, spada stanovanje najmanj v naslednjo slabšo kategorijo.

1) Lega stanovanjskih prostorov in sicer:

a) izrazit sever,

b) pri tleh ali celo deloma v zemlji.

2) Ni ne vrta, ne primerne dvorišča, niti istega hodnika ali balkona.

3) Očitno stara dotrajana vrata, okna, podi itn.

4) Očitna vlaga in pomanjkanje toplotne izolacije.

5) Velika oddaljenost od postaj prometnih sredstev

in od trgovin s prehrano, kakor tudi pomanjkanja komunalnih prav: cest, potov in vodovoda.

DRUGI PREDLOG.

Ocenjevanje stanovanj po metodi točkovanja posameznih elementov.

V smislu čl. 19. Uredbe o upravljanju stanovanjskih zgradb se naj določi višina najemnine na podlagi kategorije stanovanja, ki je odvisno od materiala iz katerega je zgradba zgrajena, od koncepta stanovanja, ureditve, izdelave, položaja in drugih okoliščin, ki vplivajo na kvaliteto stanovanja.

Vsi predlogi, ki jih dosedaj poznamo so poizkušali določiti kategorijo stanovanja z bolj ali manj točnim popisom posameznih kategorij in z oznako glavnih karakteristik istih. Predlog ljubljanske komisije, ki se je pretresal na seji Sveta za komunalne zadeve MLO Ljubljana se odlikuje izmed vseh ostalih, ki so nam na razpolago s tem, da je sicer najpopolnejši, v kolikor se more z besedami označiti posamezne kategorije, vendar ima še gotove nedostatke, ki se po metodi besednega opisa ne morejo odpraviti tako, da bi izključili vse dvome in spore.

Sigurno je, da bomo za 50 % vseh stanovanj z gotovostjo določili neko kategorijo, v ostalih 50 % pa bo popis odpovedal.

Z ozirom na to, da se vsi vseh panogah gospodarstva in športa vrednoti v prednosti posameznih elementov s točkovanjem, predlagamo tak poizkus s točkovanje stanovanjskih kategorij v pretres. Ker podobnih primerov ni v literaturi smo vzeli za osnovo vse glavne prednosti in hibe, ki nastopajo ter napravili ekonomsko primerjavo za posamezne elemente in jim dali tisto razmerje, ki odgovarja celoti.

Razlike, ki nastanejo znašajo od 14 do 120 točk. Ko se te točke po ocenjevanju seštejejo, dobimo na primer 72 točk. Sedaj ni več važna kategorija, temveč se lahko za vsako točko dobi linearna tarifa, ki je sicer bolj pravična kot delitev v kategorije, ki imajo 15 točk razlike, tako, da so tarife stopničaste.

Na podlagi sestavljene tabele bi znašale točke za posamezne kategorije:

1. V VII.kategorijo spadajo vsa stanovanja, ki jih je izločila zdravstvena inspekcija in vsa tista, ki po tovanju ne dosegajo 25 točk;

2. VI.kategorija 26 do 40 točk;

3. V.kategorija 41 do 55 točk;

4. IV.kategorija 56 do 70 točk;

5. III.kategorija 71 do 85 točk;

6. II.kategorija 86 do 99 točk;

7. I. kategorija 100 do 110 točk;

Po sestavljeni metodi se točkujejo stanovanja, garsonjere in posamezne sobe.

Pojasnila k oceni:

Sestavni elementi oceni se delijo v 4 glavne grupe:

- a) zunanji vplivi na stanovanje;
- b) zasnova stanovanja glede razdelitve in ureditve;
- c) zasnova stanovanja glede konstrukcij in
- d) kvaliteta gradbenih in obrtniških del.

Vse navedene vplive (prednosti in hibe) smo združili v 30 postavkah, ki so razvidne v tabeli.

1. Ocenjujemo lego hiše z ozirom na zazidalni sistem, razgle d in obsončenje;

2. Vpliv okolice, t.j. dim, smrad, ropot, prah in slično, kar zmanjšuje vrednost stanovanja;

3. Orientacija stanovanjskih prostorov z ozirom na strehi neba. Za neugodne smatramo sever, severo-vzhod in vzhod /z ozirom na zamegljena ju-tra v Ljubljani /, za dobre jug in jugozahod, za srednje pa vse ostale smeri.

4. Dostop do stanovanja in ureditev vodnih komunikacij; kot neugodne se smatrajo dolgi in temni dalje strni dolgi zunanji dostopi, dostopi preko dvorišč in dostopi v stanovanje brez vetrolovov in predsob. Led dobre štejejo direktno

- 7 -

čestope s stopnišča in vestibule, ki so dobro ali reprezentativno izdelani. Vse ostale čestope štejemo med srednje.

5. Dovolj do kletnih prostorov odnosno drvarnice in dvorišča ne potrebuje pojasnila, kar velja tudi za postavke 6. in 7.

8. Starost stavb je vzeta po periodah, ki so nekake točilnice v gradnji stanovanjskih stavb Ljubljane. Točkovanje je sušno, ker so vse prednosti in hibe, ki nastajajo vsled starosti točkovane tudi drugod.

9. Vpliv etaž na vrednost stanovanja se računa po določenih točkah le, če ni nobenega dvigala. Če pa osebno dvigalo obstoja, se vsa stanovanja vrednostijo po točki, določeni za priložje. Vse medetaže se računajo za polne etaže.

10. Vse lege stanovanj (položaj v hiši), ki niso kletne ali podstrešne so normalne. Kletna stanovanja so deljena v dve, podstrešna pa v eno grupo.

11. Koncept stanovanja je določen z načrtom in se ga ocenjuje glede na praktičnost in uporabljivost stanovanja.

12. Najemnina se bo plačevala po kvadratnem metru površine in so zato nezaželjene pritikline, ki niso v razmerju s sobami. Vsled tega se neugodno razmerje točkuje. Kvadrature bo treba pri-merjati.

13. Račun določbe Uredbe, da se kleti, drvarnice in balkoni ne štejejo v površino od katerih se plača je najemnina, se morajo te površine točkovati. Točke veljajo za vsakih 5 m² in to samo za prostore, ki so v uporabnem stanju. Površina prostorov, ki jih uporablja več strank skupno se deli s številom strank.

14. Nastopili bodo slučajji, da se nekateri prostori normalno osvetljeni, deloma pa so brez oken ali imajo pomanjkljivo osvetljenje. V takih slučajjih se lahko odgovarjajoče točke seštejejo ter sorazmerno podelijo (interpolirajo). To velja tudi za v slučajje v bodoče, kjer nastopajo mešani elementi.

15. Skoraj vsi pisarni predlogi določajo oziroma smatrajo višino prostorov v stanovanju kot odločujočo za kategorijo stanovanja. Stališče sodobnih arhitektov je glede stanovanjskih prostorov drugačno in se večinoma določa višina prostorov z ozirom na režijo kurjave.

16. Pojasnilo je nepotrebno.

17. Radi lažjega t-očkovanja se vrednoti enakomerno kot kad in kupalna peč skupaj. Naslednja stopnja je pečjo in univalnikom, dočim velja za najvišjo vrsto bogatljena kopalni ba s kadjo, univalnikom, bidejem, vse s to mrzlo vodo iz centralne kurjave, plinskih ali električnih.

18. Tudi stranišče je ločeno samo v tri gruppe stranišče izven stanovanja, WC (stranišče na vodno izplako za več stanovanj in WC v stanovanju. Eventuelni univalnik šču je vrednoten pod oskrbo z vodo.

19. 20. Glede električne napeljave in plina navodila niso potrebna.

21. Ogrevanje: kot nezadovoljivo ogrevanje imajo kovali tam, kjer ne funkcionirajo dimniki, so v uporabi ne železne peči ali često lončene odnosno patentne peči dotra.

22. Pod mrzla stanovanja spadajo vsa ona z ne izoliranimi obodnimi zidovi in s tropi, sicer so delno pom če je del obod nih sten ali stropa nezadostno izoliran.

23. Pod neustrezne stropove štejejo vse pošep stropove, ki nas ovirajo pri nameščanju opreme. Kjer imajo ševni stropovi manjši odstoj od tal kot 1.6 m se te površ štejejo.

24. Za vlažno in delno vlažno stanovanje se takrat, če izhaja vlaga iz nezadostne izolacije zidov ali in posledic zamakanja. Če je stanovanje vlažno radi nezad zračenja ali premajhnega ogrevanja prostorov se naj smatra suho.

25. Pod normalno kvaliteto ometa štejejo ap omet, dočim spada mavčni omet pod oznako "trpežno". Normal liteta slikarije je primerno ohranjena ali nova slikarije no ali kredo z običajnim valjanjem ali črtavanjem. Zidne ali najboljša slikarija spada v boljšo kvaliteto pod "trpe Pod normalen oplesk pa računamo ves primerno ohranjen ali temnejši in svetlejši oplesk, dočim se smatra za najboljše razne emitacije.

26. V isto vrsto se štejejo navadni ladijski eventuelno tudi pleskani. Med deščična tla prištevamo vse parketnih deščic, pa tudi ksilolid, med najboljšo vrsto pa iz linoleja, gume ali filca eventuelno tudi prave parketne če so zelo dobro ohranjene ali nove.

27. Pod terazzo tlake štejemo tudi tako iz raznih betonskih ploščic, v to vrsto spada tudi ksilolid, v najboljšo vrsto pa spadajo tlaki iz brušenega naravnega kamna, linoleja in keramične ploščice.

28. Pri oblagah se lahko pojavijo tudi boljše lesene obloge, ki jih uvrstimo skupaj z oblagami iz naravnega kamna ali keramičnih ploščic v najvišjo vrsto.

29. Med slabe mizarske predmete štejemo vse, ki ne ustrezajo po svoji obliki, (so neodobne) ter obenem ne tesnijo pri zapiranju. Pomanjkljivi pa so sicer vsi, ki se slabo zapirajo. (Ne tesnijo).

30. Način točkovanja je jasno razviden iz tabele.

Vrednost stanovanja, ki funkcionira kot enota se zmanjša, če ga uporablja več najemnikov ali podnajemnikov za 5 točk, pri souporabi kuhinje pa za 10 točk, ki se od seštevka točk odbije.

Pri opisu za točkovanje se je poizkušalo načine izbe in izraze poenostaviti in obrazložiti tako, da bi bilo ocenjevanje in točkovanje dostopno vsakemu stanovalcu. Morebiti bodo nas le majhne težave le v postavkah 1., 3. 11. in 12., ki pa jih bomo poizkušali dodatno objasniti z konkretnimi primeri, če pride ta predlog v pretres.

Tabela za točkovanje:

TABELA TOČKOVANJA STANOVANJ:

Zap. št.	Opis vrednost, ki se točkujejo:	o c e n a t o č k e		
1.	Legla hiše: zazidalni sistem, obsončenje, razgledi:	neugodna 1	srednja 3	dobro
2.	Vplivi okolice, dim smrad, ropot, prah itd.	močan 0	strednji 3	br
3.	Orientacija stanovanjskih prostorov	neugodna 1	srednja 3	dob
4.	Dostop do stanovanja in ureditev vhodnih komunikacij	neugoden 0.5	srednji 1.00	un
5.	Dovoz do kleti, drvarnice in dvorišča	z vozom ne težje dostopno 0.5	težje dostopno 1.00	dob
6.	Uporabnost dvorišča in ev. vrta	ne 0.5	deloma 1.00	v
7.	Kanalizacija	brez 0	popolnjen 1.00	va
8.	Starost stavbe (odnosno stanovanja).	zgrajena do 1895 1	zgrajena 1895 - 1914 2	zgrajena 1915 - 1940 4
9.	Vpliv etaž če ni dvigala	Nad V. etaž 0	V. etaž 0.5	IV. etaž 1.00
		II. etaža 2.0	I. etaža 2.5	Pri 3

zap. št.	Opis vrednost, ki se točkujejo:	o c e n a t o č k e					
10.	Lega (položaj) stanovanja	Kletno stan. tla nad 1.5 pod niv.	Kletno s. tla o.5-1 stan. pod niv.	Podstreš. stan.	Novo stan.		
		0	1	2	3		
11.	Koncept stanovanja	nepraktičen	zadovoljiv	sodoba			
		1	4	7			
12.	Razmerje površin sob in kuhinje napram pritliklinam	površina 1:1	površina 2:1	površina 3:1	površina 4:1		
		0	1	3	5		
13.	Kvadratura kletnih prostorov za katere se ne plačuje najemnina	brez talnih prit.	do 5 m2	5-10 m2	10-15 m2	15-20 m2	20-25 m2
		0	1	2	3	4	5
14.	Dnevna razsvetljava	brez oken	pomanjkljiva	dobro			
		0	1	3			
15.	Višina prostorov	do 2.4 m	2.4-2.8	2.8-3.20	preko 3.20		
		0.5	3.00	2.00	1.0		
16.	Oskrba z vodo	Vodnjak	Vodovod izven stan.	Vodovod l iztok	Vodovod več izt.		
		0.5	1	3	4		
17.	Kopalnica	Brez kopal. ali prha	Kad+peč in unival.	Kad, peč	Bogato opremljena kompletna kopalnica		
		0	5	6	8		
18.	Stranišče	Suho stranišče izven stanov.	WC za več stan. skup.	WC v stanovanju			
		1	2	4			
19.	Električna instalacija	brez	pomanjkljiva	zadovoljiva			
		0	1	2.			
20.	Plin	ne		da			
		0		2			

Zap. št.	Opis vrednost, ki se točkujejo:	O c e n a	
		T o č k e	
21.	Ogrevanje prostorov	Brez Nežadovov- peč i ljivo ogrev.	Lončene in pat-entne peč i
		o	1 2
22.	Toplotna izolacija	Mrzlo stanov.	Delno pomanj- kljivo
		o	2
23.	Konstrukcija stropa	Neustrezni strop	Leseni strop
		o	2
24.	Izolacija proti vlagi	Vlažno Mestoma	-vlažno suha
		o	1
25.	Kvaliteta ometa, slikarije in opleskov	Suha in za- nemarjena	Normalna Zelo kvaliteta in trpe
		o	2
26.	Kvaliteta tal v sobah in kuh.	Mehki les	Deščična tla in ksilolit
		1	3
27.	Kvaliteta tlakov v pritoklinah	Opeka, beton	Teracotlaki, nar. ksilolit, bet. men. plošče ka.
		o.5	1.5
28.	Obloge sten, stranski prostorov in kuhinje	brez	oljnati plesk lesene keram. naravn.
		o	1
29.	Kakovost mizarskih izdelkov	slaba	pomanjkljivo
		1	3
30.	Zaslони oken	brez	platnene zav. polknice
		o	1

PREDLOG ZA KATEGORIZACIJO STANOVANJ V LJUBLJANI.

Komisija za realizacijo Uredbe o upravljanju stanovanjskih zgradb v Ljubljani je sestavila dva predloga, po katerih naj bi se izvedla razvrstitev stanovanj v posamezne kategorije.

Prvi predlog je podoben večini predlogov kategorizacije stanovanj drugih mest naše države s to razliko, da kategorije upoštevajo pred vsem ljubljanske prilike gradenj stanovanjskih prostorov v raznih časovnih obdobjih.

Drugi predlog pa je sestavljen po tako zvanem točkovnem sistemu, kjer se upošteva jo vsi faktorji, ki lahko vplivajo na razvrstitev stanovanj v ustrezne kategorije. Ta način je nov ter je z njim možno odrediti tudi v okviru že določene kategorije točno vrednost vsake točke, ker so tudi v območju iste kategorije ena stanovanja slabša odnosno boljše od drugih.

Ker bo o teh predlogih razpravljajal MLO na svojem zasedanju šele prihodnji teden, dajemo oba predloga javnosti v razpravo. More bitne predloge lahko pošljete tudi direktno na MLO, Kresija, soba 67/II.

P R V I P R E D L O G .

Oce-njevanje stanovanj po opisu posameznih kategorij.

I. kategori-ja.

V to kategorijo spadajo stanovanja, ki imajo sodoben razpored prostorov in so opremljena z vsemi modernimi pridobitvami za udobno prebivanje. Stanovanje je v brezhibnem stanju.

Stanovanje mora biti pod enim ključem in obsega:

- 1) predsobo, 2) sobe in kabinete, 3) kuhinjo z navadnim, električnim in plinskim štedilnikom, pomovalnik odnosno pripravniki prostor,
- 4) kopalnico (banja, umivalnik, kloset, bidet), 5) stranišče z umivalnikom, 6) shrambo, 7) sobo za služkinjo, 8) klet, 9) drvarnico, 10) pralnico in sušilnico v souporabi, 11) če je stanovanje v IV. ali višjem nadstropju mora imeti osebno in tovarno dvigalo.
- 12) če je v zgradbi več kot troje stanovanj mora biti v hiši tudi

hišnik, 13) tudi zgradba in okolica morata biti odlično vzdržani. Večina stanovanj te kategorije je bila zgrajena po prvi svetovni vojni, odn. so bila temeljito adaptirana v sodobnih starih hišah.

II. kategorija.

V to kategorijo spadajo stanovanja z udobnim in prostornimi prostori in so poedini prostori neoporečno vendar ne opremljeni.

Stanovanje, ki mora biti pod enim ključem ima: 1) predstobo, 2) sobe, 3) kuhinjo z navadnim štedilnikom in hladilnikom, 4) kopalnico (banja in umivalnik), 5) stranišče (če sta samo dve sobi je stranišče lahko v kopalnici), 6) shrambo za služkinjo, 7) shrambo, 8) klet, 9) drvarnico, 10) sušilnico v souporabi, 11) stenske prostore, kjer se stalno in so lahko indirektno osvetljeni, toda brezhibno vzdržani, 12) stanovanje ne sme biti manj kot 1.5 m nad okolnim terenom in ne v podstrešju, 13) Če je v zgradbi več kot pet stanovanj mora biti v hiši hišnik, 14) zgradba mora biti dostojno vzdržana in ne sme okolica motiti prebivanja.

Večina teh stanovanj je v zgradbah, ki so bile zgrajene po prvi svetovni vojni in to predvsem v vilah ali v stanovanjskih zgradbah. Manj takih stanovanj se je pridobilo z adaptacijami.

III. kategorija.

V to kategorijo spadajo stanovanja, ki se od sodobnih potrebam, vendar raspored prostorov ni brez hibe in ne povsem solidna.

Stanovanje mora biti pod enim ključem in morati segati:

1) predstobo, 2) sobe, 3) kuhinjo z navadnim štedilnikom in hladilnikom, 4) kopalnico, 5) stranišče, ki je lahko v kopalnici, 6) shrambo, 7) klet, 8) drvarnico, 9) svetla višina prostorov 2.60 m, 10) osvetlitev in zračenje mora biti brezhibno, 11) prostori so lahko posredno dostopni, 12) stanovanje je lahko 0.5 m nad okolnim terenom ali v podstrešju, vendar mora biti raven in to v prostorih stalnega bivanja. Izolacija proti vl

in toplotna izolacija mora biti popolna. 13) Zgradba mora biti dostojno vzdrževana. Motnje okolice ne smejo biti očitne.

Večina teh stanova-nj je v zgradbah odprtega in skupnega sistema, ki so bile grajene po prvi svetovni vojni in drugi svetovni vojni.

IV. kategorija.

V to kategorijo spadajo stanovanja, ki so sicer solidno izdelana, niso pa opremljena z modernimi pridobitvami. Stanovanje mora biti pod enim ključem in mora imeti:

- 1) predsobo, 2) sobe, 3) kuhinjo, 4) stranišče, 5) shrambo, 6) klet s drvarnico, 7) svetla višina prostora vsaj 2.40 m, 8) osvetlitev in zračenje mora biti dovoljno, 9) stanovanje ima lahko kopalnico, ki pa je le improvizirana, 10) zgradba mora biti dobro vzdrževana. Motnje okolice ne smejo biti neznosne.

Skoro vsa ta stanovanja se nahajajo v zgradbah, ki so bile zgrajene po potresu do prve svetovne vojne.

V. kategorija.

V to kategorijo spadajo dobra stanovanja, ki nimajo primerne razporeda prostorov in ne vse modernih pridobitev za udobno in ekonomično prebivanje.

Stanovanje obsega:

- 1) sobe, 2) kuhinjo, 3) shrambo, 4) lastno pokrito hodniku dostopno stranišče v istem nadstropju, 5) vodovod je v istem nadstropju, 6) svetla višina prostorov vsaj 2.40 m, 7) osvetlitev in zračenje pomanjkljivo, 8) eventualna kopalnica in predsoba sta le improvizirani ter začasni, 9) pod je navaden - parketi izrabljeni.

Motnje okolice in stanje zgradbe se upoštevajo le če so zelo neugodne.

Skoro vsa ta stanovanja so v zgradbah, ki so bile zgrajene pred letom 1895 - oziroma v novejših a zanemarjenih zgradbah.

VI. kategori-ja.

V to kategorijo spadajo stanovanja, ki imajo 1) sobe, 2) kuhinjo, 3) stranišč-e v souporabi, ve-ndar v iznadstropja, 4) svetla višina vsa-j 2 m, 5) stanovanje se nahaja v nezadostno v zadrževani zgradbi.

Izgled zgradbe in okolice se ne upošteva.

Večina teh stanovanj je v starih zgradbah in v teh ter v podstrešjih novejših zgradb.

VII. kategor-ija.

V to kategorijo spadajo slaba stanovanja v kletih in podstrešjih. Obstojaajo lahko iz:

1) sobe v kateri je štedilnik, 2) kuhinje, 3) stranišča.

Ta stanovanja so izključno v starih dotrajanjih in v novejših zgradbah le v neizoliranih kletih odnosno na podstrešju.

Stanovanja izven kategorije.

Sem spadajo vse za silna stanovanja v gospodarskih poslopih, šupah in zasilnih barakah.

Dodat ni kriterij, ki pride v postev pri IV., V., VI. in VII. kate-goriji.

Ako se ugotovi eden takih nedostatkov, spada stanovanje najmanj v naslednjo slabšo kategorijo.

1) Lega stanovanjskih prostorov in sicer:

a) izrazit sever,

b) pri tleh ali celo deloma v zemlji.

2) Ni ne vrta, ne primerne dvorišča, niti istega hodnika ali balkona.

3) Očitno stare dotrajana vrata, okna, podi itn.

4) Očitna vlaga in pomanjkanje toplotne izolacije.

5) Velika oddaljenost od postaj prometnih sredstev in od trgovin s prehrano, kakor tudi pomanjkanja komunalnih storitev: cest, potov in vodovoda.

DRUGI PREDLOG.

Ocenjevanje stanovanj po metodi točkova-nja posameznih el-ementov.

V smislu čl. 19. Uredbe o upravljanj-u stanovanj=skih zgradb se naj določi višina najemnine na podlagi katego=rije stanovanja, ki je odvisno od materiala iz katerega je zgradba zgrajena, od koncepta st anovanja, ureditve, izdelave, položaja in drugih okolnosti, ki vplivajo na kvaliteto stano=vanja.

Vsi predlogi, ki jih dosedaj poznamo so poizku=šali določiti kategorijo stanovanja z bolj ali manj točnim popisom posame znih kategorij in z oznako glavnih karakteris=tik istih. Pre dlog ljubljanske komisije, ki se je pretresal na seji Sveta za komunalne zadev-e MLO Ljubljana se odlikuje izmed vseh ostalih, ki so nam na razpolago s-tem, da je sicer najpopolnejši, v kolikor se mor e z besedami označiti posamez=ne kategorije, vendar ima še gotove nedostatke, ki se po metodi besednega opis a ne morejo odpraviti tako, da bi i vključili vse dvome in spore.

Sigurno je, da bomo za 50 % vseh stanovanj z gotovostjo določili neko kategorijo, v ostalih 50 % pa bo popis odpovedal.

Z ozirom na to, da se vs vseh panog-ah gospo=darstva in športa vrednoti v prednosti posameznih elementov s točkovanjem, predlagamo tak poizkus za točkovanje stanovanj=skih kategorij v pretres. Ker podobnih primerov ni v literaturi smo vzeli za osnovo vse glavne prednosti in hibe, ki nastopajo ter napravili ekonomsko primerjavo za posamezne e-lemente in jim dali tisto razmerje, ki odgovarja celoti.

Razlike, ki nastanejo znašajo od 14 do 120 točk. Ko se te točke po ocenjevanju seštejejo, dobimo na primer 72 točk. Sedaj ni več važna kategor ija, temveč se lahko za vsako točko dobi linearna tarifa, ki je sicer bolj pravična kot delitev v kategorije, ki imajo 15 točk razlike, tako, da so tarife stopničaste.

Na podlagi sestavljene tabele bi znašale točke za posamezne kategorije:

1. V VII.kategorijo spadajo vsa stanovanja, ki jih je izločila zdravstvena inspekcija in vsa tista, ki po kovanju ne dosegajo 25 točk;

2. VI.kategorija 26 do 40 točk;
3. V.kategorija 41 do 55 točk;
4. IV.kategorija 56 do 70 točk;
5. III.kategorija 71 do 85 točk;
6. II.kategorija 86 do 99 točk;
7. I. kategorija 100 do 110 točk;

Po sestavljeni metodi se točkujejo stanovanja, garsonjere in posamezne sobe.

Pojasnila k ocehi:

Sestavni elementi ocene se delijo v 4 glavne grupe:

- a) zunanji vplivi na stanovanje;
- b) zasnova stanovanja glede razdelitve in ureditve;
- c) zasnova stanovanja glede konstrukcij in
- d) kvaliteta gradbenih in obrtniških del.

Vse navedene vplive (prednosti in hibe) smo združili v 30 postavkah, ki so razvidne v tabeli.

1. Ocenjujemo lego hiše z ozirom na zazidalni sistem, razgle d in obsončenje;
2. Vpliv okolice, t.j. dim, smrad, ropot, prah in slično, kar zmanjšuje vrednost stanovanja;
3. Orientacija stanovanjskih prostorov z ozirom na strahi neba. Za neugodne smatramo sever, severo-vzhod in vzhod /z ozirom na zamegljena ju-tra v Ljubljani /, za dobre jug in jugozahod, za srednje pa vse ostale smeri.
4. Dostop do stanovanja in ureditev vodnih komunikacij; kot neugodne se smatrajo dolgi in temni dalje strmi dolgi zunanji dostopi, dostopi preko dvorišč in dostopi v stanovanje brez vetrolovov in predsob. Med dobre štejemo direktne

postope s stopnišča in vestibule, ki so dobro ali reprezentativno izdelani. Vse ostale dostope štejemo med srednje.

5. Dovor do kletnih prostorov odnosno drvarnice in dvorišča ne potrebuje pojasnila, kar velja tudi za postavke 6. in 7.

8. Starost stavb je vzeta po periodah, ki so nekake ločilnice v gradnji stanovanjskih stavb Ljubljane. Točkovanje je skrajno, ker so vse prednosti in hibe, ki nastajajo vsled starosti točkovane tudi drugod.

9. Vpliv etaž na vrednost stanovanja se računa po določenih točkah le, če ni nobenega dvigala. Če pa osebno dvigalo obstoja, se vsa stanovanja vrednotijo po točki, določeni za pritličje. Vse medetaže se računajo za polne etaže.

10. Vse lege stanovanj (položaj v hiši), ki niso kletne ali podstrešne so normalne. Kletna stanovanja se deljena v dve, podstrešna pa v eno grupo.

11. Koncept stanovanja je določen z načrtom in se ga ocenjuje glede na praktičnost in uporabljivost stanovanja.

12. Najemnina se bo plačevala po kvadratnem metru površine in so zato nezaželeni pritlikline, ki niso v razmerju s sobami. Vseled tega se neugodno razmerje točkuje. Kvadrature bo treba pri-merjati.

13. Radš določbe Uredbe, da se kleti, drvarnice in balkoni ne štejejo v površino od katerih se plaču je najemnina, se morajo te površine točkovati. Točke veljajo za vsakih 5 m² in to samo za prostore, ki so v uporabnem stanju. Površina prostorov, ki jih uporablja več strank skupno se deli s številom strank.

14. Nastopili bodo slučajji, da so nekateri prostori normalno osvetljeni, deloma pa so brez oken ali imajo pomanjkljivo osvetljenje. V takih slučajjih se lahko odgovarjajoče točke seštejejo ter sorazmerno podelijo (interpolirajo). To velja tudi za v slučajje v bodoče, kjer nastopajo mešani elementi.

15. Skoraj vsi pisarni predlogi določajo oziroma smatrajo višino prostorov v stanovanju kot odločujočo za kategorijo stanovanja. Stališče sodobnih arhitektov je glede stanovanjskih prostorov drugačno in se večinoma določa višina prostorov z ozirom na režijo kurjave.

16. Pojašnilo je nepotrebno.

17. Radi lažjega t-očkovanja se vrednoti enakomerno kot kadi in kupalne peči skupaj. Naslednja stopnja je pečjo in univa lnikom, dočim velja za najvišjo vrsto bogata aljena kopalni ca s kadijo, univalnikom, bidejem, vse z toplom mrzlo vodo iz centralne kurjave, plinskih ali elek-tričnih

18. Tudi stranišče je ločeno samo v tri grupe stranišče izven stanovanja, WC (stranišče na vodno izplakov za več stanovanj in WC v stanovanju. Eventuelni univalnik šču je vrednoten pod oskrbo z vodo.

19. 20. Glede električne napeljave in plina navodila niso potrebna.

21. Ogrevanje: kot nezadovoljivo ogrevanje b kovali tam, kjer ne funkcionirajo dimniki, so v uporabi ne železne peči ali često lončene odnosno patentne peči dotra

22. Pod mrzla stanovanja spadajo vsa ona z izoliranimi obočnimi zidovi in s tropi, sicer so delno po če je del oboč nih sten ali stropa nezadostno izoliran.

23. Pod neustrezne stropove štejemo vse poše stropove, ki nas ovirajo pri nameščanju opreme. Kjer ima ševni stropovi manjši odstoj od tal kot 1.6 m se te površi štejejo.

24. Za vlažno in delno vlažno stanovanje se takrat, če izhaja vlaga iz nezadostne izolacije zidov ali in posledic zamakanja. Če je stanovanje vlažno radi nezado zračenja ali premajhnega ogrevanja prostorov se naj smatra suho.

25. Pod normalno kvaliteto ometa štejemo ap omet, dočim spada navčna omet pod oznako "trpežno". Norma liteta slikarije je primerno ohranjena ali nova slikarija no ali kredo z običajnim valjanjem ali očrtavanjem. Zidne ali najboljše slikarija spada v boljšo kvaliteto pod "tr Pod normalen oplesk pa računamo ves primerno ohranjen ali temnejši in svetlejši oplesk, dočim se smatra za najboljše razne emitacije.

26. V isto vrsto se štejejo navadni ladijski eventuelno tudi pleskani. Med deščična tla prištevamo vse parketnih deščic, pa tudi ksilolid, med najboljše vrsto iz linoleja, gume ali filca eventuelno tudi prave parket če so zelo dobro ohranjene ali nove.

27. Pod terazzo tlake štejeemo tudi tako iz raznih betonskih ploščic, v to vrsto spada tudi ksilolid, v najboljšo vrsto pa spadajo tlaki iz brušenega naravnega kamna, linoleja in keramične ploščice.

28. Pri oblagah se lahko pojavijo tudi boljše lesene obloge, ki jih uvrstimo skupaj z oblagami iz naravnega kamna ali keramičnih ploščic v najvišjo vrsto.

29. Med slabe nizarske predmete štejeemo vse, ki ne ustrezajo po svoji obliki, (so nešodobne) ter obenem ne tesnijo pri zapiranju. Pomankljivi pa so sicer vsi, ki se slabo zapirajo. (Ne tesnijo).

30. Način točkovanja je jasno razviden iz tabele.

Vrednost stanovanja, ki funkcionira kot enota se zmanjša, če ga uporablja več najemnikov ali podnajemnikov za 5 točk, pri souporabi kuhinje pa za 10 točk, ki se od seštevka točk odbije.

Pri opisu za točkovanje se je poizkušalo načine izbe in izraze poenostaviti in obrazložiti tako, da bi bilo ocenjevanje in točkovanje dostopno vsakemu stanovalcu. Morebiti bodo nas le majhne težave le v postavkah 1., 3. 11. in 12., ki pa jih bomo poizkušali dodatno objasniti z konkretnimi primeri, če pride ta predlog v pretres.

Tabela za točkovanje:

TABELA TOČKOVANJA STANOVANJ:

Zap. št.	Opis vrednost, ki se točkujejo:	o c e n a t o č k e		
1.	Lega hiše: zazidalni sistem, obecnčenje, razgledi:	neugodna 1	srednja 3	dobro
2.	Vplivi okolice, dim smrad, ropot, prah itd.	močan 0	strednji 3	blago
3.	Orientacija stanovanjskih prostorov	neugodna 1	srednja 3	dobro
4.	Dostop do stanovanja in ureditev vhodnih komunikacij	neugoden 0.5	srednji 1.00	ugoden
5.	Dovoz do kleti, drvarnice in dvorišča	z vozom ne težje dostopno 0.5	težje dostopno 1.00	dobro
6.	Uporabnost dvorišča in ev. vrta	ne 0.5	deloma 1.00	veliko
7.	Kanalizacija	brez 0	pomanjkljiva 1.00	veliko
8.	Starost stavbe (odnosno stanovanja).	zgrajena do 1895 1	zgrajena 1895 - 1914 2	zgrajena 1915 - 1940 4
9.	Vpliv etaž če ni dvigala	Nad V. etaž 0	V. etaž 0.5	IV. etaž 1.00
		II. etaža 2.0	I. etaža 2.5	Prizemlje 3

Št.	Opis vrednost, ki se točkujejo:	o c e n a t o č k e					
10.	Lega (položaj) stanovanja	Kletno stan. tla nad 1.5 pod niv.	Kletno s. tla o:5-1 stan. pod niv.	Podstreš. stan.	1.5		
		0	1	2	6		
11.	Koncept stanovanja	nepraktičen	zadovoljiv	sodoben			
		1	4	7			
12.	Razmerje površin sob in kuhinje napram pritliklinam	površina 1:1	površina 2:1	površina 3:1	površina 4:1		
		0	1	3	5		
13.	Kvadratura kletnih prostorov za katere se ne plačuje najemnina	brez talnih prit.	do 5 m2	5-10 m2	10-15 m2	15-20 m2	20-25 m2
		0	1	2	3	4	5
14.	Dnevna razsvetljava	brez oken	pomanjkljiva	dobra			
		0	1	3			
15.	Višina prostorov	do 2.4 m	2.4-2.8	2.8-3.20	preko 3.20		
		0.5	3.00	2.00	1.0		
16.	Oskrba z vodo	Vodnjak	Vodovod iz ven stan.	Vodovod 1 iztok	Vodovod več izt.		
		0.5	1	3	4		
17.	Kopalnica	Brez Kad+peč	Kad, peč	Bogato opre- kopal. ali prha in unival. ljena komplet. kopalnica			
		0	5	6	8		
18.	Stranišče	Suho stranišče izven stanov.	WC za več stan. skup.	WC v stanovanju			
		1	2	4			
19.	Električna instalacija	brez pomanjkljiva	zadovoljiva				
		0	1	2.			
20.	Plin	ne	da				
		0	2				

Zap. št.	Opis vrednost, ki se točkujejo:	O c e n a	
		T o č k e	
21.	Ogrevanje prostorov	Brez Nezačeto- peč i l jivo ogrev.	Lončene in pat-entne peč i
		o	1 2
22.	Toplotna izolacija	Mrzlo stanov.	Delno pomanj- kljivo
		o.	2
23.	Konstrukcija stropa	Neustrezn strop	Leseni strop
		o	2
24.	Izolacija proti vlagi	Vlažno	Hestona -vlažno suha
		o	1
25.	Kvaliteta ometa, sli- karije in opletkov	Suha in za- nemarjena	Normalna zelo kvaliteta in tr
		o	2
26.	Kvaliteta tal v sobah in kuh.	Mehki les	Deščična tla in ksilolit
		1	3
27.	Kvaliteta tlakov v pritiklinah	Opeka, beton	Teracotlaki, nar- ksilolit, bet. nar- plošče ka
		o.5	1.5
28.	Obloge sten, stranski prostorov in kuhinje	brez	oljnati plesk lesene keram. naravn
		o	1
29.	Kakovost mizarskih izdelkov	slaba	pomanjkljivo
		1	3
30.	Zasloni oken	brez	platnene zav. polknice
		o	1

KOMISIJA ZA REALIZACIJO UREDBE O UPRAVLJANJU
STANOVANJSKIH ZGRADB.

Predlog razdelitve mesta na cone v smislu zahtev
Uredbe o upravljanju stanovanjskih zgradb:

Komisija za realizacijo Uredbe o upravljanju stanovanjskih zgradb pri Svetu za gradnje in komunalne zadeve MLO Ljubljane je izdelala predlog razdelitve mesta na 4 cone.

Pri tem je upoštevala oddaljenost stanovanj od središča mesta in njegovih najvažnejših kulturnih, gospodarskih in upravnih ustanov, urejenost komunalnih naprav (ceste, vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava, plin itd.) s čimer pa je tudi v glavnem zadoščeno zdravstvenemu pogoju.

Prva cona obsega najbližji center mesta, kjer so koncentrirane vse najvažnejše kulturne, gospodarske, upravne in znanstvene institucije. V glavnem je komunalno urejena, oddaljenost od njenih točk znaša okroglo min. pšhoje do centra.

Meja med prvo in drugo cono teče po sledečih ulicah: trg OF, Resljeva cesta, Zmajski most, Kopitarjeva ulica, Krekov trg, Ciril Metodova ulica, Rožna ulica, Mestni trg, Star i trg, Gorjup Levstikov trg, Cojzova cesta, Aškerčeva ulica, Taberna ulica, Selezniška proga do Titove ceste - trg OF.

V prvo cono spadajo vse hiše, ki imajo hišne številke ob in znotraj navedenih ulic.

Druga cona obsega širši center mesta. Oddaljenost od skrajnih točk od centra mesta znaša povprečno 20 min, v glavnem so komunalne naprave več ali manj urejene, leži v območju osebnega lokalnega prometa (tranvaj, trolleybus), kar omogoča prebivalcem hiter dostop v mesto. V njej so situirane nekatere važnejše kulturne, znanstvene in gospodarske ustanove.

Meja med drugo in tretjo cono teče po sledečih ulicah: Kržičeva ulica, Linkartova ulica (med Kržičevo in Robbovo ulico), Robbova ulica, Vilharjeva cesta, preko kolodvora na Masarykovo do Njegoševe ulice, Njegoševa, Lipičeva ulica, Živina-zdravniška ulica, Roška cesta, Grubarjev prekop, Ljubljanska, Gradaščica do Hajdrihove ulice, Hajdrihova ulica, Glinška ulica,

Levčeva ulica, Cesta I., preko Rožnika do stare cerkve v Šiški izključno Ulica Milana Majcna, v ravni črti preko Gorenjske proge na Einspillerjevo ulico do Titove ceste, Kržišćeve ulice.

V drugo cono spadajo vse hiše, ki imajo hišne številke ob ali znotraj navedenih ulic z izjemo hiš v Ulici Milana Majcna, ki spadajo že v tretjo cono.

Tretja cona se razteza ob glavnih prometnih linijah mestnega lokalnega prometa. Oddaljenost skrajnih točk znaša najmanj 20 min. hoje, vožnje z tramvajem ali tročrtnim avtobusom do središča mesta.

Meja med tretjo in četrto cono teče po sledečih ulicah: Titova cesta do Hubačeve ulice - vzhodno do pod Mariborske ulice, Mariborska ulica, Dimicova, podaljšek Celovške do Topniške ulice, Topniška do Albanske ulice, Albanska ulica severno od Svetosavske, Carja Dušana, Grassellijev-a in Brančeve ulice do Linhartove ceste, Linhartova cesta, do križišča v Mariboru, Žalska cesta, zahodno od Pokopališke ulice, Ulica Višarjeve, Zakotnikova ulica, Zaloška cesta do križišča v Mariboru, Ljubljanska, zahodno od Ulice Na Peči, Pugljev-a, Povšetove ceste, Povšetova cesta do dolenske železnice, Žalska proga, Hradečkega cesta do konca odcepa poti na Golovec št. 32, Pot na Orle, čez Golovec, vključno Rakovnik, Dolenska cesta do hiš. št. 64, železnica od Orlove ulice, Orlova do Ižanske ceste, ravna črta na i zliv Malega grabna, Mali Graben, Zelene poti, Zelena pot, Koseskega ulica, Gerbičeva ulica, Žižarjeva ulica, Zavetiška ulica, Gradaščica, Merčnikova ulica, Tržaška cesta, Viška cesta do železniške proge in do Ceste Brdo, Cesta XVI I, Cesta IV, Cesta V, Čadova ulica, preko do Vodnikove ceste, Vodnikova cesta do Šišenske ceste, Šišenska cesta, Celovška cesta do Gutsmanove ulice, Gutsmanova ulica do železniške proge, nazaj do Janševa, Sanova ulica, Stanjševa ulica vključno Franketova ulica, Vodovodna cesta do Posavske Posavska ulica do mrtve proge, ob mrtvi progi do Glavarjeve Glavarjeva ulica, zahodni odcepi cest ob Titovi cesti vključno Hubačova ulica.

V tretjo cono spadajo vse hiše, ki imajo hišne številke ob in znotraj navedenih ulic z izjemo Pokopališke ceste.

na Peči, ki spada že v četrto cono.

V tretjo cono spada tudi grajsko poslopje na Ljubljanskem gradu.

Stanovanjske zgradbe, ki leže izven zgoraj opisane cone, spadajo v četrto cono.

Pri najemninah se bo upošteval vpliv cone tako, da se v kategoriji prebil določen odstotek z oziroma na cono v kateri leži stanovanjska zgradba.

Višina odstotka bo določena v posebnem odloku, ki bo obravnaval najemnine.

Prosimo vse državljane mesta Ljubljane, da dostavi Komisiji za realizacijo Uredbe o upravljanju stanovanjskih zgradb na Mačkova ulica 1. soba 67/II. svoje pisne pripombe.

K temu predlogu dajem naslednjo utemeljitev.

Svet za komunalne zadeve je imenoval posebno komisijo za pripravo realizacije uredbe o upravljanju stanovanjskega fonda na teritoriju mesta Ljubljane. Komisija, ki je prišla z delom, je pred vsem želela rešiti tiste določbe uredbe, ki so po samem značaju potrebne, da se hitro izvedejo in pripravi nekatere predloge za ta določila. V času dela je komisija prišla na več nejasnih vprašanj v zvezi z uredbo in sicer eno glavnih vprašanj je v tem, kakšna naj bo organizacija stanovanjske skupnosti. Pri tem se je v diskusiji pojavilo veliko različnih mnenj. Nekateri tovariši so predlagali, naj bi stanovanjsko skupnost organizirali tako, da bi lahko ekonomske gospodarili s stanovanjskim fondom, ki bo po novi uredbi prišel v stanovanjsko skupnost. Drugi predlagajo zopet, da naj bo stanovanjska skupnost čim manjša zato, da bo bližja stanovalcem, ki so konkretno vključeni v neko stanovanjsko skupnost. S tem v zvezi je komisija pripravila več predlogov. Tri predloge ste dobili že napisane, četrti predlog bom skušal obrazložiti, ker ga ni bilo časa prepisati in poslati vsem odbornikom. Dalje je komisija prišla na nejasna vprašanja v 25 členu uredbe. Člen 25. uredbe predvideva, da mora Mestni ljudski odbor predpisati gotove pogoje za poslovanje stanovanjske skupnosti, katere pogoje naj bi mestni ljudski odbor tu obravnaval. V sami razpravi se je pokazalo, da bi veliko vprašanj moral ljudski odbor obravnavati in predpisati, med njimi tudi pogoje za samo distribucijo stanovanj, ki bodo še prosti in potrebni, da se dajo prosilcem. Okrog tega vprašanja je bila velika razprava in nismo prišli na čisto, zato bo potrebno ta člen ponovno točneje obdelati, ker se na eni strani pojavlja vprašanja, da ni veliko možnosti za distribucijo samo, ker s pogodbo, ki jo najemnik sklene s stanovanjsko skupnostjo dobi jamstvo, da njegovo stanovanje ne bo dotakljivo, dokler se ta pogodba v smislu določil uredbe ne bo razvezala. Tu se gre samo za stanovanja, ki bodo postala presta po teh določilih. Drugih slučajev pa za distribucijo ne bo ostalo.

Komisija je predložila tudi dva predloga za kategorizacijo stanovanj. Predloge ste prejeli in je želeli, da bi v razpravi dali kritične pripombe in predloge za eventualno dopolnitev enega ali drugega predloga.

Predno bi prišli k razpravi, bi sporečil koliko hiš pride po novi uredbi v fond stanovanjske skupnosti. Ta številka

ni čisto točna, ker jo za enkrat še ne moremo določiti. Po grobih podatkih statističnega urada pride v ta fond okrog 3100 hiš ali skupno 16000 stanovanj. Pri tem so upoštevane vse hiše, ki so več kot dvodružinske. Točno število bomo vedeli šele po sprejemu odloka MLO, ki bo določil, katere hiše ostanejo izven stanovanjske skupnosti.

Kako je komisija prišla do teh različnih predlogov za kategorizacijo stanovanj? Prvi predlog je predlog, ki ga obravnavajo vsa mesta v državi. To je splošen predlog. Komisija je s svojo razpravo prišla do zaključka, da ta prvi predlog ne bi mogel določiti objektivne kategorizacije stanovanja in da je drugi predlog dosti bolj dosleden, ker bi se na podlagi takozvanega točkovalnega sistema lahko objektivno ocenilo vsako stanovanje po vseh kriterijih, ki jih ima. Oba predloga sta bila dana v razpravo v dnevnik, da bi koristniki stanovanj mesta Ljubljane dali pripombe odnosno lahko napravili poizkus, kako se da napraviti kategorizacijo na prvi in drugi predlog. Razen pisca članka v "Ljubljanskem Dnevniku", so se vsi izjavili za drugi predlog. Mnenja o tem so dana na podlagi lastnih preizkušenj in pravijo, da potem točkovnega sistema lahko najemniki sami ugotovijo, v katero kategorizacijo spada njih stanovanje. Komisija je sama poizkusila v 40 primerih in raznih predelih mesta, kako bi se ta sistem obnesel. In tu je prišlo do pozitivnih rezultatov, ki podpirajo drugi predlog. Drugi predlog se lahko pozitivno uveljavlja tudi na ta način, da se izvede kategorizacija po točkovalnem sistemu, da se cena najemnine določi, da se točke množe z m^2 . Ker imamo razpon med posameznimi točkami, lahko dobimo pravilno ceno tudi za ona stanovanja, ki dosežejo 100 do 110 točk. Če torej stanovanje enega elementa nima, lahko dobi toliko nižjo ceno pri končni odločitvi za najemnino. Mislim pa, da predlog ni tako obdelan, da ga nebi bilo potrebno dopolniti. Izdelali so ga sicer gradbeniki, vendar so imeli malo časa, da bi lahko dobre določili možnosti za ocenitev.

Sama uredba predvideva dalje, da se mora mesto razdeliti na cone, šaka da se tudi po coningih določa najemnina. Ljubljano smo razdelili na štiri cone. Kaj nas je vodilo na takšen sistem? Center mesta predstavlja za stanovalca sigurno večjo udobnost kot neko stanovanje, ki je umaknjeno iz mesta norda nekaj kilometrov. V glavnem je udobno stanovanje v centru

vred tega, ker se okrog njegovega stanovanja nahajajo tiste kulturne in gospodarske ustanove, s katerimi največ potrebuje dnevnega stika. Zato se je vzelo kot prva cona 1/2 km ~~hoda~~ okrog glavne pošte. Saj v tem krogu se nahajajo vse ustanove, trgovinski center in podobno. Kot drugo cono se je vzelo večji krog in mislim, da bi bilo podrobno utemljevanje odveč, ker ste v časopisih točno videli, katere ulice so zajete v tem krogu. Razpravljati bi bilo le o tem, če so meje dobro zajete, če je ta sistem pravilen in če se ta predlog s načelno sprejme. Gone pri najemninah obravnavamo ločeno od ~~med~~ kategorij, ker smatramo, da je stanovanje prve kategorije lahko tudi v Šentvidu ali Polju, je pa stanovanje prve kategorije v centru mesta za gotov procent dražji, ker mora za dohod v center plačati še prevozne stroške in ima torej dosti večje izdatke.

Komisija, ki dela na tej organizaciji, pripravlja predloge za ljudski odbor po sledečem redu: Najpreje naj bi se izvedla kategorizacija stanovanj vključno s coningi. Šele po kategorizaciji stanovanj bi pristopili k izdelavi končne tarife stanovanj. Dokler tega ni, ne moremo reči, koliko naj bo končna najemnina, da bo dosegla 50% povešek v volumnu, kot to predvideva Uredba. Da bomo lahko izvedli kategorizacijo stanovanj, nam je potrebna kategorizacija na terenu. Zato moramo čim prej izvesti kategorizacijo stanovanjske skupnosti in organizacijo hišnih svetov stanovanjske skupnosti. Zato je komisija napravila par predlogov, ki naj bi jih Mestni ljudski odbor danes v načelu sprejel.

Za orientacijo, kako naj bi se pravično izvršilo povišanje najemnin, je statistični urad napravil zaključke na podlagi orientacije in popisa stanovanj v letu 1945. in sicer po teh zaključkih statističnega urada prišlo v Ljubljani v I. kategorijo okrog 155 stanovanj ali od celotne vsote 0.5%, v II. kategorijo okrog 992 stanovanj ali od celotne vsote ~~IXX~~ 3.2%, v III. kategorijo 4.960 stanovanj ali od celotne vsote 16%, v IV. kategorijo 14.880 stanovanj ali od celotne vsote 48%, v V. kategorijo 7130 stanovanj, v VI. kategorijo 2.263 stanovanj in v VII. kategorijo 620 stanovanj.

V prvi kategorijo - gorobo ocenjeno - bi morala znašati tarifa, da bi dosegli povešek 50% za m² 30.8 din, v II. kategoriji 27 din, v tretji kategoriji 22.90 din, v četrti 18.50, v peti 14.10, v šesti 9.70 v sedmi 3.70, povprečje je torej 17.60 din. Na podlagi te orientacije in ka-

tegorizacije, ki naj bi se izvedla, bi bilo možno izdelati dokončni predlog tarife za stanovanje.

Glede stanovanjske skupnosti, ki naj bi se čim bolj pospešeno formirala, ste prejeli predlog za sedem stanovanjskih skupnosti, deset stanovanjskih skupnosti in za šest stanovanjskih skupnosti. Pred menoj pa je še predlog za 18 stanovanjskih skupnosti. Predlogi, ki ste jih prejeli, tudi navajajo stroške za posamezne stanovanjske skupnosti. Stanovanjska skupnost, ki naj bi jih bilo v Ljubljani sedem, predlaga uprava nepremičnin na podlagi izdatkov, ki jih ima sedaj z upravo. Potrbe personala: 12 za eno stanovanjsko skupnost, na bi terjala letno 20,880.000.- personalnih in materialnih izdatkov brez hišnikov. Hišniki pa še 10,956.000.- dinarjev. Za stanovanjska skupnost bi torej letno potrošila za materialne in osebne izdatke nad 30,000.000.- dinarjev.

Stanovanjska skupnost s 6 upravami se predlaga s sledečimi izdatki: da bi vsaka uprava imela 14 nameščencev in bi bili njeni izdatki 24, skoro 25 milijonov za personalne in materialne izdatke, brez hišnikov. Stanovanjska skupnost, ki naj bi bila manjša in sicer po številu 18, t.j. nov predlog, to se pravi, da bi se bolj razdrobila, bi imela sledeče izdatke: skupno 26,431.000.- dinarjev. K gornjemu predlogu pripominjajo predlagatelji, da niso upoštevani materialni izdatki. Vsi predlogi naj se temeljito preštudirajo in naj se odločimo za tako organizacijo, ki bo lahke pri svojem upravljanju največ koristila. Komisija v tem kratkem času ne mogla bolj obravnavati, ne napraviti podrobnih analiz, zato naj ljudski odborniki ta predlog dopolnijo. Nekaj zagovornikov imajo tudi uprave, ki so bolj centralizirane ker so cenejše. Sem pa mnenja, da je treba žrtvovati nekaj več izdatkov za one uprave, ki so manjše, so pa bližje stanovalcem. Mislim, da bi bilo tudi možno pri manjših upravah doseči to, da bi stanovalci lažje doprinali s drugim doprinosom, kar bi odpravilo razne izdatke pri vzdrževanju. Mestni odbor bo moral v najkrajšem času izdati več predpisov, ki bi ~~urgant~~ urejali organizacijo stanovanjske skupnosti in finančne posle teh stanovanjskih skupnosti. V tem pogledu je komisija še malo napravila. Je pa še nekaj predlogov, ki se da o njih razpravljati in ki jih po razpravi lahko smatramo za predloge. Pri izdaji predpisov moramo gledati na težave v tem, da Republiški izvršni odbor ni dal še nobenih tolmačenj glede

točk, ki so dosti nejasne. Mi čakamo na določila, ki bi jih izvršni svet republike izdal, da bi potem lažje prišli do konkretnih zaključkov. Predlogi so stavljeni Izvršnemu svetu v vseh nejasnih vprašanjih.

Najbolj nejasno vprašanje je distribucija stanovanj. Mi jasno, kaj je z uredbo, ki je urejala do sedaj v republiki distribucijo stanovanj. Stanovanjski urad se lovi in ne ve kakšna je njegova naloga, dokler se mu smisel te uredbe bolj ne pojasni. Mestni odbor ne more preje izdati tozadevnega predpisa, dokler ne ve za tolmačenja izvršnega sveta glede distribucije same. To je najbolj nejasno vprašanje. Nejasno vprašanje ostane tudi v tem, kaj naj se smatra za dvostanovanjsko hišo. To je zelo nejasno določeno v Uredbi sami. Veliko je primerov, kjer si stvari ne ~~smo~~ znamo pojasniti. Tako imamo dvostanovanjske hiše, katerih stanovanja imajo po dve pa tudi po pet sob. Tako hiša uredba izloči in jo prepušča v nadaljno upravljanje lastniku samem. Nasprotno pa imamo dvostanovanjske hiše, ki so zasilno preurejene v štiristanovanjske, torej imajo samo kabinjo in sobo, torej so po izgradnji dosti manjše, bodo pa prišle v stanovanjske skupnost. Tu ne vemo ali naj se tolmači sgradba po osnovnem načrtu ali pa po spremembah, ki jih je lastnik kasneje napravil v hiši. Dalje je odprto vprašanje, kaj naj se smatra kot manjše stanovanje. Uredba v svojem določilu pravi, da ljudski odbori lahko po svojem prevdarku prepuste v nadaljno upravljanje lastniku hiše s tremo manjšimi stanovanji. Komisija je skupno s gradbeniki vzela kot osnovo za manjše stanovanje dvosobno stanovanje s manjšimi pritliklihi nam. Vprašanje pa je, ali si komisija to pravilno tolmači. Dalje si komisija ni na jasnem, ali naj se smatra kot manjše stanovanje tudi kletno stanovanje, čeprav bi moralo biti izločeno že iz stanovanjske vrednosti. Isto velja za podstrešna stanovanja in tista stanovanja, ki jih je sanitarna inspekcija izločila iz stanovanjskega fonda. Komisija se je tudi odločila, da se ne smatra kot stanovanja ona stanovanja, ki bi pri točkovanju dobila manj kot 26 točk. Po opisu stanovanja, ki dobi manj kot 26 točk pravi, da je to zasilno stanovanje, ki se sicer oceni, vendar ni gradbeno pravilno grajeno ~~nik~~ za stanovanje. /podstrešja, prizidke in provizorna stanovanja, ki jih imamo mnogo v Ljubljani./ Komisiji je ostalo odprto tudi to vprašanje: Uredba pravi, da iz stanovanjske skupnosti izostanejo dvostanovanjske ali tristanovanjske hiše s manjšimi

stanovanji. Ni pa nič rečeno kako se postopa v tem primeru, če ima lastnik 3, 4 ali pet takih hiš. Ali ostanejo vse izven stanovanjske skupnosti? To je odprto vprašanje. Z določili te Uredbe ne moremo to konkretno reševati, potrebna so pojasnila. To je nekaj konkretnih pripomb, pri katerih si komisija ne more postaviti jasnega določila za pripravo organizacije pri upravljanju stanovanjskih fondov v Ljubljani. Na sploh bi pa želeli, da danes dobro prediskutirate vso zadevo, da bo komisija lahko delala in bi želeli, da napravimo zaključke o tem, do kdaj naj bi komisija napravila predlog tarife same, da nebi preveč odlagali pričetek uveljavitve uredbe same, ker nam odhajajo sredstva in amortizacija. Zato je potrebno, da pripravimo uredbo čim preje, da ne bomo oškodovani pri skupnem skladu za gradnjo stanovanj.

Mislím, da je važno, da dobro prediskutiramo, kakšna naj bo stanovanjska skupnost, da ji damo obliko, da bo komisija lahko delala naprej. To je osnovno vprašanje pri tej uredbi.

2.) Vprašanje kategorizacije je važno vprašanje. Nekaj let je že, ko mnogi ljubljancani krivično plačujejo najemnino. In sicer zakaj, ker se je v stari Jugoslaviji določevala najemnina po simpatijah. Tako so lastniki hiš imeli interese, da bi dobili v hiše svoje ljudi. In tako so ti mogotei zasedli v Ljubljani lep del najboljšega stanovanjskega fonda. Ti so že takrat plačevali nizko najemnino. Z uredbo, ki je prišla v veljavo po osvoboditvi pa so plačevali samo 60% te najemnine. Z novo uredbo o povišanju najemnine se za njih ni nič popravilo. Z izvedbo dosledne kategorizacije se bo to odpravilo tako, da ne bo tisti, ki ima slabše stanovanje plačeval višje najemnino.

3.) Kakšni naj bodo coningi in koliko naj jih bo, ali štárje ali manj, ali naj se jih sploh opusti. Nekaj zagovornikov je, da se jih sploh upusti. Osebnó sem prepričan, da so coningi potrebni, ker vemo iz podatkov ECŽ, da se v mesto vozi veliko ljudi nad 80% uslužbencev in delavcev in 100% dijakév se vozi v mesto. Le 20% se vozi preko mesta ali izven mesta. Večina ima torej za prevoz ogromno izdatkov in bi bilo krivično, če bi plačevali isto najemnino.

4.) Hišni sveti in sveti stanovanjske skupnosti: Tu je precej odprtih vprašanj. Če bi bili sveti stanovanjské skupnosti zelo veliki, potem ne bi nikoli tako uspešno delali kot če bi bili manjši, morda v obsegu kot so v podjetju

delavski sveti. Po tej uredbi bi bila stanovanjska skupnost, ki bi imela v upravi 800 do 900 stanovanjskih hiš, tako velika, da bi morala zasedati v nabiti Unionski dvorani. Verjetno bi to ne bile najboljše. Zato bi predlagal, da bi bile take kot se delavski sveti v podjetjih. To se v glavnem teze, ki sem jih hotel nakazati.

Predsednik, da poročilo tov. Drobeža v razpravo.

T e p i n a ing. Marjan.

Mislím, da je komisija v imenu katere je poročal tov. Drobež opravila veliko tehnično delo. Ne bi pa prišli do pravih uspehov, če bi se hoteli vse te tehnike dotakniti in posamezna vprašanja razčistiti. Mi se moramo problema, ki ni enostaven, v celoti lotiti. Mislím, da tu vršimo še posebno nalogo. Druga mesta in kraji čakajo nato, kaj se bo danes na naši skupščini razpravljalo in do kakšnih zaključkov bomo prišli, to se pravi, da v nekem merilu opravljamo nalogo tudi za druge kraje in mesta v Sloveniji. Da vlada v tem pogledu velika nejasnost smo videli na medmestni konferenci v Celju, kjer so se sestali zastopniki Ljubljane, Celja in Maribora. Tudi bi grešili, če ne bi imeli vedno pred očmi, kaj vsebinsko ta uredba pomeni. Mislím, da mnogo pomeni. V političnem katasterju je to ena prav tako močnih uredb kot uredba o samoupravljanju delovnih kolektivov v podjetjih. Pred vsem njena demokratičnost. Mi vidimo, da na vseh področjih gospodarstva pride do izraza kolektivno upravljanje. S tem razširjenjem je pritegnjen k samoupravljanju še skoro sleherni prebivalec.

Drug problem je v tem, da je do končne odpravljena sleherna možnost skploatacije hišnih lastnikov do stanovalcev. Leta 1945 je bil izdan več ali manj administrativni odlok, ki je to preprečil, medtem ko je ta uredba ~~napravila~~ postavila pravni sistem in napravila konec temu, da prejema hišni lastnih rente na račun najemnin s tem, da izkerišča delavca in nameščenca. Najemnina lahko služi samo za upravljanje zgradbe in njeno vzdrževanje ter amortizacijo in nihče ne more več terjati.

Tretjič pomeni ta uredba in način gospodarsko šolo v najširšem pomenu vsega našega delavnega ljudstva. V enem od

svojih predavanj je dejal tov. Kardelj, da ne bo uspehov vse dotlej, dokler sleherni državljani ne sodeluje. S tem, da bodo stanovalci sodelovali pri samoupravljanju stanovanjskih zgradb se bodo učili kaj se pravi gospodarsko upravljati, koliko so investicije, kaj je amortizacija, kako se čuvajo sredstva splošnega ljudskega premoženja itd.

Jasno je, da če je ta uredba tako dalekosežna, da njeno izvajanje ni tako enostavno. Ta uredba navaja tudi važen rok: 30 dni po uveljavitvi te pogodbe naj se sklene nove pogodbe. Tega roka ne bo mogoče doseči, ne sme se ga pa vleči v nedogled. Na celjski konferenci je nekdo izrazil mnenje, da je treba pričakovati, da bo trajalo to sklepanje najmanj 6 mesecev. Računati moramo, da imamo dosti sovražnikov te uredbe, kot smo imeli dosti sovražnikov uredbo o samoupravljanju delavcev v podjetjih in da tudi v tem primeru ti sovražniki delajo. Ti pravijo, da dvomijo, če bomo lahko izvedli to v treh letih. Po tej liniji je prišlo tudi do članka v Dnevniku. Jasno je, da izsmehujejo tisti, ki jim ta uredba ni všeč in se borijo zato, da ta uredba nebi stopila v življenje. Vprašati se je kaj je najbolj potrebno razčistiti, da bomo lahko krenili naprej. Vse te vrste nalog je našteval tov. Drobež. Seveda, če bi vsem nalogam dali enako pozornost, ne bi resnih nalog v kratkem rešili in ne bi uveljavljanje razširili na šest mesecev. Najbolj važni sta dve stvari, prvič tehnično predhodno delo, da se uredba prične izvajati, to je kategorizacija, sone in tarifa. Glede kategorizacije je predlog komisije dober in daje na zelo preprost način objektivne kriterije za oceno stanovanj. Lahko se da govoriti, da je eden ali drugi element tega ocenjevalnega sistema slab, med tem ko se mi zdi po svoji metodi, da je ta kategorizacija edino dobra in lahko zamenja ekonomsko kategorizacije, da je najemnina v premem odnosu z vrednostjo stanovanj itd. Take ekonomske kategorizacije, mi danes ne moremo napraviti, predlagana pa je najbolj objektivna in bližja tej. Kar se tiče con ne bo posebnih težav, ena ulica sem ali tja. To ni posebna problematika in kraju v Ljubljani ni težko oceniti kaj spada pod ožji center itd. Prav tako posebnih težav ne bo pri določanju tarife, ker je dana osnovna smernica za povišanje najemnin, dana pa je tudi kategorizacija. Rečeno je naj se najemnine dvignejo za 50%. S tem ni rečeno, da naj se premo dvignejo. Pravilno je, da bi se slaba stanovanja podražila čim manj, bolj pa prvovrstna.

Pri tem se moramo zavedati, da 50% povišanje najemnin še daleč ne pomeni realno najemnino. S takšnim 50% zvišanje najemnin bomo dobili 360,000.000.-, medtem ko so dejanski stroški vzdrževanja in amortizacija 826,000.000.-. 460,000.000.- je torej še vedno izgubljenih za amortizacijo in vzdrževanje.

Najbolj važna stvar je ustvariti pojem, kaj je to stanovanjska skupnost. Cel sistem, ki ga predvideva uredba, je sgrajen na stanovanjski skupnosti, v tem ko so hišni sveti podaljšana roka stanovanjske skupnosti, ne izvršni organ. To se pravi, da bi morali čim prej izvoliti svete stanovanjske skupnosti. Ko bodo ti izvoljeni in bomo z njimi razčistili vse nejasne pojme, bomo imelo organ, ki bo pričel delati ostalo. Dokler si pa o vsem tem nismo na jasnem, je težko razpisati volitve. Gre tu za dve različni misli. Ena misel je, da naj bi bile stanovanjske skupnosti čim večje. Prvi predlog je tako za sedem stanovanjskih skupnosti. V čelju smo slišali celo, da naj bi bile vse zgradbe v eni sami stanovanjski skupnosti. Za svojo osebo temu predlogu nisem naklonjen, ker smatram, da to ne bi bile nobene stanovanjske skupnosti temveč administrativne enote kot sedanje uprave nepremičnin, skratka nebi se nič spremenilo. Če bi Ljubljano razdelili na sedem stanovanjskih skupnosti bi bilo to tudi premalo in bi bile ravno tako le administrativne enote. Za svojo sebo si predstavljam pod stanovanjsko skupnost nek kvart, morda blok med štirimi ulicami, skratka skupino prebivalcev, ki se med seboj poznajo, imajo skupen interes, da napravi parke, igrišča, skratka, da se govori o soseski, kot enoti prebivalcev v enem mestu. Tovariše, ki so zagovarjali velike stanovanjske skupnosti, je vodilo to, da bi take skupnosti zahtevale manj administrativnega kadra. To je do neke mere točno, vendar nas mora voditi ~~prva-ta-misla~~ osnovna misel te uredbe, to je njena družbena vsebina. V resnici gre tu za neke nove demokratične oblike. Z velikimi skupnostmi pa nismo dali pogojev, da se prične to novo demokratično življenje med našimi prebivalci. Po mojem gledanju pa ni nujno, da bi te soseske imele dražjo administracijo. Vprašajmo se samo to, koliko so bivši lastniki imeli plačanega administrativnega kadra, v kljub temu pa so bile zgradbe lepo vzdrževane. Nam je prišlo že v ~~mnogo~~ navado, da čim kaj organiziramo, moramo imeti takoj shemo, koliko ljudi rabimo itd. Ne rečem, da ni potrebna nobena plačana moč, vendar če zasledujemo osnovni

pojem te uredbe se mora za ekonomičnost administracije najti neka rešitev.

D R O B E Ž France.

Pojasnil bi važno pojasnilo, ki sem ga prezrl in sicer to, kako bi se stanovanjske skupnosti organizirale s osirom na teritorij, kakšne naj bi bile tu najbolj primerne oblike za organizacijo stanovanjske skupnosti. Prva stvar, ki jo je komisija imela v vidu, je bila ta, da bi morda bilo primerno stanovanjske skupnosti organizirati nekako po teritorialni razdelitvi predvidenih občin. Pri tem smo hitro zaključili, ker nam niso poznani še sklepi, kako bo ta razdelitev izgledala, zato smo od tega odstopili in bi se to šele kasneje lahko v tem smislu sprovedlo.

Druga misel na kateri je komisija mislila je bila razdelitev po volilnih enotah za mestni zbor. Nastaja vprašanje, če je ta oblika teritorialno najbolj primerna, vendar je za izvedbo za enkrat najbolj prikladna, ker vemo za meje ter je možno hitro določiti teritorij. Pri tem pridemo na zelo neugoden položaj in to je, da bi bile stanovanjske skupnosti na periferiji po svojem obsegu zelo velike, ker je periferija sazidana večji del z eno ali dvostanovanjskimi hišami. V centru mesta pa je drug neugoden položaj. Tu bi prišle skoro vse hiše v sklop stanovanjske skupnosti, ker je center sazidan večinoma z večjimi hišami, torej bi bilo tudi o tem vprašanju razpravljati, kako naj se določi teritorialni obseg stanovanjske skupnosti.

Predsedujoči pojasni, da je namen seje ta, da vidimo različna stališča ljudskih odbornikov, ker ne gre tu za soglasje z določenimi predlogi. Prosi ljudske odbornike, da se odzovejo k diskusiji in da dajo svoje predloge in mnenja.

S i t a r Franc.

Imel bi nekaj pripomb v zvezi z principi, ki so se postavili na podlagi nove uredbe in sicer, kako naj bi se v bodoče uredba čim bolj sprovajala. V tej zvezi se mi zdi eno najbolj važnih meril in to je: ekonomski principi so tisti, ki nam narekujejo tako organizacijo in da mesto razdelimo na cene in nam narekuje, da stanovanja razdelimo. Če so ekonomski principi tisti, ki nam narekujejo to, potem bi bilo zelo napačno, da bi na stvar gledali tako kot nek tovariš, ki je omenil, da

bi bilo postaviti tak kriterij, da bi bila stanovanja s kopalnici dosegljiva za delavce, ki imajo nižje prejemke. To se mi zdi nekaj nemogočega. Če govorimo o kategorizaciji stanovanj in ekonomskih principih v tej zvezi jih moramo porabiti in gledati kakšna so stanovanja. Vedeni moramo kakšno vrednost imati stanovanje, če ima kopalnico in tako stanovanje moramo oceniti kot vrednost ker predstavlja gotovo ceno. Zato bi bilo napačno, če bi smatrali, da je ljudski odbor vodil neko "burgersko" politiko, češ da je stanovanjski urad, dodeljeval stanovanje samo gospodom, delavce pa je prezrl. To bi bilo zelo napačno in moramo nujno postaviti vprašanje, kdo pa so ti gospodje: ali bavlši industrialci, razlaščenci in izkoriščevalci delavskega razreda? Teh gospodov danes ni. To je žalitev za stanovanjski urad in Mestni ljudski odbor v kolikor bi dopuščal tako politiko.

Drugo kar se tiče samo kategorizacije. Zdi se mi, da je kategorizacija po drugem načinu, to se pravi ocena vrednosti stanovanja po točkah, dejansko daleko boljši princip kot prvi predlog. Tu bo lažje preprečiti verjetnosti, da bo nekdo oškodovan, da bo mogoče zato ker ima stanovanje, ki na prvi pogled izgleda boljše urejeno v resnici pa ni, plačeval višjo najemnino. Je tu boljši sistem točkovanja. Poleg tega je točno to, da bi bilo boljše, da ne bi ostali samo pri sedmih kategorijah, temveč bi se višina najemnine ocenila po višini točk. Enostavno, zbir točk, bi moral biti merilo za višino najemnine.

Kot tretje vprašanje je vprašanje coningov. Ta naziv mi je zoprni. Lahko bi rekli stanovanjski okoliš, kar je daleko bolj naše kot pa coning. Ta princip, ki ga je tov. Drubež postavil, da je komisija vodilo načelo, da je pošta center in od pošte 1/2 km oddaljenost po radiusu, ki naj bi bil prvi okoliš, ta princip je v redu in mu ne bi bilo dosti nasprotovati, ker je dejansko komisija to dobro postavila. Če postavimo ekonomske principe vemo, da je vedno nek prostor ali zgradba v mestu predstavljal daleko večjo vrednost, kot prostor ali stavba na periferiji. Če upoštevamo, da bo s časom treba preiti v celoti na te ekonomske regulatorje najemnin, potem vemo, da moramo iti na to pot.

Naslednje je vprašanje stanovanjske skupnosti. To je zelo važen problem. Misli, ki jih je povedal tov. predsednik Sveta za komunalo so tiste, ki nam odpirajo jasno perspektivo kako je treba formirati stanovanjsko skupnost na področju družbene dejavnosti. Zato ne smemo gledati samo na žrtvovanje teh

materialnih stroškov in sicer gledati na višino stroškov ampak moramo stremeti zate, kako in v kakšni obliki bodo te stanovanjske skupnosti boljše uspevale.

Dodatni predlog tov. Drobeža, ki pravi, da bi se stanovanjske skupnosti formirale v bodočih občinah, bi bil dober le za okoliške predele. V notranjšjih predelih, kjer bodo skoro vsa stanovanja spadala v stanovanjsko skupnost pa bi bile te skupnosti preobširne. Strinjam se tudi s tem, da stanovanjske skupnosti nebi smele biti večje od mestnih volivnih enot, v nekaterih primerih pa naj bi bile celo manjše. Strinjam se s mnenjem tov. ing. Tepine, naj bi bili to neki kvarti v okviru štirih ulic. Po mojem mišljenju bi na ta način dejansko to samoupravljanje približali ljudem, ki so zato poklicani. V kolikor bomo gledali samo v vidiku neke pocenitve ne bo to imelo nobenega efekta in ne bomo prišli do tega kot je naš cilj. Mi delamo na tem, da bodo ljudje sodelovali in sami nadzirali poverjene stanovanjske objekte.

M r a v l j e B e ž o .

Strinjal bi se s tov. Sitarjem, ki je nakazal, da bi se te stanovanjske skupnosti formirale po bodočih občinah. S formiranjem teh bi pritegnili ljudi k delu. To smo videli tudi v Zagrebu in Beogradu. Oni so šli na to demokratičnost. Občine bodo imele v perspektivi gotove posle. Beograd daje prvo manjše, nato vedno večje, Zagreb pa postopa drugače in jim je dal že v začetku večje kompetence. Pravilno je, da se izvolijo odborniki v te občine. Ti odborniki bi imeli gotovo število pritegnjenih članov iz ljudstva, ki bi pomagali pri upravljanju. Če bi šli na večje število stanovanjskih skupnosti, bi se to poznalo na financah, kjer bi ogromno trošili za upravo. Ta demokratičen način pa nam bi finančna sredstva prihranil. Vprašanje je na koliko občin bo Ljubljana razdeljena s ozirom na perspektivo priključitve okraja Ljubljana s okolica k mestu. Okološne občine bodo dobile svoje pravice kot je to že dogovorjeno. Za Ljubljano samo pa je težko določiti administrativne meje in jo razdeliti. To je še vprašanje rasprave. Strinjam se s tovarišem Sitarjem, v kolikor ne bi delovale stanovanjske skupnosti v sodelovanju s ljudstvom, bi še mnogo več potrošili in bi zapravili stanovanjski fond v parih letih. Mi smo imeli priliko videti pri novih blokkih, ki smo jih gradili s pomočje

ljudstva. Ljudje niso gledali na ta stanovanja kot na stanovanjsko skupnost in se je napravilo ogromno škode. Če pa bodo ljudje sami sodelovali pri upravljanju, bodo te nepravilno pravočasno signalizirali.

M a t e l i č Alojz.

Stavil bi vprašanje, kot v političnem gospodarstvu med dohodki in izdatki. Kako bi bilo če bi se več interesentov zbralo, da bi radi zidali? Vzemimo primer, da bi štirje interesi zidali hišico z štirimi stanovanji. Oni bi torej zidali za skupnost in tako nebi dosegli svojega cilja. Dalje poznam primer, ko je lastnik hiše pod skrbstvom in se vzdržuje iz dohodkov hiše. Po novem bi prejel od najemnin 10%, kdo pa mu bo plačal razliko za vzdrževanje? Ali bo veliko ljudi takih, ki bodo v slâčnih primerih padli pod socialno skrbstvo. Pred okupacijo je bil običaj, da je se za gradnjo hišic dajalo razne ogodnosti. Tudi danes so še ljudje, ki imajo malo zemlje in gozdove in bi zidali hišice, če bi se jim dalo posojilo. Alâ bi se za te ugodnosti nebi lahko posluževali tudi stanovanjskega sklada, čeprav spadajo te male hiše izven stanovanjske skupnosti. Tov. Sitar je omenil, da bi bili manjši okoliši bolj ugodni. Kolikor sem bil informiran se morajo hiše same vzdrževati z 10%, ki jim ostanejo. Ali bo taka manjša skupnost zmožna napraviti iz teh sredstev kako večje popravilo. V mestu, da, v okolici pa ne verjamem. V referatu je dalje navedeno, da bi del dohodkov izhajal iz prodaje hišic MLO, ki so njihova last. Ali se bodo dobili ljudje, ki bodo lahko kupili te hišice, ali bodo dobili kako podpore?

Č e g l a r Hinko.

Rad bi odgovoril na tisto besedo "gospod", da jo nebi napačno tolmačili. Povdarjam ponovno, da je gospod za mene tisti, ki ima dve do tri hiše, ki živi na račun delovnega človeka in se eden drugega naziva z gospodom. To so gospodje, ostali so tovariši. To pojasnim zato, da ne bi mislil kdo, da sem socialdemokrat in me napačno razumel.

B e ž a n Miroslav.

Jaz bi se dotaknil vprašanja glede kategorizacije.

Mislím, da je pravilno, da bi se kategorizacija izvršila s točkovanjem in ne samo točkovanje. Tu je dana možnost, da če ima n.pr. nekdo v kuhinji dva iztoka bi enega zamašil, pa bi imel manj točk. Naj se torej vpoštevata oboje, ker vem, da so v komisiji bili strokovnjaki in verjamem, da so se zbrali res najboljši gradbeniki. Povdaril bi, da tisti pisec, ki je pisal članek v "Dnevniku", je po mojem mnenju bral knjigo "Naša misel".

Glede cen bi se strinjal, da se izvršijo, ker imajo oddaljenejši stanovalci ne samo stroške s prevozom, ampak imajo tudi večje izdatke, za čevlje in obleko, poleg tega pa imajo veliko izgubo delovnega časa. Ravno tako jim je težko dostopno gledališče in druge kulturne ustanove. Izraz coning res ni slovenski, lahko bi se porabil izraz okolica, smatram, da pa je primerna tudi beseda, ki jo je uporabila komisija, to je cona.

Glavno pereče stanovanjsko vprašanje je stanovanjska skupnost. Uredba o stanovanjski skupnosti imel v glavnem misel vzdrževanja. Prepričan sem, da tisti gospodar, čigar hiša bo prišla z nove uredbo v stanovanjsko skupnost, ni do danes popravil strehe svoje hiše, sedaj pa, ko bo hiša spadala v to skupnost, bi vsak dan stal pri upravi stanovanjske hiše in zahteval, naj bi se popravila ta, ali šž ona stvar. Ne bi se pa strinjal, da bi bilo teh stanovanjskih skupnosti dosti. Ta fond od najemnin naj bi se pa čimmanj porabil za administracijo, čimveč pa za vzdrževanje. Zato bi predlagal predlog, ki predvideva 7 stanovanjskih skupnosti. Tu bi bilo 20 milijonov izdatkov. Če računamo, da stane 1 stanovanjske povprečno 3 milijone, bi bi iz tega zneska, ki je predviden za te skupnosti lahko zgradili 7 stanovanj. Morda bo nastala s tem še večja birokracija, če bi število stanovanjskih skupnosti še povečali.

B a z n i k Albin

V zvezi z razpravo gščše na terenih glede organiziranja stanovanjskih skupnosti bi hotel povedati par besed. V zvezi z ustanovitvijo stanovanjskih skupnosti je mnenje naš terenskih organizacij tako, da naj bi se ustanovile te stanovanjske skupnosti čimprej, vendar sam moment odvajanja raznih fondov ni jasen. Uredba predvideva te fonde oz.njih razdelitev

odbori postaviti konkretno razmejitev, katere zgradbe spadajo pod skupno upravo in katere se izločijo. Mi smo imeli jasno v mislih, da se ne štejejo za več stanovanjske hiše tiste, ki so bile v zadnjih letih silom prilike preurejene v več stanovanjske hiše radi stanovanjske stiske.

Drugo pravi tov.Drobež, da je sedaj težko konkretizirati te predloge, ker Izvršni svet ni še izdal določb, kako izvajati uredbo. Res je Izvršni svet pooblaščen, da izda podrobna navodila. Mi smo rekli, da pa je važno, da mesta sama kot najbolj zainteresirana pri izvajanju te uredbe vso stvar temeljito prediskutirajo in dajo svoje predloge. Zato sem mnenja, da naj se tu prediskutira. O tem pa naj v naši republiki razpravljajo tudi medmestne konference, ki se bodo vršile v bodočih dneh.

Tri bistvena vprašanja so v tej uredbi. Konkretno vprašanje organizacije je eno bistvenih vprašanj te uredbe. Tov.ing.Tepina je v tem primeru morda po mojem občutku pretiraval pomen v tem smislu, da ga je primerjal z samoupravo proizvodnje kolektivnih. Res je, da se uprava stanovanjskih zgradb približuje ljudem. Smisel te uredbe je ta, naj se ta ljudska imovina najbolj smoterno upravlja v korist tistih, ki jo uživajo. Mi ne bi smeli hišnih svetov podcenjevati. Res je, da so hišni sveti samo podaljšana roka. Smisel je v tem, da se vsaka hiša zase upravlja. Ta hišni svet, ki bo gibek organ 3 do 7 ljudi naj bi upravljal hišo in uredba naj mu da konkretno funkcijo upravitelja hiše. Zato je važno kakšen karakter bomo dali tem hišnim svetom. Potem bo lažje deločiti okoliš stanovanjske skupnosti, ali naj bo večji, ali manjši. Zdi se mi tvegana odločitev, naj bi bilo n.pr. 7 stanovanjskih skupnosti, ali naj bi bila stanovanjska skupnost v vsaki volilni enoti. Gledati moramo, koliko bomo zapravili na upravi sami.

Druga stvar je, ali je pravilno gledanje na razdelitev po bodočih občinah. To se mi zdi bolj pravilno in se bolj približuje smotru. V Ljubljani je treba videti, kjer imamo področje, kjer so zgoščene hiše. V poročilu je bilo povedano, da gre za 3000 poslopij oz. hiš, ki pridejo v upravo stanovanjske skupnosti. Treba bo videti v naravi, kje te hiše ležijo, da bi se sklepalo na podlagi konkretnih podatkov.

Mislím, da bo treba vzeti neko srednje mero.

Glede kategorizacije in con sem tega mišljenja: Ko človek prvič pogleda to stvar se mu zdi, če ni to kompliciran način. Ko ste se pa konkretneje bavili s tem, ste ~~videli~~ ste prišli do drugačnega zaključka. Eden od subjektivnih faktorjev je uprava posameznih sektorjev in sicer bi lahko v eni upravi rekli, da je to stanovanje I.kategorije, uprava drugega okoliša pa bi rekla, da je II.kategorije. Tekom razprave se zato priključujem temu sistemu prav iz tega razloga, ker se tu le vidi možnost, da se postavi kategorizacija na objektivne temelje, sicer lahko nastane pravo razburjanje in prerekanje z temi ljudmi. Mislím, da je sklepanje odložiti do časa, ko bomo konkretno videli kako Ljubljana izgleda in sem mnenja naj komisija pride na prihodnje zasedanje že s konkretnimi stvarmi. Bomo pa videli medtem tudi, kako namerava- jo druga mesta v državi in druga mesta v Bja Sloveniji to na- praviti. Na kratko samoinformiran, da medmestna konferenca v Celju konkretnih rezultatov ni rodila.

D r o b e ž Franc

Odgovoril bi tovarišu, ki se je zanimal glede razdelit- ve fondov. Mislím, da ni no najtežje vprašanje. 69 člen uredbe pravi, da se naj najemnina razdeli na naslednje sklade:

- a) amortizacijski sklad, kamor gre 20% najemnine,
- b) v sklad za hišne uprave in
- c) v sklad za vzdrževanje hiš.

T a dva zadnja sklada se delita zato, da neba stanovanjske skupnosti in hišni sveti vsa sredstva trošili za hišno upravo. Zato bo Mestni ljudski odbor z odlokom določil koliko gre za hišno upravo in koliko gre za upravo hiš. Glede stanovanjske skupnosti bi omenil še to, da je v predlogu za 18 stanovanjskih skupnosti, pripombe, ki jih je dal tov. podpredsednik Dr. Breclj komisija že v načelu upoštevala in sicer s tem, da se ~~okoliša~~ periferija zajame v širšem okolišu, dočim v centru bolj drobi. Predlog tov. podpredsedni- Dr. Breclja, ki ga je tu podal je torej v našem predlogu, ki predvideva 18 stanovanjskih skupnosti že itak upoštevan s tem, da se tam kjer je šop strnjenih hiš, ^{teritorij} soži, drugje pa je teri- torij bolj raztegnjen. Tam kjer smo govorili o razdelitvi po volilnih enotah, bi bilo lahko tudi po več volivnih enot v eni stanovanjski skupnosti. Vendar sem za ta predlog,

da se stvar boširneje obdela, danes pa naj se samo načelno sklepa o številu stanovanjske skupnosti, tako da bo lahko komisija ozirom na terenske razmere take skupnosti formirala in obdelala predlog za naslednje zasedanje Mestnega ljudskega odbora, ker to ne bo malo delo.

Predsedujoči pojasni, da ni namen današnje seje, da bi sklepali o čem, niti ne da bi glasovali o raznih stališčih. Namen seje je, da komisija sliši argumente in stališče za reševanje teh stvari, tako, da bo na podlagi te razprave imela možnosti, da naprej usmeri svoje delo.

D r o b e ž Franc.

Predlagam, da bi se sklepalo vsaj o načinu kategorizacije, kar je vsekakor potrebno, sicer komisija ne more delati naprej.

Predsedujoči smatra, da si je komisija na podlagi razprave lahko ustvarila mnenje, kako delati naprej. Gre samo zato, če ima kdo kake nove argumente k posameznim stališčem. Odločili pa se bomo šele takrat, ko bo komisija prinesla konkretne predloge na podlagi te diskusije.

D r o b e ž Franc.

Kot konkretni predlog sem skušal staviti predlog glede kategorizacije stanovanj, da bi se osvojilo teh sedem kategorij, kateri predlog je bil dan v javnost preko naših dnevnikov in ki naj bi se točkovale. Skratka: vsaka kategorija naj bi bila torej točkovana. Gre zato, da bo komisija lahko napravila konkretni predlog glede cenika.

Predsedujoči stavlja vprašanje, v koliko se ljudski odborniki strinjajo s tem, da bi se smatral ta predlog kot smernica za nadaljne delo.

Predsedujoči predlaga, da se osvoji način kategoriziranja pri določenih kategorijah s tem, da se vzame kot objektivno merilo točkovanje. Vpraša, kdo je za ta način izdelave kategorizacije?

Soglasno sprejeto.

D r o b e ž Franc.

Drugi konkretni predlog o katerem je treba sklepati, da bo komisija lahko delala naprej je, na koliko stanovanjskih skupnosti naj bi se razdelila Ljubljana.

Tretji predlog o katerem bo treba sklepati je, do kdaj naj se izvedejo volitve v stanovanjske hišne svete in nato v stanovanjske skupnosti.

Predsednik pojasni, da se bo o tem zadnjem predlogu govořilo lahko šele takrat, ko se bo ljudski odbor zedinil glede števila stanovanjske skupnosti.

T e p i n a ing. Marjan.

Komisija bi se cilju lahko približala na ta način, da bi vzela v roke karto Ljubljane in zasarisala na karto hiše, ki bodo prišle v poštev za stanovanjsko skupnost in bo tako videla kako naj se formirajo. Ne pa dela po nekih statističnih podatkih. Po mojem mnenju bi bilo najbolje poslužiti se te metode.

D r o b e ž Franc.

Pojasniti moram toliko, da je komisija že delala na tej bazi, nismo pa prinesli karte na zasedanje, ker bi bila taka stvar prekomplicirana.

Da bi komisija lahko točno ugotovila, katere hiše pridejo pod stanovanjsko skupnost, bi se bilo potrebno odločiti o tem, katere hiše naj se izločijo. Komisija je konkretno obdelala to vprašanje in predlaga tako formulacijo: Zasebne hiše s tremi manjšimi stanovanji se ne vključijo v stanovanjsko skupnost. Kot manjše stanovanje smatra komisija dvosobno stanovanje s pritiklinami. Zasilna, kletna stanovanja in stanovanja, ki jih je zdravstvena komisija izločila komisija ne smatra kot stanovanja. Dalje ne smatra za stanovanje oni stanovanjski prestor iz VII. kategorije, ki bi pri točkovanju dobil manj kot 25 točk. V VII. kategorijo smo predvideli samo ona stanovanja, ki so za bivanje v glavnem nesposobna v katerih ljudje samo pod silo stanovanjskih razmer stanujejo. Stanovanja, ki so v glavnem nepopolno grajena in provizorična stanovanja v raznih vagonih barakah, hlevih in slične. Smatram, da bi se ta pri številu stanovanj ne upeštevala kot stanovanja.

B r e c e l j Dr. Marjan.

Z ozirom na to, kar sem že prej povedal predlagam, da s sklepanjem o teh stvar počakamo. Zvezni izvršni svet ima namen izdati tisto tolmačenje o katerem je bilo govora. Gre za različna mišljenja v državi v tem pogledu, ker bi šli nekje preveč v širino, pri izločevanju hiš, drugje pa bi se spet držali z vso ostroostjo, sedanjega stanja. Zato smatram, da bi bil vsak sklep danes preuranjen.

Ad 3./ OBRAVNAVANJE V ZVEZI Z ODPRODAJO HIŠ SPLOŠNE LJUDSKE IMOVINE.

=====

Poročilo poda in obrazloži predsednik komisije za odprodajo hišic splešnega ljudskega premoženja tov. D r a k s = 1 a r Marjana, kakor sledi:

Komisija je nekako pregledala prošnje za nakup teh hišic in je teh prošenj vloženih 420 do 430. Hiš za prodajo je pa samo 160. Poleg teh hiš, ki nimajo nobenega bremena je še okrog 49 solastniških in 47 z bremenom, ki pa so last splošnega ljudskega premoženja. Izmed teh prosilcev, ki prosijo za nakup teh hiš so večinoma borci in aktivisti, ki imajo po dopolnilni uredbi prednost pri nakupu hiše. V dopolnilni uredbi je bilo rečeno, da ti borci lahko dobijo od Narodne banke dolgoročno posojilo. Sedaj pa banka nima sredstev, torej ti prosilci posojila ne morejo dobiti in nastaja vprašanje kako bomo sedaj to rešili. Komisija stavlja mestni skupščini predlog, da bi Mestni ljudski odbor dal možnost takega posojila s dolgoročnim odplačevanjem kot ga je prej predvidevala Narodna banka. Tu gre za 20 do 25 let, 15% mora kupec plačati takoj, ostalo pa v mesečnih obrokih. O tem se je treba izjasniti, sicer komisija ne more delati naprej. Borci in aktivisti pa nimajo denarja, da bi lahko sodelovali pri dražbi. Če gremo sedaj na drug sistem se pravi, da se iz njih norčujemo. Če bi šli na odplačevanje nastaja zopet vprašanje, kako bi borcem prodali hiše. Prošenj je veliko hiš pa je malo, skratka na kakšen način bi prodali. Če bi šli na dražbo kot že rečeno spet ne bi bilo pravilno. Morda bi se izbralo izmed teh invalidov in borecev one, ki so največ dali oziroma žrtvovali v narodno osvobodilni borbi. Takega mnenja je komisija.

Naslednje vprašanje pa je cena teh hiš. Ocenjene so precej visoko in sicer s 15 kratnim faktorjem. So pa v zelo slabem stanju, če se jih nebo popravljalo bodo v kratkem času raspadle. Torej gre za nujna popravila in predstavljajo za NLO veliko breme. Komisija je mnenja, da bi se ta faktor znižal vsaj na 10 ali 8.

Predsedujoči pojasni, da gre tu za male hišice last splošnega ljudskega premoženja, ki predstavljajo veliko breme za upravo zgradb. Po uredbi je možno prodati te hišice na dražbi. prednost pri nakupu imajo borci in ~~invalidi~~ invalidi. V Ljubljani je okrog 100 takih hiš, borcev in invalidov, ki zanje prosijo pa je okrog 400. Ti so prašali v prednost pred dražbo, ker uredba dopušča, da se brez dražbe odprodajo te hiše tem prednostnim interesentom.

B a r a g a Alojz.

Predpostavljam, da se te hiše na javno dražbo ne dajo. Znaló bi se zgoditi, da bi vsled tega, ker borci, ki so dali vse za skupnost in nimajo denarja, pridejo te hiše v roko njihovim sovražnikom, ki bi te hiše kupili, njih pa vrgli na ceste. To ne samo, da ne bi bilo pošteno temveč bi povzročilo velike moralne škode. Zato podpiram predlog, da se ~~dražba~~ odprodajo te hiše borcem in invalidom, kakor tudi da se predvideni faktor zniža na 8.

D r a k s l a r Marjana.

Potrebno je, da sklepamo o tem ali damo te hiše na odplačevanje pod takimi pogoji, kot so stavljeni v predlogu, sicer nima smisla, da pregledujemo prošnje in delamo na njih. Posojilo naj bi dali za 20 let, 15 % naj bi interesent plačal takej, ostalo pa v mesečnih obrokih.

Š k e r l a v a j Milan.

Predlagam, da se te hišice odporodajo čim prej, na drugi strani pa mislim, da je potrebno znižati tudi faktor. Faktor 15 je vsekako previsok. Pri dodeljevanju naj se vzame kriterij, da komisija izbere tistega, ki je najbolj potreben. V takem slučaju, kjer nastane sporna stvar naj se da skupščini v razpravo, sicer pa da komisiji pooblastilo da odloča sama. Prepričan sem, da bo komisija svoje delo pravilno opravila.

P i p a n Franc.

Nebi se strinjal s tem, da bi faktor znižali pavšalno, kajti vemo, da so ene hišice v dobrem ene pa v slabem stanju. Moj predlog bi bil, da se preje ocenijo in faktor sorazmerno zniža.

46

D r a k s l a r Marjana.

Tovariši predgovorniku moram pojasniti, da je vrednost hišic upoštevana v ceni.

R e p i n c Ivan.

Meni se zdi, da je prednost dana kot izjema. V tem slučaju bi ta izjema postala pravilo. Meni se zdi, da bi težko ocenili kdo ima od teh 400 prosilcev prednost in več zaslug pred ostalimi. Izgleda da bi šlo v tem primeru za prednost na kilograme, zato bi se nagibal k temu, da bi šli na licitacijo, to je moje mišljenje. Druga moje mišljenje pa je to, da v koliko bi znižali faktor, bi prišlo še 400 novih prosilcev. Povdarjam, da se je dosedanjih 400 prosilcev prijavilo na podlagi uredbe, ki predvideva prodajo hišic na ^{oziroma} 17/2 15 kratnim faktorjem.

M i k l a v o Angela.

Nisem za licitacijo in res je, da bo težka izbira in bo komisija imela težko stališče. Vendar bi predlagala, da bi šli s faktorjem še malo nižje, pri tem pa naj bi se upoštevalo pred vsem težke invalide, ki jih je veliko, da bi enkrat prišli do stanovanj.

K u m š e Franc.

Predsedniku te komisije priporočam, da za prosilce, ki nimajo denarja, pravočasno zajamči kredit za nakup hišic. Če denarja ni na razpolago pri banki naj sredstva založi Mestni ljudski odbor. Glede višine faktorja pa mislim, da naj se stvar še razmisli.

F o r t u n a Lojze.

Pred nami sta za rešiti dva vprašanja. Prvo, da Mestni ljudski odbor da posojilo tem ljudem, drugo pa, da se zedinimo glede faktorja. Vse ostalo prepustimo komisiji, ki naj presodi po svoji uvidevnosti.

Predsedujoči obrazloži, da mora ljudski odbor sklepati pred vsem o treh stvareh:

Prvič, da se uporabi določilo uredbe, da se izjemno lahko odproda te hišice last splošnega ljudskega premoženja izven dražbe zaslužnim borcem in invalidom. V Ljubljani je poseben položaj. V Mariboru ni toliko interesentov kot hiš. V tem pogledu bi bil prvi predlog komisije, da se vse te hišice dodelijo tem izrednim interesentom - invalidom, potem komisije, o spornih primerih pa naj odloča Mestni ljudski odbor.

Če banka ne more dati posojila naj Mestni ljudski odbor kreditira sredstva. S tem seveda odpade finančni interes, ki ga je zasledovala uprava zgradb, da namreč s plačilom teh hišic pride do sredstev za obnavljanje zgradb.

Kot zadnje bi bilo sklepati o tem, da se zniža faktor od 15 na 8. Drugo pa je stališče, ki ga je zastopal tov. Repine, da se gre načeloma na licitacijo in zreducira odprodajo hišic borcem in vojaškim vojnim invalidom na minimum.

K r i v i c Vladimir.

Prosil bi za pojasnilo, če sem prav razumel, da bo komisija napravila predlog komu naj se hišice odprodajo in bo ta predlog predložila v odobritev Mestnemu ljudskemu odboru.

D r a k s l a r Marjana.

Gre za 160 hiš in nekaj solastništev, skupaj za okrog 200 hiš. Tudi jaz mislim, da tako kot je mislil tov. K r i v i c, da bi naj komisija res pregledala vse te prošnje, jih preverila, se pogovorila s ljudmi, kjer bi bila sporna vprašanja in bi bilo za eno hišo več prosilcev. V takem primeru bi se na ~~takem~~ podlagi sporazuma eden od njih interesiral morda za drugo hišo. Potem bi najbolj zaslužne prosilce izbrali. Dopolnilna uredba pravi, da pridejo v poštev za nakup samo borci iz leta 1941, 1942 in 1943 in te uredbe se moramo mi držati. Gledali bomo tudi na to, kdo je več dal za narodno osvobodilno gibanje in upoštevali bomo tudi delavce, ki so sodelovali v osvobodilnem gibanju. Potem bi dali skupščini seznam prosilce, katere je skupščina izbrala, da ga potrdi ali zavrne.

Sliši se mnenje, da se solastniške hiše ne smejo prodati. Kakor pa jaz vem, se hiša, ki je do polovice last ljudskega premoženja, do polovice pa privatna, lahko proda. Povdariti moram tudi to, da ima uprava zgradb še poseben interes, da te hiše odproda, ker predstavljajo za njo veliko

47.

preme. Popolnoma pa se strinjam s tem, da bo težko z odprodajo
onih hišic, ki so last splošnega ljudskega premoženja n.pr. samo
do 1/4 ali slično.

P o z a r š e k Franc.

Slišali smo, da so te hiše v zelo slabem stanju.
Vsled tega se mi zdi bolje, da se te hišice prodajo na dražbi
iz iskupička pa sezida dva bloka, in da v teh blokih stanovanje
na razpolago tem borcem in invalidom. Vprašujem se, kako bodo
ti borci za katere vemo, da nimajo sredstev, poeg tega da
bodo 25 let plačevali oziroma vračali posojilo, vzdrževali
te hiše, ki so v slabem stanju. Ali se jim bo dala možnost,
da se bošo hiše vzdrževale.

V o g e l n i k Stane.

Tudi jaz sem videl v tem predlogu nasprotje, vendar
smatram, da smo se temu izgnili s tem, da smo znižali faktor.
Če damo na dražbo bi narebe rešili. Smatram, da Mestni ljudski
odbor, s tem, ko bi znižal faktor, nebi toliko izgubil kot
s tem, če te hiše vzdržuje naprej.

Predsedujoči, da na glasovanje predlog komisije z
dopolnilnim predlogom tov. Krivica, da mora Mestni ljudski
odbor potrditi končni predlog komisije. Nasprotni predlog je,
da se hiše odprodajo na dražbi.

Prvi predlog sprejet z večino glasov.

/4 proti/.

78.

**Ad. 4./ POROČILO KOMISIJE ZA DOLOČITEV NAJEMNIN
POSLOVNIH PROSTOROV.**

=====

Poročilo poda član te komisije tovariš **D i B a t i s -**
ta Franc, kakor sledi:

Ljubljana, dne 6. I. 1954.

Tajna. Štev. 1312/53.
Pravni odsek.

P O R O Č I L O

o sestanku komisije za proučitev najemnih lokalov odvetnikov
in zdravnikov, dne 6. I. 1954.

Od članov komisije so bili navzoči tovariši:
Dr. Dermastia Marjan, Vodopivec Vlado, Zdešar Henrik, Zor Jože,
posneje pa je pristopil tudi tov. Di Batista.

Od nečlanov so bili navzoči: tov. Jelenc Aleš, na-
čelnik Tajništva za komunalne zadeve, tov. Šefic Stane, direktor
Uprave nepremičnin MLO, Ljubljana, tov. Bidovec, uslužbenec pri
Tajništvu za komunalne zadeve in Dr. Cigoj Stojan, pravni refe-
rent pri Tajništvu MLO.

Potem ko je Komisija ugotovila svojo sklepčnost, se
je prešla razprava, ki se je odvijala nekako takole:

Tov. Šefic Stane je poročal, kakšen postopek je
Uprava nepremičnin uvedla za ugotavljanje najemnin za poslovne pro-
store v zgradbah, ki so last Splošnega ljudskega premoženja.
Zdravnikom in odvetnikom se je najemnina ni zvišala, če opravljajo
svojo dejavnost v sklopu svojega stanovanja in tudi ni po-
slovni prostor posebej preurejen v poslovni prostor, kakor n.pr.
v prostoru zdravniške ordinacije so vgrajeni stroji in podobne
naprave. Umetnikom se najemnina sploh ne zviša, tako plašujejo
n.pr. za atelje Tajništva za prosveto in kulturo po din 350.-
mesечно. Tudi obrtnikom se ni zaračunala višja najemnina če za-
poslujejo v lastnem stanovanju in nimajo zaposlenih več kot ene
do dveh delovnih moči. Glede zdravnikov je tov. Šefic povedal
še primer, ko bi moral eden od zdravnikov plašati višjo najemnino
za svoj poslovni prostor, pa je potem hitro zamenjal za poslovni
prostor, s stranko v lastni hiši, ki je tako prevzela ta prostor
kot stanovanje, strankino stanovanje pa zdravnik sedaj uporablja
za svojo zdravniško ordinacijo. Na vprašanje tov. Zdešarja,
kako se ravna privatni sektor je tov. Šefic pojasnil, da je
sklepanje pogodb v privatnem sektorju presto.

Tov. Šefic je pojasnil še, kako je s lokali združenj
n.pr. združenja pisateljev, kateremu se najemnina za poslovni
prostor ni zvišala.

Tov. Dr. Dermastia je nato pojasnil, da je naloga
komisije omejena, da ima razpravljati samo o poslovnih prostorih
odvetnikov in zdravnikov inpa mogoče kvečjemu še o prostorih
umetnikov. Po njegovem mnenju je poslovni prostor tudi prostor
v stanovanju, če se v njem opravlja poslovna dejavnost in ne vidi
razlike med advokatom ali zdravnikom, ki opravlja svoje posle
svoj in med njegovim kolegom, ki si je moral najeti poseben lokal

posebno še, če ima stanovanje v predmestju, medtem ko ima v centru mesta stanujoči zdravnik ali odvetnik še to prednost, da ima lokal pri roki in stanovanje v ugodni legi. Tudi tov. Z o r je bil odločno mnenja, da naj bi se ne delala nikakšna razlika za zdravnike in odvetnike, ki s svojim poslovanjem zaslužijo dovolj, da plačujejo svoje poslovne prostore.

K temu je pripomnil tov. Šefic, da je glede na Grossmanovo vlogo treba ugotoviti, da najemnina din 100 za 1 m² je primerna, ker se tako na splošno zaračunavajo tovrstni lokali v privatnem sektorju.

Tov. Zdešar je pripomnil, da ne bi bilo dosledno, če bi n.p.r. od umetnikov zahtevala majhna najemnina za lokal, za katerega bi upravitelj lokala dobil visoko ponudbo kakšne gospodarske organizacije, ki bi bila bolj pravišena imeti na takem prostoru prostnem prostoru (ko ga ima sedaj mogoče umetnik) svoje poslovne prostore, ker je taka gospodarska organizacija visoko aktivna zaradi velikega poslovnega prometa.

Tov. Jelenc Aleš je k temu povedal, da je Beograd zdravniške, lekarne in še druge dejavnosti izločiti od povišanja najemnin in pri tem določil, da se lokali, v katerih se sedaj izvršujejo take dejavnosti, ne smejo uporabljati za kakšno drugo dejavnost. Naš svet za komunalne zadeve ni hotel sprejeti podobnih predpisov in tudi komisija za predpise se je postavila na isto stališče.

Tov. dr. Dermastia je pristavil, da je treba imeti pred oči, da je sprostitev lokalov, kakor tudi povišanje najemnin, ki s obeta, samo prehod k bodočim ekonomskim cenam tako stanovanjskih, kakor poslovnih prostorov. Zdravnik dovolj zasluži v svoji privatni praksi in nikake razlike ni med zdravnikom in odvetnikom, ki delata v svojem stanovanju ali pa v posebnem poslovnem prostoru.

Tov. Jelenc je pripomnil, da bi bilo treba upoštevati tiste dejavnosti, ki imajo po upravnem organu določene cene tako n.p.r. bi bilo treba špecerijam oceniti lokale za 1/3 nižje, kot ostalim poslovnim lokalom.

Tov. Di Batista je k temu pripomnil, da imajo špecerije in podobne dejavnosti s drugimi artikli dovolj visoke zaslužke, če se ne zaslužijo ravno toliko pri glavnih prehrabnih artiklih.

Tov. Zdešar je bil mnenja, da naj bi se ne delala nikaka razlika med poslovnimi prostori. Če bi hoteli koga ovarovati pred visoko najemnino, naj se mu raje da subvencija.

Ob koncu te rasprave je komisija sprejela

s k l o p

da naj bo najemnina za poslovne prostore popolnoma prosta brez kakršnih omejitev v korist kakršnekoli dejavnosti in kakršnihkoli oseb. Morebitne trdote naj se omilijo s subvencijo.

Upravi nepremičnin je treba naročiti, da naj odpravi razlike, ki jih dela sedaj za zdravnike, umetnike in odvetnike, ki delajo v svojih stanovanjih, nadalje naj odpravi razlike v korist lekarn, trgovin s špecerijo, klubov in raznih podobnih ustanov.

Predsedujoči dopolni predlog komisije, da se pri določanju najemnin za lokale zdravnikov, odvetnikov in umetnikov ter ~~institute~~ institutov ne dela nobena razlika, temveč se jih smatra kot trgovske lokale. Gimnazije se same vzdržujejo. Ker pa je n. pr. institut univerze v drugi zgradbi se oceni kot lokal in temu primerno predpiše najemnina. Razlika naj se stavi v proračun. Če je to mestni zavod naj razliko vzame v proračun mesto, sicer republika. Prav tako velja to načelo za družbene organizacije.

V r h u n e Viljem.

Zdi se mi, da smo tu zašli v drugo skrajnost. Zadnjič smo sklenili da damo Mestnemu odboru socialistične zveze 6.000.000.- din za investicijsko opremo, medtem ko sedaj te organizacije prepuščamo, da plačujejo najemnine po principu ponudbe in povpraševanja. Isto se nebi strinjal, da bi kulturne in znanstvene institucije vzeli v isti kriterij. To je bistvena razlika.

L a p a j n e ing. Sonja.

Predlagala, bi, da bi vse organizacije, ki imajo pridobitni značaj plačevale najemnine za prostore kot lokale, druge politične pa ne.

M i k l a v e c Angela.

S predlogom komisije se ne strinjam. Poglejmo samo naše množične organizacije, n.pr. Rdeči križ, ki stoji pred problemom, da plača za poslovne prostore 20.000.- mesečno, kljub temu, da je to organizacija, ki samo dela, ne prejema pa drugega kot 15 din članarine od članov. Mislim, da bi se te organizacije morale oprostiti povišanja. Sicer bo postavljeno pred Mestni ljudski odbor cel kup prošenj za dotacije.

M r a v l j e Božo.

Ne strinjam se z mnenjem tov. Miklavčeve. Stvar bi se dala drugače urediti, in sicer na način, da bi socialistična zveza dala Rdečemu križu na razpolago v gotovih dneh svoje prostore.

K r i v i c Vladimir.

Jaz sem že enkrat govoril o tem vprašanju na seji in še vedno vstrajam na svojem stališču. Mislim, da se nikakor ne morajo vklajjati pridobitvene organizacije in ustanove s svobodnimi poklici, to je zdravniki, umetniki in ^{tudi} odvetniki, ki imajo naloge, da nudijo pravno pomoč državljanom. V tem smislu gre tudi naš razvoj. Nihakor ne moremo vsporejati trgovin s takimi prostori kot so zdravniške ~~organizacije~~ ordinacije in odvetniške pisarne. Prav tako je jasno, da prostore družbenih organizacij ni mogoče vsporejati s prostori trgovin in obrtnih prostorov itd. Iz teh razlogov bi bilo nujno treba napraviti razliko, ker ta razlika dejansko v sami stvarnosti obstoja. Nepravilno pa bi bilo enako ocenjevati trgovino kot svobodne poklice. Vse skozi se borimo zato, da bomo poslednjo ~~temen~~ tendenco v advokaturi, med umetniki, zdravniki itd, ki bi šla za kakršnim koli zaslužkom oziroma špekulativnim namenom, onemogočili in v kolikor bi se ti pojavili, bi jih onemogočili z davki. S tem bi bila velika večina pozitivnih zdravnikov prizadeta na račun par zdravnikov, ki imajo špekulativne tendence. Ravno tako pri odvetnikih. Odvetniška služba ni v celoti privatna služba, temveč tudi deloma javna služba, ker ji nalagamo gotove obvezne naloge. Iz tega vidika moramo tudi to ocenjevati, če nečemo udariti tiste poštene ljudi. Na vsakega špekulanta, ki bomo naleteli, pa bomo udarili z davki in jasno je, da ba tudi bomo na ta ali oni način. Mislim, pa, da to ne more biti razlog zato, da bi vodili tako politiko napram tem poklicem. Zato je moje mnenje, da je potrebno reducirane obravnavati take prostore v teh konkretnih in podobnih vprašanjih, ki bi se še pojavili. Ponekod pa je drugo vprašanje, kjer bi bilo razmisliti ali nebi ta prostor bolje služil v pridobitne namene. V takih primerih je preseliti dotično ustanovo v za njih poslovanje primeren prostor. Také izjemni primeri pa ne morejo služiti zato, da se postavimo na tako stališče. Tudi v odnosu do teh ljudi, ki delajo v korist družbe, se mi zdi to nepravičen način. S tem bi zavrlí razvoj službe teh svobodnih poklicev, ne pa razvili na način kot si ga naša družba želi.

T e p i n a i n g. Marjan

Smo pred tretjim primerom, ko se moramo odločiti za administrativni pritisk, ali ekonomičnost.

Prva stvar je bila prodaja hišic, last splošnega ljudskega premoženja. Odločili smo se za distribucijo in to upravičeno. Odrekli smo se 100 milijonom dinarjev za gradnjo stanovanj in to kot rečeno upravičeno, ker vemo, zakaj smo se odločili. Drugi primer je bil, ko smo se hoteli odločiti za saščito lekarn in lekarn itd.

O tem smo na svetu za komunalne zadeve obširno razpravljali in smo predlog odklonili, ker smo smatrali, da je tako administrativno poseganje v gospodarstvo škodljivo in da koncem koncev te pravice nimamo.

Sedaj smo pri tretjem primeru, ko razpravljamo, ali gremo na administrativno določanje najemnin za zdravnike, odvetnike, itd. Sem proti temu. Če se bomo danes za to pot odločili, bomo še mnogokrat o tem razpravljali; prišli bodo veterinarji, zobozdravniki, oglasili se bodo inženjerji in tega ne bo konca. Vsi bodo zahtevali slične olajšave. Na zadnje jim mi te pravice ne moremo dati. Če administrativno odobrimo ceno nekemu artiklu, moramo odobriti tudi regres - pravitako kot mora država plačati regres železnici, če administrativno odredi popust na železnici. Ponovno izjavljam, da sem za predlog komisije.

Predsedujoči zaključí, da so torej dana v razpravi o tem vprašanju tri stališča:

- 1.) stališče komisije, ki je dosledno na principu ekonomske cene za vse lokale, *ne glede na kakovostna lokala;*
- 2.) stališče tov. Krivic Vladimira, da tudi nekatere svobodne poklice tretiramo posebej,
- 3.) stališče tov. ing. Lapajne-Oblak Sonja, da bi vse pridobitne poklice, kot so trgovina, obrt, svobodni poklici enako tretirali, izločijo pa naj se politične in družbene organizacije.

Z d e š a r Henrĳik.

Imenovan sem bil kot član v to komisijo in moram reči, da sem tudi jaz prvotno zastopal stališče tev. Krivicĳa. V komisiji pa sem videl, da se lahko administrativno doloĳa najemnine samo v drĳavnih sgradbah, doĳim v privatnih samo po principu ponudbe in povpraševanja. Konkretno bi omenil primer Moderne galerije, ki ima svoj lokal v poslopju Kreditne banke, za kateri lokal plaĳuje meseĳno 20.000.- dinarjev najemnine. Tev. Dr. Dermastia, ki je tudi v tej komisiji je rekel, da imajo ponudbo za ta lokal, da jim plaĳajo dinarjev 30.000.- meseĳno, poleg tega pa jim za lokal plaĳajo še enkratni znesek 1.000.000.-. Ta milijon so ponudili Moderni galeriji, ĳe se iz teh lokalov isĳeli kam drugam. Zadevo sem pregledal in videl, da je to reĳ. Iz teh anomalij sem videl, da je bolje, ĳe damo dotacije tem ustanovam, ker bo ta znesek manjĳi kot pa ĳe dovolimo te stvari.

Komisija je naĳalje ugotovila, razne nepravilnosti pri razliĳnem naĳinu ocenjevanja lokalov in predlaga, da se te stvari popravijo in da zadevo pregleda Mestni ljudski odbor.

D r e b e ĳ Franc.

Povedal bi konkretni primer na Mikloĳiĳevi cesti št. 7. v kateri hiĳi so ĳtiri veĳja stanovanja. V isti hiĳi so tri odvetniĳke pisarne in ljudska prosveta, ki saseda naĳ polovico hiĳe, Vpraĳam se samo kako bi se ta hiĳa v stanovanjski skupnosti upravljala.

Predsedujoĳi, da na glasevanje dva predloga. Prvi je predlog komisije, po katerem naj se najemnine prosto doloĳajo s regresiranjem, drugi predlog pa je, da se predlog komisije ne sprejme temveĳ ga spremeni in postavi v tem primeru nova komisija, ki bo upoĳtevala predloge, ki so bili tu izneĳeni.

Prvi predlog je bil soglasno sprejet.

Ad 5./ PROBLEM IZGRADNJE STANOVANJ.

V zvezi s to točko dnevnega reda je bil vsem ljudskim odbornikom obenem z dnevnim redkom dostavljen naslednji referat:

GRADITEV STANOVANJ.

Graditev stanovanj postaja v vseh gospodersko razvitejših državah eno temeljnih vprašanj, na reševanju katerega v različnih oblikah in načinih sodelujejo organi javne uprave in različni javnopravni zavodi z organizacijami neposrednih interesentov za stanovanja. Vedno bolj se uveljavlja gledanje, da ne more biti govora o urejenih življenjskih pogojih, pa naj je blagovna proizvodnja za osebno potrošnjo še tako razvita, če ni na razpolago povprečnim kulturnim zahtevam ustreznega stanovanjskega prostora.

Pa ne samo vprašanje ureditve življenjskih pogojev, dviga življenjskega standarda, marveč tudi narodno gospodarski račun kaže, da so sredstva, vložena v graditev stanovanj, narodno gospodarsko visoko rentabilna. Delavna sila, ki ima ustrezen stanovanjski prostor na razpolago, se bolje odpočije in restavri- ra, močnejše se veže na svoje delo in je pri njeg-ovem opravljanju uspešnejša in stalnejša, v neteje se posveča svoji izpopolnitvi, je v svojem zdravju trdnjša, izkazuje manj bolezenskih in drugih izostankov od dela itd. Poleg vpliva, ki ga ima ustrezen stanovanjski prostor na sposobnost in pripravljenost delavne sile za delo, je treba upoštevati, da je ustrezen stanovanjski prostor eno najuspešnejših sredstev zdravstvene profilakse in zmanjšanja bolniških stroškov, zmanjšanja stroškov socialne varnosti in zmanjšanja zavodskih stroškov za vzgajanje moralno pokvarjene mladine itd. Ustrezen stanovanjski prostor je eno najuspešnejših sredstev za zatiranje in preprečevanje nalezljivih bolezni, (TBC itd.) za normalizacijo družinskega življenja itd. itd.

Kako je z graditvijo stanovanjskega prostora pri nas?

Dejansko stanje.

Izvajanje plana elektrifikacije in industrializacije tudi v Sloveniji postavlja nove naloge v graditvi stanovanj. Povprečno število industrijskega aktivno zaposlenega delavstva je v Sloveniji od 1938. leta, ko je znašalo 73.008 delavcev do avgusta 1953 poraslo na 118.193 (tu je všteto zaposleno osebje v socialističnem sektorju industrije, rudarstva

in prometa) delavcev, alo za skoro 62%. Število dejansko zaposlenih, ki so v delavnem razmerju v proizvodnih panogah, je v Sloveniji od 157.536 zaposlenih ob koncu 1946. leta na 248.000 zaposlenih (le v socialističnem sektorju gospodarstva) po stanju avgusta 1953 leta t.j. : za skoro 90.500 delavnih moči ali za 57% nasproti 1946 letu.

Če bi hoteli le delavnim močem, ki so bile na novo zaposlene v času od 1946 leta do avgusta 1953, priskrbeti ustrezno "streho nad glavo", upoštevajoč, da na enega zaposlenega povprečno pride najmanj 1 vzdrževan in da je za oba treba povprečno računati 36 m² zazidane stanovanjske površine, bi bilo treba zgraditi 3,258.000. m² zazidane stanovanjske površine ali okrog 32.580 stanovanj.

Pri tem seveda niso upoštevane pre-jšnje potrebe po stanovanjih, povečanje zaposlene delavne moči v neproizvodnih panogah in naravni prirastek.

Po poročilu odbora za gospodarstvo o LRS (1953, 41 stran) pa je bilo iz obćih sredstev zgrajenih:

1946: 450,	1950: 3747,
1947: 1850,	1951: 1.420,
1948: 2731,	1952: 1.226,
1949: 2749,	

skupno od 1946 do 1952 leta 14.173 stanovanj.

Če bi bila torej vsa v času od 1946 do konca 1952 leta novo izgrajena stanovanja namenjena le za stanovanjske potrebe v času od 1946 leta do avgusta 1953 leta novo zaposlenih delovnih moči, bi bile te potrebe krite okrog 43.5%. Toda ta stanovanja so se deloma uporabila tudi za stanovanjske potrebe, ki so bili zaposleni v neproizvodnih panogah. Če upoštevamo celotne potrebe po stanovanjih (prvotni deficit, naravni prirastek prebivalstva in novo zaposleno delovno moč), je jasno, da graditev stanovanj v Sloveniji znatno zaostaja za potrebami in da so stanovanjska stiska zaostuje.

Tò stanje povzroča, da je znaten del naše industrije navezan na delavno moč, ki prihaja na delo sorazmerno iz večje oddaljenosti, zaradi česar je ta delavna moč žr pri prihodu na delo utrujena, čisto izostaja, navajajoč slabo vreme, holezen itd., kot vzrok izostanka; velikokrat pa izostane oddela, ker so

v kraju svoje ga bivališča zaposluje v kmetijstvu, bodisi na zemlji domače hiše, bodisi v za kup vzetih zemljiščih, bodisi kot ebičajen kmetijski delavec.

To izhaja tudi iz popisa temeljnih podatkov o stanovanjskem f-ondu, jaslih, domovih igre in dela, zveznih, republik in važnejših lokalnih državnih gospodarskih podjetij, zavod in organov, ki ga je po stanju 31. XII. 1948 leta izvršila planska komisija RS ob pomoči statističnega urada Slovenije. Od 148.808 s popisom zajetih zaposlenih stanuje 60.286 ali 32.6% s popisom zajetih zaposlenih v oddaljenosti preko 3 km od kraja zaposlitve. Glede na način prihajanja na delo in oddaljenosti preko 3 km je po navedenem popisu slika naslednja :

Oddaljenost bi- vališča od kraja zaposelitve v km	Število zaposlenih, ki opravijo pretežen del poti do kraja zaposelitve									
	poš		s kolesom		z motornim vozilom		s vlakom		S k u p a j	
	absol- utno	% nas- proti vsem za- posle- nim	absol- utno	% nas- proti vsem za- posle- nim	absol- utno	% nas- proti vsem za- posle- nim	absol- utno	% nas- proti vsem za- posle- nim	absol- utno	% nas- proti zapo- slo- nim
nad 3 do 5	14.070	7.6	11.854	6.4	1.663	0.9	1.374	0.74	28.958	15.6
nad 5 do 10	3.560	1.9	8.968	4.8	1.942	1.05	3.404	1.8	17.874	9.6
nad 10 do 20	594	0.3	2.292	1.2	1.723	0.93	5.174	2.8	9.783	5.3
nad 20	218	0.1	95	0.05	620	0.33	2.738	1.4	3.671	1.98
s k u p a j	18.442	9.9	23.209	12.5	5.948	3.2	12.687	6.8	60.284	32.6

Peš in s kolesom prihaja na delo iz oddaljenosti preko 3 km 41.651 ali 22.4% vseh s popisom zajetih zaposlenih. Če pri tem upoštevamo, da je bilo s popisom zajetih le 67.3% vseh ob popisu zaposlenih, ki so bili v Sloveniji v službeni merju, je treba računati, da se število zaposlenih, ki prihajajo na delo peš in s kolesom iz oddaljenosti preko 3 km, zviša za tretino.

Od teh je 10.8% takih zaposlenih, ki morajo stisati izven kraja zaposlitve (preko 3 km), ker v kraju zaposlitve ne morejo dobiti stanovanja. V celoti je bilo torej ob času popisa okrog 28.000 zaposlenih, ki so morali stanovati izven kraja zaposlitve, dasi so iskali stanovan je ali vsaj želeli dobiti stanovan je v kraju zapos litve.

Ta množica zaposlenih stalno pritiska na stanovanjski sklad, ki se z naraščajočo zasedbo prebivalcev vedno bolj obremenjuje. S tem se pa s tanovanjski standard niža.

To je razvidno iz popisov stanovanj v času 1949 in 1951 leta.

Po popisu stanovanj v mestih in drugih gospodarsko pomembnejših središčih 1949 in 1950 leta in po sumarnem popisu stanovanjske površine v preostalem delu LRS po stanju 15. 12. 1951 pride na 1 prebivalca v LRS le 10.7 m² stanovanjske površine, v tem v mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Jesenice) 13.4 m² in v vsem ostalem delu Slovenije pa 10.2 m² stanovanjske površine. Če to stanovanjsko površino preračunamo v sobno površino pride na 1 prebivalca v Sloveniji le okrog 6.5 m² sobne površine, v tem v mestih okrog 8 m² in v vsem ostalem delu Slovenije okrog 6.1 m² sobne površine.

Iz teh podatkov je razvidno, da je v Sloveniji stanovanjski standard merno nizek s tanovanjski standard, kar ni v skladu s hitro razvijajočo se industrializacijo pri nas.

Nizek stanovanjski standard je tudi v naših mestih, v katerih je stanovanjska obremenitev v primerjavi z Beogradom in Zagrebom večja, kar dokazuje naslednja tabela, sestavljena na podlagi podatkov popisa stanovanj:

M e s t a	Gospodinjstva		Prebivalstvo				Neručano prošnjje za stanovanje	
	absolut- no šte- vilo	štev. stanov- vanj na eno gosp.	absolut- no šte- vilo	štev. prebi- valcev na eno gosp.	štev. gospod- na eno stanov- vanje	indeks obre- menit- ve enega stanov- vanja (5x6-7)	absolut- no šte- vilo	% nas- proti števi- lu sta- nov- vanj
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ljubljana	40.356	0.69	115.095	2.8	1.43	4.0	5.000	17.7
Maribor	25.649	0.55	66.814	2.6	1.54	4.0	4.392	26.3
Gelje	7.627	0.74	21.850	2.8	1.35	3.98	1.100	19.4
Kranj	5.158	0.64	15.198	2.9	1.54	4.47	1.300	38.7
Jesenice	4.202	0.79	12.931	3.1	1.25	3.86	543	16.2
Beograd	138.787	0.70	366.502	2.6	1.43	3.72	14.500	14.8
Zagreb	118.833	0.66	314.575	2.5	1.52	3.8	8.000	10.2

Na eno gospodinjstvo pride okrog 0.7 stanova. Gospodinjstva so po številu članov v naših mestih številna kot n.pr. v Beogradu in Zagrebu. Ob taki obremenitvi stanovi so tudi razumljivo, da je relativno število prošenj za stanove nasproti celotnemu številu stanovanj v naših mestih znatno manj kot pa je n.pr. v Beogradu in Zagrebu.

Težina stanovanjske stiske v naših mestih ne da razčlenimo stanovanjsko vprašanje glede na nje gove posledice kot tudi glede na materialne možnosti in oblike reševanja.

Poglejmo kako je s stanovanjskim vprašanjem v našem mestu Ljubljani.

Stanovanjsko vprašanje mesta Ljubljane.

V razdobju od 1921 do 1953 leta je Ljubljana prisotno prebivalstvo porasla od 53.294 na 147.113 prebivalcev, kar pomeni porast za 176%.

Dasi je povečanje števila prebivalstva Ljubljane na znatni meri posledica razširitve mestnega območja, vendar ne smemo reči, da se je pred vsem povečalo mestno prebivalstvo.

V določenem razmerju s porastom mestnega prebivalstva bi se morala gibati tudi graditev stanovanj.

Leto oziroma obdobje	Srednje število prebivalstva		Število stanovanj			
	absolutno		Indeks porasta v %	absolutno		Indeks porasta v %
	porast	skupaj		porast	skupaj	
1918	-	52.000	100	-	13.910	100
1930	7.118	59.118	113.69	5.698	19.608	140.96
1940	29.382	88.500	170.19	7.609	27.217	195.66
1945	16.500	105.000	201.92	993	28.210	202.80
1946	1.508	106.508	204.82	162	28.372	203.97
1947	2.742	109.250	210.09	175	28.547	205.23
1948	6.300	115.550	222.21	305	28.852	207.42
1949	1.659	117.209	225.42	204	29.056	208.88

V nadaljevanju vzeti podatki po Statist. pregledu,
let. II., štev. 1.

1950	2.109	119.169	229.17	403	29.896	214.92
1951	1.872	122.214	235.02	449	30.345	218.15
1952	1.671	129.839	249.69	365	30.710	220.76
1953	1.651	139.630	268.51	365	31.075	223.47

1) Viri podatkov: Podatki o srednjem številu prebivalstva so vzeti iz "statističnega letopisa mesta Ljubljane za leto 1939" in iz "tromesečnega statističnega pregleda mesta Ljubljane, št. 2/1953". Podatki o srednjem številu prebivalstva za leto 1940 in 1945 so ocenjeni: podatki o številu stanovanj so vzeti iz publikacije zavoda za statistiko in evidenco LRS "popis zgradb, stanovanj in poslovnih prostorov v Ljubljani, dne 24. X. 1949".

Iz navedene tabele vidimo, da v predvojnem času hitreje narašča indeks povečevanja števila stanovanj kot pa indeks naraščanja števila prebivalstva. Obratna pa je slika v povojnem času.

V razdobju 1931 do 1940 je bilo pridobljenih v Ljubljani 7609 novih stanovanj. Na eno leto povprečno odpa de skoro 761 novih stanovanj. Nasproti temu pa je bilo v Ljubljani po podatki popisa stanovanj v razdobju 1946 do 1949 pridobljenih le 846 stanovanj ali povprečno letno le okrog 212 stanovanj. Tempo graditve stanovanj v Ljubljani v navedenem povojnem času zaost. preko 3.5 krat za tempom graditve stanovanj v navedenem predvojnem času. Če ta tempo graditve stanovanj pogledamo v razmerju števila prebivalstva mesta Ljubljane je zaostajanje v graditvi stanovanj v povojnem času v primerjavi s predvojnimi časom še znatno večje; skoro petkratno.

Elektrifikacija in industrializacija naše dežele odpira pot "v industrijsko revolucijo" in preko nje v povsem novi možnosti sodobnega gospodarskega pridobivanja, toda ta pot je svezana z narajočim disproporcijam, med zmogljivostmi stanovanjskega sklada in med vedno večjimi potrebami po stanovanjih.

Posledice takih razmer v stanovanjskem skladu so pred vsem:

- a) potreba po obsežnejši stanovanjski zaščiti, ki je bila doslej podprta z državno administrativno intervencijo v obliki distribucije stanovanj,
- b) zniževanje stanovanjskega standarda v različnih oblikah (preseljevanje najemnikov, utesnjevanje stanovanj, izkoriščanje manjvrednih in neprimernih prostorov za stanovanje in pod obnovo),
- c) naraščajoča zahteva po izdatnejši investicijski dejavnosti, da se pridobi ustrezen stanovanjski prostor.

Investicijska delavnost iz javnih sredstev, iz katerih se naj pridobi ustrezen stanovanjski prostor, ni bila doslej, kot kažejo podatki, dovolj uspešna. Stanovanjska stiska, ki se je v nekaterih upravnih središčih ob reorganizaciji državne uprave nekoliko omilila, zopet narašča. To velja tudi v mestu Ljubljana. Od okrog 9.000 prošenj za stanovanje je okrog 4.500 prošenj, ki bi jih bilo treba obravnavati kot nujne.

To stanje zahteva, da se vprašanja graditve stanovanj temeljiteje lotimo in da v ta namen smoterno in po enotnem načrtu uporabimo razpoložljiva sredstva, možnosti in načine, s katerimi bo mogoče obseg in tempo graditve stanovanj toliko povečati oziroma pospešiti, da se naraščanje stanovanjske stiske ustavi in da se v doglednem času pristopi k njenemu postopnemu zmanjševanju in odpravljanju.

Tu je treba razmisliti pred vsem dve nasprotni stališči. Eno stališče izhaja iz ugotovitve, da ima stanovanjska stiska tak obseg, da so zasebna sredstva, ki bi jih bilo mogoče uporabiti za graditev stanovanj, neznatna in da je zato treba zahtevati večja javna sredstva. Kot argument za to stališče se navaja, da imajo več stanovanjske hiše značaj kolektivne potrošnje, podobno kot so bolnice, šole, kulturni zavodi itd. in da je zato družbe obvezane, da iz svojih sredstev zagotovijo ustrezen stanovanjski prostor. Drugo stališče pa navaja, da je stanovanje kot oblika

in hrana, temeljna potreba vsakega posameznega človeka, ki
treba kriti iz sredstev njegovega zaslužka.

Javna ali zasebna graditev stanovanj.

Eden konkretnih uspehov borbe delavskega razreda
je prav v tem, da se je povečala graditev stanovanj iz javnih
sredstev. "Rdeči" Dunaj je v razdobju 1923 - 1934 po temelj-
nem enotnem načrtu zgradil 64.071 stanovanj iz javnih sredstev. "Karl Marx Hof", "Der Karl Seitz Hof", "Der Goethe Hof" itd. in
nim "Amalienbad", so postali vsemu naprednejšemu svetu vzor
obenem argument javne skrbi za graditev tako imenovanih "social-
stanovanj z ustrezaajočimi komunalnimi napravami (kopališča,
parki itd.).

V graditvi stanovanj so se v gospodarsko razviti
kapitalističnih državah, razen v Ameriki vedno močneje uveljav-
la načela, da mora javno gospodarstvo (država!) prevzeti znat-
en del bremena za zagotovitev ustreznega "socialnega" stanovanja
prostora. Ta pomoč se kaže bodisi v neposredni obliki (n.pr.
Avstrija in Nemčija po prvo svetovni vojni), bodisi v posredni
liki (pred vs-em preko stanovanjskih zadrug, n. pr. na Švedskem
v Avstriji, na Holandskem, v Švici itd.) Ta pomoč se deloma
tudi v različnih olajšavah, ki jih nudi država gospodarskim
delavcem, ki gradijo za svoje delavce "socialna" stanovanja.

To načelo pa mora še pred vsem veljati v social-
ni državi, v kateri družbe prevzame vse proizvodjalna sredstva
svoje roke. Temeljni element v proizvodnem procesu je poleg
proizvajalnih sredstev delo, ki ga opravlja delavna sila. Če se
proizvodni proces v redu razvija, mora socialistična družba
tudi za redno in skladno obnavljanje delovne sile. Za to so
drugim potrebna tudi stanovanja.

Toča pogrešno bi bilo v socialističnem gospodarstvu
vso skrb za stanovanja vreči na socialistično družbo. To pred
iz dveh razlogov:

a) glavna naloga socialističnega gospodarstva v
obdobju njegove graditve je, da z vsemi razpoložljivimi sredstvi
zagotovi pospešen tempo razvoja proizvodjalnih sil,

b) zaslužek delovnega človeka mora biti v social-

vsaj tolik, da v celoti pokrije poleg ostale osebne potrošnje tudi plačilo najemnine.

Če je zaslužek delavnega človeka tolik, da poleg ostale osebne potrošnje, krije tudi plačilo najemnine (gospodarske najemnine t.j. najemnine, ki krije stroške upravljanja, vzdrževanja in obnove - nadomestitve), je ta zaslužek ob dolo čeni družbeni stopnji zadosten, da se - poleg iz javnih sredstev - gradijo stanovanja tudi iz zasebnih sredstev.

Toda graditev stanovanj iz zasebnih sredstev, dasi stanovanjska stiska narašča, se doslej ni razvila v merilu, ki bi ustrezal obsegu in težini stanovanjske stiske.

Kaz zavira razmah zasebne graditve stanovanj?

Razmah zasebne graditve stanovanj pred vsem zavirajo:

1. nizke najemnine,
2. visoki gradbeni stroški,
3. pomanjkanje ustrezne javne organizacije in
4. pomanjkanje materiala (cement, železo, opeka).

Uredba Ministrstva za socialno politiko o začasni graditvi najemnin z dne 24. VI. 1945 (Uradni list SNOS in NVS, št. 21/165/45) je določila, da zaradi zamenjave denarja in da se prepreči izkoriščanje zasebne lastnine na stanovanjih in poslovnih prostorih, ki bi bilo v nasprotju s koristmi ljudstva, se v povprečnih razmerah določijo najemnine z veljavnostjo od 1. VII. 1945 dalje na 60% od zneskov, ki so se vplačevali za stanovanjsko površino poslovne prostore na dan 1. IX. 1939. Za stanovanje površino poslovne prostore, ki so bili oddani prvič v najem po 1. IV. 1941, določi posebna cenilna komisija, koliko bi znašala najemnina na dan 1. 9. 1939, če bi bili že takrat oddani v najem. Najemnina, ki jo imajo odslej plačevati najemniki za taka stanovanja oz. površino poslovne prostore znaša 60% od zneska, ki ga določi ta komisija.

Navedena uredba je s temi določili vzpostavila najemnine, ki so po stanju pred 1. XI. 1952 povprečno znašale le od 3 do 3.5% povprečne mesečne plače z otroškimi dodatki vred. S takimi najemninami se je ponašal nekdanji "rdeči" Dunaj, ki je plačeval od 12 do 26 grošev mesečne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine. Nasproti gospodarskim najemninam, (podlage

20.000.- din za m² zazidane stanovanjske površine) so te na predstavlja le nekaj več kot šestino a po 100% zvišanju najemnin s 1. 11. 1952 leta le dobro tretjino. (Glej: "Gospodarski račun stanovanjskega sklada in življenjski standard" - Tone Klemenčič "Ekonomika revija" št. 1/1953, in "Najemnine in vzdrževanje stanovanjskih poslopij" - Tone Klemenčič, Založba "Uradnega lista LRS" 1953).

Po novi uredbi o upravljanju stanovanjskih zgradb ki predvideva povišanje najemnin za 50% ni pričakovati posebnih dodatnih sredstev za vzdrževanje in izgradnjo stanovanj. Najemnine po zvišanju novembra 1952 znašajo grobo ocenjeno z enega mesta Ljubljana - 200.000.000.- din. Z predvidenim globalnim zvišanjem bo znašala okrog 300.000.000.- din od česar bo v smislu uredbe odpadl o na fond za izgradnjo hiš mesta od 22 do 28,000.000.000. dinarjev.

Poleg tega pa bodo v ta fond pritekala še sredstva iz naslova povišane najemnine za poslovne prostore.

Tako razmerje med dejansko in preračunano gospodarsko najemnino usmerja ljudi, da si iščejo "streho" nad glavo v obliki stanovanjskega sklada. Z naraščajočo stanovanjsko stisko narašča pritisk ljudi na obstoječi stanovanjski sklad, ne vedo pa se graditev stanovanj iz zasebnih sredstev.

Graditev stanovanj iz zasebnih sredstev zavira visoki gradbeni stroški, ki kažejo tendenco naraščanja.

Naloga petletnega plana LRS (tretji odstavek) da se gradbeni stroški za m² za zidane stanovanjske površine od 3.500.- na 2.700.- se ni izvedla. V prvih letih petletke dejanski gradbeni stroški gibali od 3.200.- do 4.000.- din, tudi preko 4.000.- din za m² zazidane stanovanjske površine. Z uvedbo novega finančnega sistema, s katerim se odpravi garancija na prskrba in se sprosti blagovni promet, so se gradbeni stroški za m² zazidane stanovanjske površine znatno dvignili, dosegli 20.000.- din porasli celo do 30.000.- in več tisoč dinarjev.

Po obračunu gradbenih podjetij za leto 1952 leto povprečni gradbeni stroški za m² zazidane stanovanjske površine vključno s streho in kletjo okrog 22.000.- din.

Če hočemo te gradbene stroške pravilno oceniti iz vidika zastavljenega vprašanja jih je treba primerjati s povprečnimi istovrstnimi gradbenimi stroški in istočasno to

primerjati z razmerjem med sedanjimi in predvojnimi povprečnimi plačami.

Pred vojno so se cene za m² zazidane stanovanjske površine giba le od 450 do 700 dinarjev. Če vzame mo kot povprečno predvojno ceno za m² zazidane stanovanjske površine 600 dinarjev, predstavljajo povprečni sedanji gradbeni stroški (22.000.- dinarjev!) indeks porasta 3.666.

Če s tem vzoredimo plače, ki so v Sloveniji pred vojno povprečno znašale okrog 900 dinarjev, a da nes z otroškimi dodatki vred niti 12.000 dinarjev, predstavlja porast plač največ indeks 1.333.

Razmerje porasta cen za m² zazidane stanovanjske površine nasproti porastu plač je približno 3:1.

Tako razmerje nujno povzroča bistvene spremembe v strukturi današnje potrošnje v primerjavi s strukturo predvojne potrošnje.

Poglejmi primer graditve stanovanja s 100 m² zazidane stanovanjske površine na podlagi 30 letnega brezobrestnega posojila pred vojno in danes:

a) pred vojno je tako stanovanje stalo okrog 60.000 dinarjev; letna amortizacija tega dolga je znašala 2.000 dinarjev, mesečna pa 166 dinarjev;

b) danes stane tako stanovanje okrog 2.200.000 dinarjev; letna amortizacija tega dolga znaša 73.333 dinarjev, mesečna pa 6.111.- dinarjev.

Iz navedenih podatkov je razvidno, da je zasebnik ob navedenih ugodnih pogojih imel iz povprečne plače možnost odplačevati v graditev stanovanja najeto posojilo in da mu je bilo odplačevanje ugodnejše, kot pa plačevati mnogo v išjo najemnino. Iz istih podatkov pa je tudi razvidno, da zasebnik tudi ob navedenih ugodnih pogojih danes nima možnosti iz povprečne plače odplačevati vgraditev stanovanja na jetega posojila (za drugo osebno potrošnjo bi mu namreč ostalo le okrog 5.900.- din!) in da bi bil v primeru take graditve stanovanj približno petkrat na slabšem, kot pa če plačuje za enako stanovanje najemnino.

Kolikor tako ugodnega posojila (brezobrestno na 30 let) dejansko ni na razpolago, je račun zasebne graditve stanovanj toliko neugodnejši in realne možnosti za tako graditev stanovanj toliko manjše.

2 V zvezi z obravnavanjem višine današnjih gradbenih stroškov je treba poudariti, da v tej višini gradbenih stroškov predstavlja delo le okrog 22%, a material pa okrog 78%.

To dokazuje, da je cena gradbenega materiala zelo visoka. To potrjuje tudi indeks porasta cen gradbenemu materialu. Nasproti ceni v letu 1939 predstavlja cena 1952 $\times$ 53 indeks: pri strešni opeki 4.000, pri cinkovi pločevini 3.250, pri pocinkani pločevini 2.700, pri betonskem železu 2.570, pri rezanem lesu pri cementu 2.000, pri steklu (3 mm) 1.500, pri zidaki 1.400. Vzrok temu porastu cen gradbenemu materialu ni v glavnem v nižji proizvodnosti dela, marveč predvsem v različnih vrstah akumulacij zaradi katerih se cena gradbene ga materiala zvišuje. Tako predstavljajo stroški materiala, amortizacije, plač in socialnega zavarovanja pri cementu niti 1/2, pri strešniku do 1/3, pri žeblih približno 1/3, pri betonskem železu nekaj preko 2/5 njihove prodajne cene.

Razmerje med delom in materialom v gradbenih stroških (22:78) je torej predvsem rezultat različnih oblik akumulacij, ki bremenijo ceno gradbenega materiala, zaradi česar je vrednost materiala v strukturi gradbenih stroškov znatno višja kot pa vrednost dela. Urna plača gradbeni delavni moči je v primerjavi s predvojnimi (skupno s socialnim zavarovanjem) porasla od približno 6.40 na okrog 100 -- din, kar predstavlja le indeks 1.562. (V Združenih državah Amerike je gradbeni material nekaj preko 40% a delo pa skoraj 60%, glej: Engineering News Rekord, štev. 11/1950 in Oesterreichische Bauzeitschrift štev. 4/1950).

Z znižanjem akumulacije na gradbenem materialu se bo struktura med delom in materialom v gradbenih stroških bistveno spremenila. Gradbeni stroški sami se bodo pa ustrezno znižali, čimer se bo spremenila podlaga za račun gospodarskih najemnin in njihovo razmerje do dejanskih najemnin. Čim bolj bo izravnano razmerje med gospodarskimi in dejanskimi najemninami temveč bolj bo zasebna za interesiranost graditi si lastno stanovanje ob tem da se ustrezno uredi tudi višina realne plače.

Razmah zasebne greditve stanovanj je doslej sprožila tudi pomanjkanje ustrezne javne organizacije.

Poskus organizirati stanovanjske za druge 1945 leta je propadel. Poslej je bilo nekaj manjših poizkusov v okviru

mestnih ljudskih odborov organizirati zasebnike za graditev stanovanj, toda brez večjih uspehov. Uspešnejše so bile tovrstne akcije nekaterih večjih gospodarskih podjetij, pred vsem Železarne Jesenice.

Zasebna graditev stanovanj, kolikor je ta bila možna z 80% regresom za gradbeni material po uredbi o zidanju stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev z dne 2. 5. 1951 (Ur. list FLRJ št. 23-233/51), navodila za izvajanje te uredbe z dne 4. 8. 1951 (Uradni list FLRJ št. 36-360/51) in odločbe o prispevku države k stroškom za zidavo stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev v 1951 z dne 3. 8. 1951 (Uradni list FLRJ št. 36-359/51) in v 1952 letu z dne 9. 7. 1952 (Uradni list FLRJ št. 37-463/52) ni dosegla tistega razmaha, ki bi ga sicer lahko če bi se ta akcija izvajala enotno in načrtno pod vodstvom ustrezne javne organizacije.

Ukrepi, ki so potrebni za razmah graditve stanovanj.

Stanje v graditvi stanovanj nujno zahteva odločnejših in temeljitejših ukrepov, ki bodo v skladu z razvojem naših družbenih gospodarskih razmer in po svoji uspešnosti ustrezni težini in obsegu obstoječe stanovanjske stiske.

Ti ukrepi se tičejo pred vsem:

- 1) ustanovitve javne organizacije, katere izključna naloga naj je graditev in vzdrževanje stanovanjskega sklada,
- 2) oblik, v katerih se naj pospešuje graditev stanovanj,
- 3) družbene pomoči s katero se naj normalizira gospodarski račun graditve stanovanj,
- 4) specializacije projektiranja in graditve stanovanj s katero se naj pospešuje gospodarnejša in kulturno smotrnejša gradnja v stanovanj,
- 5) olajšav glede javnih dajatev od graditve in izkoščanja stanovanj,
- 6) organiziranja vrtičkarstva s čimer se naj omogoči smotrnejša zazidava stavbnih parcel v večjih naseljih in mestih,

7) ustvaritve in razširitve materialne podlage, s katero se naj omogoči pocenitev graditve stanovanj.

Ad 1) Graditev in vzdrževanje stanovanjskega sklada sta prepuščena splošnim gradbenim in drugim obrtnim gradbenim podjetjem. To ima neenotnost in prav različne stroške v graditvi in vzdrževanju stanovanjskega sklada za posledico.

Da se odpravi to stanje in da se uvede načrtna gospodarnost in kulturna smoternost v graditvi, pa tudi v vzdrževanju stanovanjskega sklada je potrebno, da se v večjih mestih ustanovi posebna organizacija, ki bi opravljala javno službo na področju graditve in gospodarjenja (vzdrževanja) s stanovanjskim skladom. Ta organizacija naj i z vaja stanovanjsko gradbeno delo Mestnega ljudskega odbora na vsem njegovem območju, upoštevajoč stanje celotnega stanovanjskega sklada in potrebne po novostanovanjskem skladu glede na gibanje prebivalstva in razvoj gospodarstva na tem območju.

Mogoče bi se formirali v okrilju ljudskih odborov večjih mest posebni sveti ali posebni odbori LO za izgradnjo in vzdrževanje stanovanjskega fonda, ker je ta naloga tako ekonomska in politično važna, da se ne more reševati v okviru drugih poslovanj in perečih problemov komunalne dejavnosti.

Ad 2) Oblike v katerih se naj pospešuje gradnja stanovanj naj bodo različne in prožne, da se omogoči gradnja stanovanj čim večjemu krogu stanovanjskih interesentov. Te oblike morajo biti v skladu z našo družbeno gospodarsko stvarnostjo.

a) Razširitev sklada za gradnjo stanovanj, ki naj bi bil že ustanovljen in to tako, da se pritegne vse interesente (tudi na gospodarska podjetja, zavode in ustanove) ki bi vplačevali ali vlagali sredstva iz sklada za prosto razpolaganje.

Ko bi dosegli določeno višino vplačil, bi prejeli pravico na dolgoročno kreditiranje iz tega fonda proti nizkemu obrestnim in daljšem roku odplačevanja.

V ta sklad naj bi dotiral tudi MLO del sredstev, ki ga jih določil v ta namen.

b) zadružno graditev stanovanj, ki naj bi predvsem mobilizirala sredstva prebivalstva (tudi v obliki zgoraj omenjenega kreditiranja). Vsekakor bi bil o pa pri tem načinu proučiti

ganje stimulacije posameznikov - (delavci in nameščenci in ostali)

Ad 3: Pod družbeno pomočjo, s katero se naj normalizira gospodarski račun graditve stanovanj, je mišljena družbena finančna pomoč, predvsem v obliki regresa.

Sedanja cena (n.pr. 22.000.- din) za m² zidane stanovanjske površine je znatno iznad splošnega porasta cen blagu v primerjavi s predvojnimi cenami. Pod vplivom delovanja objektivnih gospodarskih zakonov prihodnjih 2 - 4 letih se bo ta cena znižala. Znižala se bo tudi zaradi tehnične in organizacijske izpolnitve gradbene delavnosti. Po računu gradbenih strokovnjakov je mogoče z večjo tipizirano proizvodnjo gradbenih elementov, z večkratno uporabo tipiziranega pomožnega materiala, s tipizirano proizvodnjo obrtniških izdelkov in z racionalizacijo organizacije gradbišč in gradbene operative na večjih gradbenih kompleksih obstoječo ceno za m² zazidane stanovanjske površine znižati na okrog 74% sedanje cene, torej na okrog 16.280.- dinarjev.- Če se bo bodoča akumulacija na gradbeni material normalizirala in če se bo akumulacija v strukturi cene gradbenih storitvam ustavila na okrog 10%, lahko računamo, da se bo v prihodnjih (mogoče 4) letih cena za m² zazidane stanovanjske površine gibala na višini okrog 10.000.- dinarjev. Ta predvidena cena nasproti predvojni ceni (600 dinarjev) predstavlja indeks porasta 1.666, s čimer bi se znatno približali indeksu porasta plač (1.333). S tem bi se nujno tudi spremenila današnja struktura potrošnje delovnih ljudi.

Da se že danes normalizira gospodarski račun graditve stanovanj in da se na ta način zainteresira delovne ljudi za večjo udeležbo pri graditvi stanovanj, je potreben regres. Regres naj bo praviloma tolik, da se pokrije razlika med sedanjo in perspektivno ceno za m² zazidane stanovanjske površine.

Regres se naj v celoti prizna le za združno graditev stanovanj.

Regres v bistvu predstavlja le družbeno odpoved na ustrezno višji akumulaciji pri gradbenem materialu in pri gradbenih storitvah, ki se v graditvi stanovanj vrača na račun znižanja gradbenih stroškov. Vendar pa ostane družba za višino regresa udeležena na celotni vrednosti izgrajenih stanovanj kot brez-

obrestni upnik, dokler znižanje gradbenih stroškov ne doseže predvidene perspektivne cene za m² zazidane stanovanjske površine, kar se bo izkazalo z revalorizacijo prvotne vrednosti stanovanjske zgradbe.

Regres se naj bi dalj individualnemu stanovanjskemu interesentu, marveč le preko že navedene javnopravne organizacije. S tem bodo preprečene špekulacije, ki so se vršile z dosedanjim regresiranjem individualnim interesentom.

Ad 4: Če hočemo na eni strani doseči znižanje gradbenih stroškov, a na drugi strani pa čim boljše prostorno razporeditev in ureditev stanovanja v smeri dviganja stanovanjske kakovosti je treba, da se zagotovi, specializacija v projektiranju in graditvi stanovanj.

V zvezi s to specializacijo se bi posredovale prošnje iz inozemstva, organizirale ustrezne ankete, razstave, ne diskusije o načrtih, publicirali ustrezni članki, razpravljalo podobno.

V gradbeni operativi je treba specializacijo imeti tako glede delavne sile, gradbene organizacije kot tudi glede gradbene mehanizacije. Nalogi hitre in cenene graditve stanovanj mora prilagoditi tudi proizvodnja gradbenega materiala.

Ad 5: Če se naj pospeši in razširi graditev stanovanj je treba dovoliti določene olajšave glede javnih dajatev od stanovanj in izkoriščanja stanovanj.

Takse proste naj bodo vse vloge, prošnje in odločitve v upravnem in sodnem postopku, ki se nanašajo na graditev stanovanj (gradbeno dovoljenje, kolavdacija in podobno) preko pristojne javnopravne organizacije.

Novozgrajene stanovanjske hiše se naj oprosti plačila dohodnine za določeno dobo (n.pr. 10 let). Vrtniki se naj oprosti plačila dohodnine.

Davek od stanovanja ali od stanovanjske hiše, kateri stanujejo v glavnem lastnik in njegovi družinski člani naj se ne všteva v davčno podlago za priznanje otroških dodank.

Ad 6: Da se omogoči smotrnejša zazidava stanovanjskih zemljišč v večjih mestih, da se da možnost malega vrtnarjenja

dodatne preskrbe ter cenenega tedenskega oddiha, je organizirati vzorno vrtičkarstvo na primernih delih mesta. Vrtičkarstvo bi moralo biti i pod ustreznim s trokovnim vodstvom.

Na ta način bi bilo območje mesta kar najbolj racionalno izkoriščeno.

Ad 7: Za pocenite v graditve stanovanj je treba ustvariti in razširiti ustrezno materialno podlago, ki obsega pred vsem: cenena stavbna zemljišča, modernizirano gradbeno operativno in za potrebe hitre in cenene graditve stanovanj specializirano proizvodnjo gradbenega materiala in gradbenih elementov.

Da se zagotovijo cenena stavbna zemljišča v dovolj obsegu, bi bilo treba, da se vsa nezazidana, a zazidljiva zemljišča v ožjem delu mesta razlastijo, kolikor lastniki teh zemljišč v določenem roku (n.pr. dveh let) ne pristopijo k ustrezni graditvi in ne izkažejo, da imajo za dograditev potrebna sredstva na razpolago.

Graditev stanovanj, ki jo izvajajo javnopravne organizacije naj se praviloma vrši na zemljiščih, ki so last splošne ljudskega premoženja. To naj praviloma velja tudi za združno graditev stanovanj.

Glede drugih zemljišč na mestnem območju, ki so potrebna za graditev stanovanj, komunalnih in drugih naprav v mestu, se naj uzakoni pospešeno razlastitveno postopanje, ki ga izvede ljudski odbor mesta oziroma mestne občine.

Z A K L J U Č E K .

Stalno ostrejšje pomanjkanje stanovanj ni več mogoče reševati administrativnim putem, temveč le z zelo povečano gradnjo stanovanj in to ne samo v Ljubljani, temveč v vseh predelih Slovenije, ker bi povečana gradnja stanovanj le v enem mestu povzročila pretok ljudi brez stanovanj v ta center in se pomanjkanje stanovanj ne bo tako v tem mestu nikoli omililo. Zato se bo moralo pristopiti k širši akciji v merilu republike.

Ker pa vemo, da so še vedno angažirana velika finančna in materialna sredstva (material in gradbeno operativna) za komunalno izgradnjo, je potrebno ali povečati izvire finančnih in

materielnih sredstev v celoti, ali pa spremeniti proporcije materialno izgradnjo in družbenim standardom v korist gradnje stanovanj.

Le z najradikalnejšimi ukrepi bo možno zaostren pomanjkanje stanovanj omiliti na znosno mero. Zavedati se moramo, da manjka v Ljubljani sedaj najmanj 10.000 stanovanj, kar stavlja vrednost cca 25 do 30 milijard dinarjev, katere bi morali zgraditi v najbližji bodočnost. Če raztegnemo izgradnjo na 10 let ter upoštevamo vsakoletni prirastek cca 600 stanovanj, bi morali zgraditi v 10 letih okrog 16.000 stanovanj v vrednosti 40 do 48 milijard dinarjev. Jasno je, da tako ogromne vsote denarja ni mogoče ustvariti iz dohodkov prebivalstva mesta, ampak se moramo ustaviti pri reševanju z veliko pomočjo države oziroma vse države.

Ljubljana, dne 18.I.1954.

GRADITEV STANOVANJ.

II.

Gradnja stanovanj iz kreditnega sklada.

Teze:

1. Graditev stanovanj se naj kreditira pod enakimi pogoji kot vsaka druga investicijska graditev oziroma nabava.
2. V za namen naj MLO Ljubljana formira kreditni sklad v katerega se vključijo vsa sredstva, ki so doslej oziroma bodo v tekočem letu namenjena za stanovanjsko investicijsko graditev. Poleg tega naj v ta fond prispevajo tudi podjetja, ki imajo sedež na območju mesta Ljubljana, in sicer iz sklada za samostojno razpolaganje.

Razpored obdelave:

1. Formiranje kreditnega sklada ob upoštevanju značilnosti dosedanje graditve stanovanj.
2. Obstoječe možnosti virov kreditnega sklada.
3. Predviden uspeh kreditnega sklada in dejanske potrebe po stanovanjih.

1. Dosedanja graditev stanovanj.

Na območju mesta Ljubljana se je graditev stanovanj v letih po osvoboditvi hitro razvijala in dosegla kulminacijo v 1948 letu. Posleje graditev stanovanj na območju mesta Ljubljane upada. V prvih letih so stanovanje gradili pred vs em razni državni organi in MLO, vendar se že v tem času uveljavlja graditev stanovanj s strani raznih gospodarskih organizacij, predvsem litostrojska stanovanjska kolonija predstavlja v tem pogledu večji uspeh. Ljub temu pa tvori graditev stanovanj s strani raznih državnih organov in MLO preko polovice vseh izgrajenih stanovanj v letih po osvoboditvi do konca 1953 leta.

Zelo zanimivo dejstvo je, da je bil v teh letih

tudi zasebni sektor v graditvi stanovanj močno ude ležen. Pravi močan podvig v zasebni graditvi stanovanj so povzročili Uradni listi o zidanju stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev z dne 2. 8. 1951 (Uradni list FLRJ 23-233/51), navodilo za izvajanje te Uradne listi z dne 4. 8. 1951 (Uradni list FLRJ št. 36-360/51) in odločbi o prispevku države k stroškom za zidavo stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev v 1951 letu z dne 3. 8. 1951 (Uradni list FLRJ št. 36-359/51) in letu 1952 z dne 9. 7. 1952 (Uradni list FLRJ št. 36-352/52).

Podrobnejši pregled graditve stanovanj v navedenem obdobju je naslednji:

GRADITEV STANOVANJ /po osvoboditvi do danes/

/od polovice 1945 do konca 1953 leta/

Gradištev stanovanj v

socialističnem sektorju

Obdobje	vist. pro- storov	indu- strijsko	kmetij. in gozd.	grad- beni- stvo	promet	trgo- vina, obrtni, gost.	komunale, prosveta, zdravstvo	drž. org. in MLO	JLA	zasebnem sektorju	skupaj
od polovice 1945	stanovanj	246	23	63	44	-	56	954	12	691	2.089
do konca 1952	sob	227	57	230	90	-	395	138	-	59	1.196
1953	stan. sob	3	-	21	20	-	24	77	-	120	265
	sob	96	-	-	-	-	110	-	-	-	206
	stan. sob	249	23	84	64	-	80	1.031	12	811	2.354
skupaj	sob	323	57	230	90	-	505	138	-	59	1.402

V razdobju od polovice 1945 do konca 1953 leta je zgradil:

socialistični sektor: 1.543 ali 65.6%
 /državnih, združenih in
 družbenih organizacij/ 1.343 ali 95.8%

zasebni sektor:
 stanovanj 811 ali 34.4%
 sob 59 ali 4.2%

V socialističnem sektorju graditve stanovanj so zastopani državni sektor in državna gospodarska podjetja. V sektor in sektor družbenih organizacij, ki so vštete v socialističnem sektorju sta v navedenem obdobju zgradila le tri stanovanj. Pregled v zvezi z številom hiš je naslednji:

Obdobje:	Graditev stanovanj v									
	Socialističnem sektorju					Zasebnem				
	Državni sektor in dr. gospod. podjetja:					Združni sektor in sektor družb. organiz.				
	Število:		Število:		Število:		Število:		Število:	
	Hiš:	Stanov. sob:	Hiš:	Stanov. sob:	Hiš:	Stanov. sob:	Hiš:	Stanov. sob:	Hiš:	Stanov. sob:
Od polovice 1945 do konca 1952.	122	1395	1137	2	3	-	558	691	59	682
1953	15	145	206	-	-	-	105	120	-	120
Skupaj:	137	1540	1443	2	3	-	663	811	59	802

Državni sektor in državna gospodarska podjetja so gradnja pretežno velika, večstanovnijska poslopja, medtem, ko so zasebni sektor, sektor družbenih organizacij in zasebni sektor gradili le enostanovnijska poslopja. V 663 hišah zgrajenih v zasebnem sektorju je 1 a 811 stanovanj in 59 posebnih sob. Sorazmerno malo hiš, zgrajenih v zasebnem sektorju, ima več kot eno stanovanje. Iz tega izhaja, da je bila zasebna graditev stanovanj glavno usmerjena na kritje lastne potrebe po stanovanju.

Sorazmerno obsežna zasebna graditev stanovanj je bila omogočena z znatno družbeno pomočjo. Na račun obnove in doloma tudi račun dograditve je bilo zasebnemu sektorju omogočeno, da si je za gradbeni material nabavil po nižjih enotnih cenah. Po odpravi nižjih enotnih cen pa je v smislu uredbe o zidanju stanovanjskih delavcev in uslužbencev na podlagi odločbe o prispevku države k zidavi stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev bila zasebni graditvi stanovanj znatna pomoč v obliki 80 % regresne za gradbeni material.

- 8 -

Zasebna graditev stanovanj je bila doležna tudi znatnih vrednosti v bančnih kreditih. Po podatkih Narodne banke, FLRJ, Controla za LRS so bili po osvoboditvi do 30. junija 1953. za obnovo graditev in dograditev zasebnih hiš na območju mesta Ljubljane izdani naslednji dolgoročni krediti:

1/ brezobrestni kredit za 253 hiš v znesku	141,656,000,- din.
2/ kredit po uredbi in za borca za 57 hiš	23,926,000,- " "
3/ 1% kredit za dograditev 157 hiš	69,132,000,- " "
<u>Skupaj za 467 hiš v znesku</u>	<u>294,714,000,- din.</u>

Če primerjamo uspeh zasebna graditve stanovanj in izdane dolgoročne kredite, ugotovimo, da je bilo 196 zasebnih hiš zgrajenih brez bančnih kreditov in da znaša delež zasebnih sredstev, vračunano v ta tudi delo zasebnih graditeljev, okrog 2/3 vrednosti zgrajenih zasebnih hiš.

Iz tu navedenih podatkov in razčlenitve dosedanje graditve stanovanj na območju mesta Ljubljane izhajajo predvsem naslednje, na doljno obdobje vprašanja važne ugotovitve:

1. Največ stanovanjskega prostora je zgrajenega v socialističnem sektorju in si cel 65,6 % vseh stanovanj in 95,8 % vseh samostojnih sob. Vodilni delež v graditvi stanovanj v socialističnem sektorju predstavlja graditev stanovanj raznih državnih organov in MLO. Skupen uspeh graditve stanovanj raznih državnih organov, MLO, komunele, prosvete, zdravstva in JLA znaša 1.123 stanovanj ali 22,8 % vseh v socialističnem sektorju zgrajenih stanovanj in 643 samostojnih sob, ali 48 % vseh v socialističnem sektorju zgrajenih samostojnih sob.

2. Graditev stanovanj v združnem sektorju in v sektorju družbenih organizacij je neznatna; od vseh zgrajenih stanovanj predstavlja komaj dobro tisočinko.

3. Zasebna graditev stanovanj je sorazmerno velika; od celotnega zgrajenega stanovanjskega prostora predstavlja 34,4 % stanovanj in 4,2 % samostojnih sob.

4. Socialistični sektor gradi v glavnem večstanovanjske hiše, medtem, ko zasebni sektor gradi v glavnem enostanovanjske hiše.

5. V socialističnem sektorju gospodarske organizacij
dijo v znatni meri samostojne sebe, medtem, ko državni organi
v glavnem gradijo kompletna stanovanja.

6. Graditev stanovanj v zasebnem sektorju je družbeno
bna, ne samo po svojem stanovanjsko-gradbenem uspehu, marveč
gleda na okolnost, da so v njej udoločena znatna zasebna sredstva,
ker v veliki meri povečuje celotno graditev stanovanj in ima
in ugodno vpliv na spremembo strukture potrošnje.

2. Formiranje kreditnega sklada.

Dosežanja graditev stanovanj imajo v znatni meri dr-
mistrativni in proračunski značaj. Državna administracija
bistveno upliva na to, kdo, kje in kakšna stanovanja so se
Pratožni del investicijskih sredstev za graditev stanovanj v
stičnem sektorju so bile zagotovljene z investicijskim planom
z proračunom;

Ta način graditve stanovanj v glavnem ni več v skladu
čeli, na katerih temeljijo novi predpisi za izdelavo gospodarskega
sistema FIRJ, Gospodarski račun postaja vsesplošno morilo in
gospodarskega udejstvovanja. Tudi na področju stanovanjskega
stva je pripraviti vse potrebno, da se čimprej uvede gospodarski

Pogoj za uvedbo gospodarskega računa na področju
skega gospodarstva, so gospodarske najemnine. Današnje stanje
gospodarstva in družbenega standarda ne dovoljuje, da preidejo
gospodarske najemnine. Tudi predvideno 50 % zvišanje sedanjih
prečnih najemnin ne predstavlja prehoda na gospodarske najem-
Najemnine še naprej obdržijo značaj administrativno določenih
"tonih" najemnin.

Kljub temu pa je treba kot že rečeno upoštevati tudi
stanovanjskem gospodarstvu novo orientacijo ponudbe in povpra-
ki so uveljavlja splošno v našem gospodarstvu. V smoti te nov-
tacije v našem gospodarstvu naj služi tudi lokalni sklad za
ranje investicij, del za negospodarske investicije/ rn 6744.
formiran pri MLO.

- 7 -

Kreditni sklad naj bo poseben namenski sklad, ki ga MLO formira iz svojih sredstev, iz sredstev, ki so namenjena za stanovanjsko graditev in s katerimi MLO razpolaga in iz prispevkov gospodarskih organizacij, ki jih daje MLO-ju iz svojih prostih sredstev na razpolago. Glede na to je lokalni kreditni sklad /del za negospodarske investicije/ mogoče formirati iz:

- a) proračunskih sredstev MLO namenjenih za graditev stanovanj,
- b) 20% dela amortizacijskega sklada, ki se formira iz najemnin za stanovanja in poslovne lokale,
- c) izkupička od prodaje eno- in dvostanovanjskih hišic,
- d) posebnih javnih davkov, ki so bile doslej namenjeni za razne stanovanjsko komunalne zadeve n. pr. davek od presežka plač,
- e) prispevki gospodarskih organizacij iz njihovih prostih sredstev.

Konkretni izgledi za vir sredstev za lokalni sklad za kreditiranje investicij (del za negospodarske investicije) v letu 1954 so naslednji:

- a) proračunska sredstva MLO, ki bodo namenjena za graditev stanovanj, bodo v letu 1954 prejšnjemu zelo skromna. Sedanja orientacijski račun proračunskih sredstev, s katerimi bo MLO v letu 1954 razpolagal za svoje potrebe, izkazuje okrog 400.000.000 din manj sredstev, kot izhaja po okvirnem republiškem računu za proračune ljudskih odborov.

Svet za komunalne in gradbene zadeve MLO je sicer predložil, da se stavi v proračun MLO za leto 1954 98.500.000.- za stanovanjska poslopja, ki so v gradnji, 282.500.000.- za novo graditev stanovanjskih poslopij in 46.000.000.- din za dograditev stanovanjskih poslopij (Šiška), skupno 426.000.000.- din, toda po sedanjem lastnem orientacijskem računu proračunskih sredstev za leto 1954 leto pokrivajo predvidena proračunska sredstva le administrativni del proračuna MLO.

Iz tega sledi, da predvidene investicije za graditev stanovanj niso pokrite s sedaj predvidenimi proračunskimi sredstvi MLO.

b) V smislu predpisov Uredbe o upravljanju stanovskih hiš, bo del najemnin, ki ga bo MLO lahko upora bil za stanovanj, v kljub povprečnemu 50% zvišanju sedanjih najemnin 50.000.000.- din.

Da bi se v stanovanjski kreditni sklad stavil (75% sklada za vzdrževanje poslopij) ne bi bilo gospodarskega terena, ker so potrebe po vzdrževalnih delih zelo velike. To bi bil ta poseg nezakonit. Ta sredstva se lahko po novih predpisih o upravljanju stanovanjskih hiš uporabljajo s pristankom stanovanjske skupnosti kot kredit za popravilo drugih hiš, ki nimajo dovolj lastnih sredstev.

c) Za prodajo prihaja v poštev za enkrat okrog 100 dvostanovanjskih hišic. Če računamo kot povprečno prodajno ceno 800.000.- din bo znašal skupni izkupiček okrog 104.000.000.-

Ta izkupiček se lahko v celoti vnese v stanovanjski kreditni sklad v kolikor bodo hišice plačane v tem roku.

d) Posebnih javnih dajatev, ki so bile v minulosti namenjene za razne stanovanjsko-komunalne potrebe, kot, npr. davek od presežka plač (v letu 1953 je ta dohodek MLO znašal okrog 350 milijonov dinarjev, ki se je uporabil v komunalne namene za trolleybus, vodovod itd.) v letu 1954 za isti namen ni predvidenih.

Po orientacijskem računu bo davek od presežka plač v 1954 letu na območju MLO znašal okrog 600 milijonov dinarjev. Sedanjih navodilih za sestavo družbenega plana za 1954 letu spada ta davek med zvezne dohodke. Ali bo MLO na tem dohodku participiral, za enkrat ni predvideno.

e) Gospodarske organizacije lahko v stanovanjski kreditni sklad prispevajo del svojih prostih sredstev. Po podlagi 9 mesečne realizacije 1953 bodo znašala sredstva, ki jih bodo razpolagala gospodarska podjetja na območju mesta Ljubljane iz 1953 leta okrog 550 do 660 milijonov dinarjev.

Od teh sredstev bi bilo mogoče v stanovanjski kreditni sklad pritegniti največ polovico npr. 280 milijonov dinarjev. Je treba računati, da imajo tudi gospodarska podjetja svoje potrebe po raznih manjših nujnih investicijah zdravstvenih

podobnega značaja v okvaru svojega podjetja. Pa tudi podjetja, ki nameravajo graditi lastna stanovanja, bodo svoja prosta sredstva uporabila neposredno v ta namen, ne da bi ista sredstva vložila v stanovanjski kreditni sklad in šele od tam p od neugodnejših pogoji najemala potrebna investicijska sredstva. Sicer pa to zavisi tudi od eventualnih predpisov o uporabi prostih sredstev gospodarskih podjetij za leto 1953.

V stanovanjski kreditni sklad je torej predvidoma mogoče vključiti naslednja finančna sredstva oziroma z nimi v ta namen računati:

a) Od proračunskih sredstev MLO, kolikor bo zanje zagotovljene kreditje, sredstva, ki so namenjena za novo graditev stanovanjskih poslopij	282,500.000.-
b) Sklad za gradnjo stanovanj na podlagi uredbe (de l najemnin od stanovanj in poslovnih prostorov)	50,000.000.-
c) Od izkupička od predvidoma prodanih hišic (če se hišice plačajo takoj)	104,000.000.-
d) Od posebnih javnih dajatev npr. od davka od presežka plač	
e) Od prispevka gospodarskih podjetij iz njihovih prostih sredstev iz 1953 leta	230,000.000.-
skupaj cca	716,500.000.-

Navedeni znesek po sedanjih možnostih predstavlja precejšnji maksimalni znesek, ki ga je v letu 1954 mogoče doseči, v kolikor ne bodo nastale kake spremembe v razdelitvi davka od presežka plač.

Celotno bančno poslovanje s tem kreditnim skladom naj prevzame Mestna hranilnica ljubljanska. Dodelitev kreditov iz tega sklada se naj veže na odobritev s strani sveta za komunalne gradbene zadeve MLO, ki naj pri odobritvi upošteva potrebe, kreditno sposobnost in pripravljenost investitorja (izdelani načrti), da začne z graditvijo. Določiti bi bilo treba tudi roke odplačevanja. Ti roki bi se lahko gibali od 10 let do 30 let. Obratna stopnja naj bo praviloma ista kot za druge dolgoročne kredite. Vendar bi bilo še razmisliti ali nebi kazalo, da se v določenih

okolnostih (manj ugoden gospodarski položaj investitorja in ali ob določenih pogojih (velike potrebe in podobno), prizna obrestna mera.

3. Predviden uspeh stanovanjskega kreditnega sklada in de jankske potrebe po stanovanjih.

Iz stanovanjskega kreditnega sklada za 1954 let ki bi dosegel znesek cca 716,500.000.- dinarjev je mogoče okrog 327 stanovanj, računajoč za posamezno stanovanje povprečno okrog 100 m² zazidane stanovanjske površine.

Nastaja vprašanje ali bo stanovanjski kreditni sklad tudi dejansko v celoti izčrpan pod pogoji, ki so navedeni zgoraj.

Resni reflektanti na stanovanjski kreditni sklad so lahko gospodarska podjetja in še ta predvsem iz določenih gospodarskih dejavnosti, kot so: industrija, gradbeništvo, in mogoče še trgovina. Gospodarska podjetja s področja kmetstva, gozdarstva, gostinstva, pa tudi pretežnega dela obrtništva v celoti izpadejo iz konkurence. Sicer prav v teh podjetjih na območju mesta Ljubljane sorazmerno malo zaposlenih. V celoti izpadejo iz konkurence za kreditni sklad državni uradi in težni del ustanov.

Če upoštevamo najnujnejše prosilce za stanovanje razvidu stanovanjskega urada MLO do vključno III. kategorije bimo v industriji, gradbeništvu, prometu in trgovini naslednje število nujnih potreb po stanovanjih:

- 11 -

Kategorija pro=	Št-evilo potreb po s-tanovanjih v				
	silcev za stano=	industri=	gradbe=	prometu	trgovini skupaj
vanje		ji	ništvu		
Najnujnejši pro=					
silci	31	1	8	4	44
I. kategorija	1042	126	285	1-35	1588
II. in III. kate=				158	
gorija	912	101	372	1-85	1543
S k u p a j :	1985	228	665	297	3175

Glede na tu izkazano stan-je nučnih potreb po stanovanjih v industriji, gradbeništvu, prometu in trgovini je treba pričakovati, da bo predviden kreditni sklad v kratkem času in v celoti izčrpan in da bo kril le dobrih 10% nučnih potreb po stanovanjih v navedenih vrstah gospodarske dejavnosti.

Ali je za to graditev stanovanj in kreditnega sklada razpolago dovoljna gradbena kapaciteta?

Razčlenitev kapacite-t gradbenih podjetij (v 1954 letu nudi sumar-no naslednjo sliko:

Vrsta gradbe=	Celotna	S preliminari=	2 gradbenimi	Prosta ka=
nih podjetij	kapaci=	ranini po go=	deli iz 1953	paciteta
	teta	banj vezana	leta vezana	v letu 1954
		kapaciteta	kapaciteta	
Večja gradbena				
podjetja	2,500.000	466.000	1,235.000	801.000
Remontna pod=				
jetja	245.500	46.000	80.500	119.000
Stavbeniki in				
zidarski moj=	52.000	20.000	17.000	15.000
stri				
S k u p a j :	2,797.500	532.000	1,332.500	935.000

Popolnoma prostih kapacitet gradbenih podjetij letu je za 935.000.000.- dinarjev, kar je v primerjavi s denim~~ih~~ stanovan-jskim kreditnim skladom za 218.500.000.- dinar~~ih~~ nad njegovo višino.

Torej že same popolnoma proste kapacitete gradbenih podjetij v celoti absorbirajo predvidena investicijska kreditna sredstva lokalnega kreditnega sklada (negospodarski del) in še vedno meri preostajajo, v kolikor se ne bodo pojaviti še doslej manjkajoči investitorji iz republiškega ali zveznega plana.

Pri tem pa je treba upoštevati, da je znaten del prostih kapacitet gradbenih podjetij že angažiran za stanovan-jsko in družbeno standa-rdno graditev.

V kakšnem razmerju je predviden uspeh kreditnega sklada do dejanskih potreb po stanovanjih

=====

Tu je treba najprej razjasniti, kakšne so dejanske potrebe po stanovanjih na območju mesta Ljubljane.

Za kompletan pregled dejanskih potreb po stanovanjih na območju mesta Ljubljana je treba upoštevati:

- a) obstoječi deficit stanovanj,
- b) naravni prirast prebivalstva,
- c) nadomestitev odsluženega stanovanjskega sklada in nadomestitev stanovanjskega sklada, ki se odstrani zaradi mestnih regulativnih blokovnih preureditev, prezidav in podobno,
- d) nadomestitev nezdravih in provizoričnih stanovanj.

Ad a) Obstoječi deficit je jasno razviden iz statistične prošnje za stanovanja, ki so po stanju 1953 leta pri stanovanjskem uradu MLO.

Pregled teh prošenj je naslednji:

Kategorija po vrsti in obsegu stanja	Poročeno			Novoporočeno			Stavljeno			Po vrsti in gospodarskih oziroma družbenih dejavnostih									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
I. kot. - togo- rijo	89	7	-	282	31	-	12	1	8	4	2	11	1	4	250	14	8	96	
	1962	163	618	6686	1042	76	389	126	285	135	76	85	49	73	250	157	2.743		
	1689	211	802	5876	912	133	374	101	372	158	88	92	53	86	201	132	2.702		
	skup.	3740	381	1420	12844	1985	209	775	228	665	297	166	198	103	163	465	297	5.541	
IV. kot. - togo	2229	292	790	10713	961	342	554	372	483	315	195	256	72	171	555	35	4.311		
	2043	551	1329	600	612	361	444	175	334	1020	332	9.852							
	2043	551	1329	600	612	361	444	175	334	1020	332	9.852							
	2043	551	1329	600	612	361	444	175	334	1020	332	9.852							

Če upoštevamo le nujne prošnje za stanovanja, to je do tretje kategorije prosilcev, znaša po stanju 1953 leta 5.541. Če bi hoteli ta deficit odpraviti v 10 letih, bi bilo treba letno zgraditi 554 novih stanovanj.

Ad b/. Naravni prirast prebivalstva v mestu Ljubljana znaša 1.19 %. V absolutnem številu je v 1953 letu znašal 1.661.

Če računamo, da je treba vsaj za 6 novih oseb v naravnega prirasta prebivalstva eno novo stanovanje, je za naravni prirastek prebivalstva v mestu Ljubljani potrebnih 277 novih stanovanj.

ad c/ Za nadomestitev odsluženega stanovanjskega in za nadomestitev stanovanjskega sklada, ki se odstrani pri njih regulacij, blokovnih preureditev, prezidav in podobno, vajoč, da je danes v Ljubljani nekaj preko 30.000 stanovanj, bilo treba letno zgraditi na novo vsaj okrog 300 stanovanj.

ad d/ Nezdravih in provizornih ali sicer neprilagodljivih stanovanj se v Ljubljani računa okrog 3.100. Če se naj izvede asanacija tega stanja v 10 letih, bi bilo treba letno novo zgraditi okrog 310 stanovanj. Po podatkih ad a./ do d./ bi bilo treba v mestu Ljubljana letno zgraditi okrog 1.441 novih stanovanj.

Če asanacijo nezdravih in provizornih ali sicer neprimernih stanovanj v celoti izvzamemo iz računa in potrebe za nadomestitev odsluženega ali sicer odstranjenega stanovanjskega sklada zmanjšamo na polovico, je v mestu Ljubljana treba letno novo zgraditi vsak okrog 1.000 stanovanj. Zaradi obsevnega porasta naravnega prebivalstva treba to število v nadaljnjih 10 letih ustrezno povečati, tako, da smemo računati z neko povprečno potrebo 1600 stanovanj letno, da bi v 10 letih stanovanjsko krizo odpravili.

Za tak obseg graditve stanovanj bodo v bližnjem času potrebne kapacitete gradbenih podjetij na razpolago, zlasti, če se že danes kaže znatno zmanjšanje kapitalne graditve na območju mesta Ljubljana. Vsekakor pa bi se morala gradbeni podjetja preusmeriti in specializirati na gradnjo stanovanj.

Ugovor, da je zahteva po graditvi stanovanj v tako velikem obsegu prevelika glede na potrebe in možnosti našega gospodarstva, ni utemeljena. Prav pomanjkanje stanovanj povzroča veliko gospodarsko škodo ker mora znatno del delovnih moči prihajati na delo iz večje daljave, kar je često temeljni vzrok za delovno nedisciplino, slabo delovno sposobnost, bolehnost in podobno.

Število popolnega osebja po vzrokih bivanja izven kraja zaposlitve, to je : preko 3 km, je po podatkih istega popisa naslednje:

a./ ker ni stanovanj v kraju zaposlitve	3.550
b./ ker ima sam ali bližnji svojci hišo izven kraja zaposlitve	2.854
c./ ker ima sam ali bližnji svojci kmečko posestvo izven kraja zaposlitve	1.198
d./ zaradi sorodstva /izven primerov pod b./ in c./..	1.313
S k u p a j:	8.915
=====	

Dasi je bilo z navečenim popisom zajetih v vsaj IRS le 67.92 % takrat vseh zaposlenih /ki so bili v službenem razmerju!, vendar navedeni podatki zgovorno dokazujejo veliko nesorazmernost med zaposlitvijo in na kraju zaposlitve razpoložljivim stanovanjskim skladom. To nesorazmerje neugodno in gospodarsko škodljivo vpliva na vsako redno izvajanje gospodarske dejavnosti in lahko doseže točko, od koder dalje direktno zavira nadaljnje razvijanje gospod.dejavnosti. Po konkretnih podatkih in po zunanjih obnostih sodeč, moramo priznati, da se mesto Ljubljana tej točki hitro približuje. Zato razvijanje gospodarskih dejavnosti na območju mesta Ljubljana, nujno zahteva, da se graditvi novih stanovanj posveti ustrezna skrb in da se na ta ali drug način najde sredstva in kapacitete, da graditev stanovanj dobi obseg in tempo, ki bosta vsaj v dalnji perspektivi zagotovila kritje najnujnejših potreb po stanovanjih.

Mnogokrat se trdi, da stanovanjsko stisko naj rešijo gospodarska podjetja. Ta trditev bi bila pravilna, če bi vsi, ki nujno potrebujejo stanovanja, bili zaposleni pri gospodarskih

podjetjih in če bi vsa gospodarska podjetja bila ob današnjih cenah za gradbene storitve kredita sposobne. V glavnem so danes kredita sposobne predvsem industrijska, gradbena, prometna in trgovska podjetja. Ta podjetja pa predstavljajo le 57.3 % vseh najnujnih prosilcev za stanovanja v mestu Ljubljana.

Iz navedenih okoliščin izhaja, da je treba, da se pri graditvah stanovanj, upoštevati tudi zasebna finančna sredstva.

Ali je mogoče pričakovati, da se bodo zasebna finančna sredstva v znatnejši meri angažirala v graditvah stanovanj ob današnjih gradbenih stroških in ob "enakih pogojih" v pogledu investicijskega kredita?

Tu je treba vsaj v kratkem pregledati prejemke in izdatke za stanovne stroške zaposlenih.

V Ljubljani je skupaj 76.696 aktivnega in 61.515 vzdrževanega prebivalstva. Od tega v proizvodnih panogah /industrija, kmetijstvo, gozdarstvo, gradbeništvo, promet, trgovina, gostinstvo, obrt in komunalna delavnost/ 38.033 aktivnega in 35.292 vzdrževanega prebivalstva ter v neproizvodnih panogah /banke, zavarovanje, domača delatnost, državni organi, uslužna osebe, druge osebne zasluge, usluge in neznana delatnost/ 38.663 aktivnega in 26.223 vzdrževanega prebivalstva.

Iz tega izhaja, da je nekaj manj kot polovica vsakega aktivnega prebivalstva mesta Ljubljana zaposlenega v proizvodnih panogah. Po podatkih Urada za statistiko in evidenco pri Mestnem uradu Ljubljana pa izhaja, da so npr. v septembru 1953 /za ta mesec/ so zaenkrat naslednji podatki na razpolago! /bilo naslednje povprečne plače v gospodarstvu na območju mesta Ljubljane:

Delavci skupaj	9.255.- din
nekvalificirani	7.319.- "
uslužbenci skupaj:	10.155.- "
strokovni	10.628.- "
pomožni	6.397.- "
vsi skupaj	9.521.- "

- 17 -

V prejšnjih mesecih 1953. leta so bile povprečne plače v gospodarstvu na območju mesta Ljubljane znatno nižje. Ker pa znatno presegajo življenski stroški nominalne plače je zelo malo možnosti računati na gradnjo stanovanj iz prihrankov prebivalstva, ki je zaposleno v državnem sektorju, brez vsake pomoči družbe.

Vsled tega smatramo za primerno, da se najde primoren način stimulacije za gradnjo stanovanj po delavcih in nameščencih, /regres, davčna oprostitve, dodelitev zemljišča, itd./ preko posebnega javnega organa.

----- >
Ljubljana, 18. januarja 1954.

Za besede prosi tovaring. T e p i n a Marjan,
predsednik Sveta za komunalo Mestnega ljudskega odbora Ljubljane,
izvaja:



Tovariši ljudski odborniki!

Referat "Graditev stanovanj", ki Vam je bil pred
je razdeljen, je pripravila posebna komisija Sveta za gradbene
in komunalne zadeve. Njenega smisla in potrebe ni, da bi ta
referat še enkrat čital kdo imenovan komisije. Dovolite
mi zato, da sečnem diskusije o tesah in saključkih tega referata.
Kerum reči, da se s nekaterimi razmotrivanji in saključki ne
strinjam, zato bom polemiziral s nekaterimi trditvami in nado-
stetil vse saključke samo s dvema predlogi.

Na tem mestu je bila že tedaj, ko je bila izražena
potreba po takem dnevnem redu kot je današnji, izražena tudi kri-
tika na mnogokrat citirane številke o stanovanjski gradnji v
Ljubljani, češ, da se na te številke nikdar ni mogoče popolnoma
zanesiti. Mislim, da so številke, ki jih navaja poslani Vam referat,
neke, ker se opirajo na statistične izvore in rezultate popisa
stanovanj iz leta 1949. Nezanosljive pa so primerjave med številom
stanovanj in prebivalcev po posameznih letih - čeprav le nekaj
previd - ker ne upoštevajo spremembe upravnih meja okoli Ljubljane.

Po teh statističnih podatkih smo sgradili po vojni
v Ljubljani 2.400 stanovanj ali povprečno 300 stanovanj na leto.
Statistični letopis za leto 1939 govori o tem, da je bilo pred
vojno v razdobju med letom 1931 in 1940 sgrajenih v Ljubljani 7600
stanovanj ali povprečno 760 stanovanj letno. Stanovanjska grad-
nja je bila tedaj v Ljubljani pred vojno snatno večja kot, po vojni,
kar si lahko razlagamo s spremenjeno družbeno ureditvijo in gospo-
darstvi smotri socialistične države, ki ji je glavni cilj industria-
lizacija in elektrifikacija dežele.

Na posebno prošlo tovarstvo. T e p i n a Marjan,
Narodni svet na komunalno mestnega ljudskega odbora ljubljane,
stavljati

TOVARSTVA LJUDSKIM ODBOROM!

Narodni svet "Graditev stanovanj", ki vam je bil pred
vse razdeljen, je pripravila posebno komisija sveta za gradbeno
in komunalno zadevo. Mestnega sveta in odbora ni, da bi se
slovo ne enkrat čisto tako imenovane komisije. Dovolite
mi zato, da najprej izjavim o tem in zaključim tega referata.
Vam tudi, da se s naravnimi razmerami in zaključki ne
slovan, zato sem polnopravni s naravnimi razmerami in narav-
nosti vse zaključke samo s dvema predlogi.

Na tem mestu je bila tudi točka, ki je bila izjavljena
vse po tem dnevnem redi kot je dananj, izjavljena tudi kri-
stina na mnogokrat odlično številko o stanovanjski gradnji v
ljudstvu, če, da se na to številko niti ni moglo popolnoma
slovan. Mislila, da so številke, ki jih navaja poslanec Van referat,
tako, kot se opirajo na statistične izjave in rezultate popisa
stanovanj iz leta 1949. Komunistične pa so prišle tudi med številke
stanovanj in prebivalcev po posameznih letih - čeprav je nekaj
tako - kot se upoštevajo spremembe upravnih meja občin ljubljane.
Po teh statističnih podatkih smo ugotovili po vojni
v ljubljani 3.400 stanovanj ali povprečno 700 stanovanj na leto.
Statistični izjave za leto 1959 govorijo o tem, da je bilo pred
vse v razdeljeni med letom 1951 in 1950 razdeljen v ljubljani 700
stanovanj ali povprečno 700 stanovanj letno. Stanovanjska grad-
nja je bila tedaj v ljubljani pred vojno znatno večja kot, po vojni.
Na obliko razpisa o spremembah državnih kreditov in gospo-
darstva mestni svet izjavlja, ki je glavni cilj industrije
in elektrifikacije države.

Za današnji primanjkljaj stanovanj šitane v razdeljevanem referatu tale izračun:

a/ obstoječi deficit dobimo iz najnужnejših prešanj, naslovljenih na stanovanjski urad, t.j. 5.540 stanovanj ali letno 554 stanovanj, če bi hoteli ta primanjkljaj odpraviti v desetih letih,

b/ zaradi naravnega prirasta moramo sgraditi letno 217 novih stanovanj,

c/ za nadomestitev dotrajenih stanovanj 530 novih stanovanj letno,

d/ za nadomestitev nesrednjih kletnih in podstrešnih ter previsornih stanovanj 510 stanovanj letno.

Tako bi bilo treba v Ljubljani za odstranitev deficita sgraditi skosi deset let po 1440 stanovanj letno. Zaradi absolutnega porasta prebivalstva, t.j. preč vsem zaradi priselitev v Ljubljano, bi bilo treba po tem referatu doblejno število dvigniti na 1.600 stanovanj letno.

Čital sem tudi drugo podobno analizo, ki zaključuje, da moramo v Ljubljani sgraditi vsako leto 1200 do 1500 stanovanj skosi le let, če hočemo odstraniti primanjkljaj.

Kaj se to pravi? Da nas tako računi ne vodijo nikamor! Kapaciteta gradbene operative na teritoriju MLO Ljubljana je izračuna s vrednostjo 2,800 milijarde gradbenih del letno kar je toliko kot 1400 stanovanj. To se pravi, če bi morali po prejšnjih računih skosi le let uporabiti vso kapaciteto gradbene operative za gradnjo stanovanj. Računi kažejo, da je na primer za leto 1954 na razpolago že neangalirane gradbene zmogljivosti za en 900 milijonov din. Hkrati je to ena vsota, ki smo jo potrežili za gradnjo stanovanj v letu, ko je ta dosegla svoj višek (1951) ko smo sgradili 450 stanovanj.

Ne zanikam, da je mogoče s ustreznimi ukrepi povečati zmogljivost gradbenih podjetij v Ljubljani in pospešiti gradnjo stanovanj, vendar mora služiti za izhodišče našega razgovora le razmerje, ki ga sedaj ugotavljamo. Pri naših analizah pa moramo upoštevati še druge vplivne momente.

Predvsem ne smemo pozabljati, da je pomanjkanje stanovanj trajen, normalen in neizogiben pojav procesa industrializacije in da stanovanjskega problema ne bomo rešili niti s nujno distribucije niti s samo gradnjo stanovanj, kakor na primer ne moremo dvigati ljudskega sdravja samo s belnicami in sdravniki. Tudi stanovanjska bolezen ima svoje preventive. Stanovanjskega problema ni rešila marsikatera tehnično razvita dežela, celo Švedska ne, ki je sgradila po vejni za vsakega osebnega prebivalca nove stanovanje. Za nas je stanovanjsko vprašanje nepogrešljiv del velike presnove, ki se odvija v deželi, ki se s velikimi napori dviga iz socialistične v tehnično napredno državo. Končno lahko rečem, da v neki meri gradnja stanovanj celo veča stanovanjsko krizo, ker sliherne graditev, pa tudi graditev stanovanj povzroča nov dotok in nove ankije da priselitev prebivalstva v mesto in industrijska središča. Zato je popolnoma hresperspektivno reševati stanovanjsko vprašanje edvojeno od ostalega družbenega in gospodarskega razvoja. Stanovanjsko vprašanje se ne povzroča samo, zato se samo tudi rešiti ne more.

Toda prav to dejstvo, ki ga nihče ne zanika, vodi večkrat do napačnih, rekel bi lahko nemodernih zaključkov, kot jih čitam tudi v našem referatu:

"Če bi bila torej vsa v času od 1946 do konca 1952 leta novengrajena stanovanja namenjena le za stanovanjske potrebe v času od leta 1946 do avgusta 1953 leta novozaposlenih delovnih moči, bi bile te potrebe krte okrog 43,5%. Toda ta stanovanja se se deloma uporabila tudi za stanovanjske potrebe ljudi, ki se bili zaposleni v neprizvočnih panogah. Če upoštevamo celotne potrebe po stanovanjih (prvotni deficit, naravni prirastek prebivalstva in nove zaposlene delovne moč), je jasno, da graditev stanovanj v Sloveniji snatno sestaja za potrebami in da se stanovanjska stiska sprostuje.

To stanje povzroča, da je snaten del našega industrije navezan na delovno moč, ki prihaja na delo iz sorazmerno večje oddaljenosti, zaradi česar je ta delovna moč še pri prihodu na delo utrujena, česte isostaja, navajajoč slabe vreme, bolezen itd. kot vzrok isostanka. Velikokrat pa isostane od dela ker se v kraja svojega bivališča zaposluje v kmetijstvu, bodisi na senlji domače hiše, bodisi v skup vzetih senljščih, bodisi kot običajen kmetijski delavec."

Podobne besede čitamo na strani 15 drugega dela našega referata, ki pravi, da 8.915 delavcev v Sloveniji biva izven kraja svoje zaposlitve v oddaljenosti preko 3 km in zaključuje:

"Dasi je bilo s navedenim popisom zajetih v vsaj 67.92% takrat vseh zaposlenih, vendar navedeni podatki zgovorno dokazujejo velike nesorazmernosti med zaposlitvijo in na kraju zaposlitve razpoložljivim stanovanjskim skladom. Te nesorazmernosti neugodno in gospodarsko škodljive vpliva na vsako poskušano iskanje gospodarske dejavnosti in lahke dosežemo točke, kadar dalje direktno govora nadaljnjega razvijanja gospodarske dejavnosti. Po konkretnih podatkih in po sumarnih okolnostih videti, moramo priznati, da se mesto Ljubljana tej točki hitro približuje"

Misliti, da se taki zaključki enostranski in hočeje reševati stanovanjski problem samo s gradnjo stanovanj.

Sveda po tej poti sepet ne pridemo nikamor, namreč, če smo bomo šteli, koliko ljudi se je že priselilo, in koliko se jih še želi priseliti v mesto ter se trudili vsakomur nagrajati stanovanje za dva milijona dinarjev. (Za premialek in eventualne račun opozarjam, da stane avtobus "Pionir" s 25 sedeli in le stojilci, izdelak Tovarne avtomobilov, v Mariboru in današnje karske industrije, 4.300.000 dinarjev. Za prevoz 35 delavcev in okolice v industrijsko središče je tedaj potrebna računska investicija 4.300.000,00 dinarjev, če bi pa hoteli isto število delavcev preseliti k tovarni pa je sate potrebna računska investicija preko 70 milijonov dinarjev. Pri tem je treba še upoštevati da traja gradnja vsake stanovanjske hiše okoli 2 leti.)

Zaključek, da pomani distanca nekaj km med stanovanji in delovnim mestom nizek standard in da povzroča niske storilnosti je sveda povsem napačna. Tudi se povsem napačni nekateri zaključki, ki izvirajo iz te predpostavke in ki smo jih prva leta po osvoboditvi naložili oklepali namreč, da se lahko samo v stanovanjski kasarni privzga socialistična zavest. Stanovanje izven atmosfere delovnega je pri urejenem cestnem prometu enak visokega standarda, visoke tehnične razvitosti in visoke storilnosti dela. Sveda je sate potreben urejen cestni in kolektivni transport, ki pa v resnici še bolj sestaja za razvo-

naših proizvodnih kapacitet kot pa izgradnja stanovanj. Nerazmerje med stanovanji in potrebo delovne sile v naselju najboljše in najprejšeje uravnava cestni promet. Le to mora slediti nihanja teh razmerij.

Kakor prispevajo k sestrnitvi stanovanjskega vprašanja naše sestrne transportne razmere, tako po svoje prispevajo tudi nemoderne lociranje in koncentracija industrije. Ta koncentracija je pobožna želja mnogih direktorjev industrijskih podjetij. Spominjamo se mnogih utemeljitev za nove investicije, da je potrebno večje število posameznih obratov združiti v eno podjetje na enem mestu. Seveda se takim tendencam mnogokrat svet virek šibkosti našega cestnega in železniškega prometa. Javno je, da ima lokacija in koncentracija industrijskih kapacitet sredi neobljude ali maleobljude pokrajine za posledice gradnjo stanovanj, ambulanc, šol, restavracij itd. Toda tudi dekoncentracija industrije je moderna (Telekomunikacija). Treba je razmisliti kdaj je ceneje decentralizirati industrijske kapacitete in graditi tovarne pri naseljih, kdaj pa kapacitete centralizirati in graditi naselje pri tovarni.

Seveda bi bile narebe, če bi hoteli reči, da moramo stanovanjsko vprašanje rešiti s opisanimi posegi. Z dvema momenti nam hotel le podpreti trditve, da stanovanjskega vprašanja ni mogoče reševati v njegovih mejah in s njegovimi sredstvi narveč, da ga je treba reševati kot del vsake družbenega in gospodarskega razvoja.

Toda predmet našega razgovora je gradnja stanovanj, ki seveda bistveno doprinese k rešitvi stanovanjskega vprašanja. Kajpak se ob tem takoj srečamo s problemom, kako financirati gradnjo stanovanj. Naš referat odpira to problematiko takole:

"Investicijska delavnost in javnih sredstev, in katerih naj se pridobi osrednji stanovanjski prostor, ni bila dovolj, kot kažejo podatki, dovolj uspešna. Stanovanjska stiska, ki se je v nekaterih upravnih središčih ob reorganizaciji državne uprave nekoliko smilila sproti naraščala. To velja tudi v mestu Ljubljani. Okrog 3000 prebencev za stanovanje je okrog 4500 prebencev, ki bi jih bilo treba obravnavati kot tujece.

To stanje kaže, da se vprašanje graditve stanovanj temeljiteje lotimo in da v ta namen smotno in po etičnem načrtu uporabimo razpoložljiva sredstva, načrtno in načrno, s katerimi bo mogoče obseg in tempo graditve stanovanj toliko povečati

eniruma pospešiti, da se naraščanje stanovanjske stiske ustavi in da se v doglednem času pristopi k njenemu postopnemu zmanjšanju in odpravljanju.

Ta je treba razmisлити pred vsem dva nasprotni stališči. Eno stališče izhaja iz ugotovitve, da ima stanovanjska stiska tak obseg, da so zasebna sredstva, ki bi jih bilo mogoče uporabiti za graditev stanovanj, nesuglasna in da je zato treba zahtevati večja javna sredstva. Kot argument za to stališče se navaja, da že imajo več stanovanjske hiše značaj kolektivne potrebe, podobno kot so bolnice, šole, kulturni zavodi itd., in da je zato družba poklicana, da iz svojih sredstev zagotovi ustresen stanovanjski preston. Druge stališče pa navaja, da je stanovanje, kot obleka in hrana, temeljna potreba vsakega posameznika, ki jo je treba kriti iz sredstev njegovega zaslužka.

V diskusijah in referatih o stanovanjskem vprašanju, ki sem jih srečeval od osvoboditve sem, se kajkrat pojavlja misel, danaj bi bilo stanovanje zasebna individualna lastnina, da imamo za take rešitev vse možnost v rokah, čim ko bomo mogli preiti na ekonomske najemnine in če preje, če bomo snali ljudi prav organizirati. Ta misel dobiva svoje konkretne oblike v različnih predlogih o kreditiranju individualne gradnje, o stanovanjskih združenjih, o stanovanjski svenih, o stalni lastnini, o prodaji na obroke posameznih stanovanj iz obče ljudske imovine in podobno. Nistvo vseh teh predlogov je v tem, da je treba menjati strukturo potrebe, da bi mogel stanovalce s delom svojega zaslužka in v obliki najemnine kupiti stanovanje. Ker osnovna misel ne more vzdržati kritike, je seveda ne more tudi nobena od njenih pojavnih oblik.

Ker socializem ne dopušča uživanja gradbene rente, ne dopušča, da bi hišni lastnik iskriščal stanovalce svojih hiš, ne najemnine še od osvoboditve sem pod družbene administrativne kontrole. Vemo, da se preniske, nesnakomerne, sate jih postopno zvišujemo, ne moremo pa preko višine, ko bodo pokrile stroške uprave, vzdrževanja in samem (amortizacije) stanovanjskih hiš. V našem referatu čitamo sledeče:

"Toda pogrešno bi bilo v socialističnem gospodarstvu vse skrb za stanovanja vreči na socialistično družbo,

se pa pred vsem iz dveh razlogov:

a/ Glavna naloga socialističnega gospodarstva v prvem obdobju njegove graditve je, da s vsemi raspoložljivimi sredstvi zagotovi pogoje za razvoja proizvodnih sil,

b/ zaslužek delovnega človeka mora biti v socializmu enak teli, da v celoti pokrije poleg ostale osebne potrebe tudi plačilo najemnine.

Če je zaslužek delavnega človeka enak, da poleg ostale osebne potrebe krije tudi plačilo najemnine (gospodarske najemnine, t.j. najemnine, ki krije stroške upravljanja, vzdrževanja in obnove, nadomestitve) je za zaslužek ob določenih družbeni pomoči zadosten, da se - poleg iz javnih sredstev - gradije stanovanje tudi iz osebnih sredstev.

Toda graditev stanovanj iz osebnih sredstev, časi stanovanjska stiska narašča, se deslej ni razvila v morilo, ki bi ustresal obsegu in težini stanovanjske stiske.

Ne, mislim, da je nesmiselno graditi na tako teze kakršenkoli organizacijski sistem za gradnjo stanovanj, ker mora biti gradnja stanovanj iz osebnih sredstev, t.j. iz zaslužka, le izjema, ne pa pravilo. Pri normalni amortizaciji je v času, ko je hiša dotrajala njen amortizacijski sklad enak njeni prvotni vrednosti, kolikor ni bile med tem valorizacije. Ker pa traja gradbeni objekt 50 do 100 in še let, bi moral vsakdo, ki bi hotel kupiti hišo s najemnine imeti tak zaslužek, ki bi zadostoval za pospešeno amortizacijo, t.j. za amortizacijo ne v 50 ali 100, ampak v 10 ali 20 letih. Ne, to bi moral biti vsakakor velik zaslužek. Če bi hoteli tak zaslužek posplošiti bi seveda to pomenilo visok standard, ki ga ne bomo dosegli, se enkrat pa popoln disproporcija med blagovnimi in denarnimi skladi. Na postavljeno vprašanje, ali naj gradi stanovanja država ali zasebnik je treba odgovoriti - tudi država, tudi zasebnik, a pred vsem razne družbene organizacije, v današnjih pogojih pa v prvi vrsti delavni kolektivi in nalašč sate organizirane skupnosti - stanovanjske skupnosti.

Povsem opravičena je bila nedavna kritika tov. Vladimira Krivice, da o stanovanjskem vprašanju mnogo govorimo, da pa ni zanesljivih analiz in dobrih zaključkov, skratka, da nismo našli načina kako sgrabiti stanovanjsko vprašanje v vsej njegovi kompleksnosti.

Mislím, da je največja slabost preteklih let in še današnjega dne, da nimamo vse stanovanjsko gospodarstvo obse-
gajočega ekonomskega instrumenta, s katerim bi mogli na efi-
kasen način voditi politike gradnje stanovanj, ne da bi se pri to-
posluščevali administrativnih prijemov. Po predlogu Sveta za
gradbene in komunalne zadeve naj bi bil tak instrument poseben
stanovanjski kreditni sklad. Zopet ne tak sklad kot ga navaja
naš referat, ki pravi, da naj se graditev stanovanj kreditira
pod enakimi pogoji, kot vsaka druga investicijska graditev. Vsako-
da pa ve, da takih pogojev prav gradnja stanovanj ne prenese,
zato je potreben samostojen sklad, ki ima svoje posebne stano-
vanjski politiki primerna pravila, režim in kreditne tehnike.

Kako naj se formira?

Vidimo, da se iz sredstev, ki se bila na razpolago ali
bi bila lahko na razpolago v današnjih prilikah formira tak
sklad letno:

v buĝetu	370,5
iz prodanih 1 in dvodrušinskih stanovanjskih hiš	104,0
kar sedaj odpade,	
iz davka na presek pla	380,0
iz ljudskega posojila	70,0
del amortizacije in del najemnin na poslovne lok.	54,8
	645,3

Razumljivo je, da morejo biti iz tega sklada na raz-
polago krediti pod ugodnejšimi pogoji, kot bodo bančni krediti
ali krediti iz skladov za kreditiranje gospodarstva, zato sem
prepričan, da bo fond mobiliziral najmanj še polovico goraje
vše in lastnih sredstev gospodarskih organizacij in prihrankov
prebivalstva, tako, da bi se skupna sredstva na gradnjo stano-
vanj v enem letu približala milijardi in s tem tudi se enkrat
raspoložljivi prosti kapaciteta gradbene operative. Z druge
baze - realne možnosti upoštevajoč lahko gradimo o letno v
Ljubljani največ 600 stanovanj in se s tem vsi računi, koliko
stanovanj bi bile nujno potrebne sgraditi glede na nastali
in še naraščajoči primanjkljaj. To mora biti naše izhodišče,
vprašanje mnogih drugih ukrepov pa je, kako bomo uspeli popraviti
neugodna razmerja med primanjkljajem, raspoložljivimi finančnimi
sredstvi in raspoložljivo gradbeno tehniko.

MLO bi vsako leto sprejemal kreditni plan za inžen-
 zerski sklad, s tem pa program in politiko gradnje stanovanj v
 tem letu. Uporabljajoč kot ekonomske instrumente roke vračanja
 in različne obrestne mere bi lahko sklad vedil k slehernim iz-
 branim smotrom naše stanovanjske politike. Če bi hoteli forsi-
 rati gradnjo manjših stanovanj, gradnjo na nezasidanih parcelah
 v mestu ali n.pr. gradnjo v določenem delu mesta ali n.pr.
 gradnjo stanovanj za delavce določene industrijske panoge, bi
 dali graditeljem, ki bi sprejeli te zahtevne ugodnejše kreditne
 pogoje. Marsikatera sredstva, ki bi se pojavila kot napredviden
 dohodek MLO (n.pr. prodaja nepremičnin, prodaja parcel) bi
 mogle odvesti v ta sklad in v sleherna sredstva, ki bi jih tja
 namenili, bi s tem takej podvrgli režimu tega sklada in s tem
 spremenili v instrument naše stanovanjske politike.

Predlagam tedaj ustanovitev takega sklada; kreditni
 sklad za gradnjo stanovanj. Drugi moj predlog je, da naj MLO
 izvoli iz svoje srede komisije za stanovanjsko politiko. V času
 ko uvajamo v življenje tako pomembno socialistično načelo samo-
 upravljanja, kot je samoupravljanje stanovanjskih zgradb inke
 hočemo zaleteti s nove politike v gradnji stanovanj se mi sdi
 stanovanjska politika tako važno in samostojno področje dela
 MLO, da vsekakor zasluži samostojen skupščinski odbor.

Prosím tovariše odbornike, da se izjavijo o obeh
 mojih predlogih.

Predsedujoči da nato poroči in referat tov.
 ing. Trepine Marjana v raspravo.

M a t e l i š Lajze

Opozarjam na delno nasprotje med prejšnjimi sklepi, ki se tičeje skupnega upravljanja hiš. Po prvem predlogu je vsaka zidava hiša, če ima več stanovanj, podvržena stanovanjski skupnosti. Nasprotje vidim v tem, da bo vsak investitor dal sredstva, tovarna, ki bo gradila n.pr. te hiše, pa ne smela s njo razpolagati, temveč bo ta hiša po prejšnjem sklepu pravtako prišla v stanovanjsko skupnost.

Nadaljnji predlog je, naj se napravi gradbena skupnost. Vzemimoprimer, da se več investitorjev spravi skupaj, da zida večjo hišo. Ta hiša bi spet po prejšnjem sklepu prešla v stanovanjsko skupnost, torej ti investitorji ne bodo imeli interesa, da zidajo. Pravilno bi bilo, da bi dotična gradbena skupnost, ki bi gradila, imela pravico tudi razpolagati s temi stanovanji. To vprašanje bo treba rešiti.

T e p i n a ing. Marjan

To je analogna stvar kot sistem ustanavljanja gospodarskih podjetij. Gospodarsko podjetje lahko ustanovi podjetje, družbena organizacija, itd. Toda kdor koli naj ga ustanovi, ne more to podjetje biti nič drugega kot socialistično podjetje. Isto je pri gradnji: kdor koli bi gradil, ali podjetje, ali Mestni ljudski odbor, mora za to gradnjo veljati isto kot za vse druge zgradbe v stanovanjskem sistemu. V referatu je bilo res rečeno, da bo zgradbe, ki jih podjetja grade, upravljalo podjetje samo, toda tu gre predvsem za stimulacijo, da še gradijo. Opozoriti pa moram, da nisem govoril o gradbeni skupnosti, temveč o stanovanjski skupnosti in sem dejal, da naj iste kot za gospodarska podjetja velja tudi za gradnjo stanovanj.

M a z o v e c Lado

Želel bi pojasnila, kaj se namerava napraviti z nedodelanimi hišami. V Polju je 65 podstrešnih, ali visoko pritličnih stanovanjskih hiš, ki niso dodelane. Za vsako tako hišo bi bilo potrebno povprečno 500.000.-dinarjev. Privatniki ne bi smeli investirati, ker bi si s tem nakopali stranko v hišo.

stanane vprašanje, kako izkoristiti streho, ki je že postavljena in kjer bi bile dvakrat manj stroškov kot tam, kjer bi postavila zgradbo od fonda. Teh primerov je še ogromno. To je vprašanje, ki bi se lahko s nekim odlokom rešilo. Pri taki stanovanjski stiski bi bilo potrebno vendarle nekaj ukreniti, da bi se ta moment izkoristil.

D r o b e ž F r a n c

Tovariši in tovarišice! Kar se tiče stanovanjske gradnje, je moje osebno mnenje sledeče: Mislim, da ni sedaj bistveno vprašanje iskati oblik za gradnjo stanovanj oziroma razglablјati, kdo ima pravico graditi in kdo ne. Bistveno vprašanje je v tem, da sprovedemo stanovanjsko gradnjo in politiko gradnje v tem smislu, da ne bo gradnja v upadanju. Iskanje raznih oblik gradnje in organizacije še ne pospešuje gradnje. Dejstvo je, da mi zadnja leta upadamo v gradnji. To nam bo jasno v končni fazi, ko bomo obravnavali to vprašanje iz čiste kritičnega stališča, da bo potrebno napraviti stvarno prelomnico, sicer bo težko nadoknaditi to upadanje. Osnovno vprašanje je, da preskrbimo toliko finančnih sredstev, da zgradimo toliko stanovanj, da ne bomo več v upadanju.

Na kritiko tov.ing. Tepine gkde poročila komisije bi na nekatera vprašanja odgovoril. Tako na prvo kritiko: Prav je, da se kritizira komisija, da ni kot utemeljitev v analizi prijavila tistih podatkov, ki so najbolj konkretni. Tega komisija ni mogla, ker teh podatkov ni imela na razpolago. Za utemeljitev si je poslušala podatkov, ki so bili na razpolago. Eden važnih podatkov, ki bi jih morali k poročilu priložiti je, kakšni so izdatki socialnega zavarovanja za ljudi, ki so danes zaradi nehigijeničnih stanovanj težko bolni in so stanovanjske razmere krive za njih usodo njih zdravja in njih življenja, dalje izdatke za preventivne mere. Teh podatkov ni bilo možno dobiti, ker se pri socialnem zavodu ne vodijo statistike v tako razdeljenem smislu. Vendar pa vsi referenti zavoda za socialno zavarovanje povdarjajo, da so to ogromne vsote. Če bi te prišle v fond za gradnjo stanovanj, ne bi zgradili malo zgradb na ta račun. To bi bili podatki, ki bi konkretno podkrepili samo poročilo.

Kar se tiče tega, kakšna naj bo oblika gradnje, se je jasno komisija postavila na to, da organizira začetno gradnjo, v katero bi vključila vse zainteresirane, ki bi gradili na etažno gradnjo, t.j., da več interesentov gradi ~~stanovanjsko~~ hišo. Nas je seveda malo prehitelo in so nas prehiteli novi razvojni elementi, ki postavljajo nove oblike, ki ne bi bile slabe, če jih bomo pravilno tolmačili in izrabili, kar se tiče gradnje same. Stanovanjska skupnost je ena takih oblik, ki ni slaba in ima vse pravice novogradnje. Priti pa mora do novih srečev, to je do stanovanjskih kreditov. Ta oblika je višja od stanovanjske zadrage. V tem primeru se interesenti zberejo in prično graditi večjo stanovanjsko hišo, v katero se vselijo in imajo naprej formirano obliko upravljanja zgradbe. V tej smeri je potrebno tolmačiti.

Večiko se v Ljubljani razpravlja o tem, da je uredba stimulirala vse interese za gradnjo stanovanj. Vemo zakaj, tu je veliko utemeljitev. Kolektivi, ki so danes zainteresirani za gradnjo in imajo tudi sredstva, lahko grade kadar hočejo, če le res imajo ta sredstva. Ne drži ta moment, da so kolektivi zainteresirani, da se sgradbe potem njihova last. Obratno. Kolektivi so zainteresirani, da v te hiše vselijo svoje ljudi, ne pa da je njih last, ker je to balast in je boljše za njih, če se hiša upravlja po stanovanjski skupnosti. Če bomo uspeli kreditni fond v Ljubljani organizirati na tako vsoto, da bomo lahko nudili kredite vsem, ki se na tem zanimajo in imajo za to tudi možnost, bomo gradnjo samo zelo pospešili. Pa je to, kar se je čisto dogajalo, da so kolektivi imeli večkrat večja sredstva, pa teh niso mogli konkretizirati za gradnjo. Znan primer, ko je podjetje imelo 10 milijonov in še več. Ker ni bilo možnosti, da bi dobili kredit, so ta fond velikokrat uporabili za izplačevanje prekomernih viškov plač. Zato mislim, da je za trenutno najbolj zelo važen kreditni fond, ki naj bi se povečal na čim večjo vsoto s sredstvi, ki bi jih dobili kjerkoli. Predlog tov.ing. Tepine zmanjšam tako, da se ne bodo stekla v kreditni fond samo sredstva, ki jih je navedel, temveč vsa sredstva, ki jih imajo podjetja možnost vključiti v ta fond vse dotlej, dokler ne dobe srečev, da sama prično graditi. Mislim, da sem prav razumel. Če je tako, kot sem ga razumel, potem se kreditni fond ne bo držal samo na nivoju srečev, ki jih

bo Mestni ljudski odbor lahko dal v ta fond, ampak se bo celo podvojil, če ne potrežil. Imamo morda 500 do 600 podjetij, ki lahko daje v ta fond od 5 do 10 milijonov dinarjev. Z dobro propagando pri delavskih svetih bi se kolektivi odločili, da čim več teh sredstev iz sklada za prosto razpolaganje daje v ta fond, s čemer bi se gradnja v Ljubljani do gradbenih kapacitet lahko razvila še v tekočem letu. Preko gradbenih kapacitet pa se ne more razviti, ker nima kdo delati.

Še eno vprašanje je, ki mi je vedno pred očmi, kadar govorimo o stanovanjski politiki. Zavlačevati to stanje, da gradnja stanovanj tako pada, kot pada, se ne bo in ne sme več. Gre to na preveliko škodo, na škodo tudi v tem, da bomo prišli enkrat do takega stanja, da bomo kar naenkrat imeli ogromna sredstva od družbe za konkretno vprašanje, to je za gradnjo stanovanj. Potem bomo rekli: kje so pa kapacitete, ne samo gradbene, temveč predvsem obrtniške. Obrtniška dela so namreč došti bolj počasna kot sama gradnja. Blok do podstrešja hitro zgradiš, obrtnikov pa po celo leto ni iz zgradbe. Zato je potrebno to vprašanje zelo budno in premišljeno postaviti na vso ostrino.

Predsedujoči objasni, da sta tu dva predloga. Prvi predlog predvideva formiranje tega fonda za kreditiranje. Mnenja je, da tu ne bodo igrale vlog neka zakonskaga določila glede upravljanja tega fonda, vseeno pa bo potrebno o tem še podrobneje razpravljati.

Drugi predlog je, da se formira iz Mestnega ljudskega odbora komisija, ki bi obravnavala vsa gradbeno politična vprašanja.

ing. T e p i n a Marjan

pojasni, da gre le za to, da se prvi predlog sprejme v načelu, da se fond formira, nakar bo treba napraviti pravila. O tem naj komisija premisli, nakar bi se na prihodnji seji o stvari podrobneje razpravljalo.

Ljudski odbor s e z e d i n i, da se pobude in predlogi v ~~pisnem~~ poročilu tov. ing. Tepine osvoje kot smernice za nadalnje delo.

Ad 6.) PERSONALNE ZADEVE.

=====

Predloge obrazloži tov. U r b a n č i č Marjan,
predsednik Komisije za izvolitve in imenovanja, kakor sledi:

1.) Svet za gradnje in komunalne zadeve MLO Ljubljana
je na svoji seji dne 4.1.1954 sprejel sklep, da se predloži :
Mestnemu ljudskemu odboru Ljubljana predlog o imenovanju komi-
sije, ki bo poslovala v smislu določil Uredbe o uporabi zemljišč
za gradbene namene.

Komisija naj bi bila sestavljena sledeče:

- predsednik: ing.arch. Svetina Beno, član mestnega zbora
tajnik: tov.Šaunik Tomaž, uprav.referent tajništva za gradnje
 in komunalne zadeve MLO,
člani: ing.arch.Simčič Branko, referent Urada za regulacijo
 Ljubljane,
 ing.arch.Černivec Josip, svetnik gradv.inspekcije MLO
 dr.Mis Franta, šef sanitarne inspekcije MLO,
 ing.Smole Bogdan, šef Uprave za investicije MLO
 tov.Goslar Branko, šef pravnega odseka MLO.

Naloga predlagane komisije je, da pripravi odloke
v smislu čl.2 navedene uredbe, ki bodo določali, katera zemljišča
se smejo uporabiti za splošne gradbene namene, katera se smejo
uporabiti za gradbene namene, katera se ne smejo uporabiti pra-
viloma za gradbena namene in katera zemljišča so zavarovana. >

Odloki morajo biti izdani, da se zavarujejo splošne
družbene koristi in pravilno usmerjanje graditve s posebnim
ozirom na razvoj mesta.

Ker kxxk ni pripomb, da predsednujoči predlog na
glasovanje, skupno obema zboroma.

Soglasno sprejeto.

2.) Po statutu mestne hranilnice ljubljanske v Ljubljani mora Mestni ljudski odbor določiti v upravni odbor podjetja pet članov, odbornikov mestnega zbora, ali zbora proizvajalcev, odnosno iz vrst državljanov, če gre za strokovnjake iz področja osnovne dejavnosti podjetja.

V upravni odbor se predlagajo ljudski odborniki:
 H u m a r Jože, M a t e l i č Alojz, S t a n i č Viljem,
 P o s a r š e k Franc in Š u š t e r š i č Jože.

Soglasno sprejeto.

3.) Predlagana je sprememba sestava komisije za volilne imenike in sicer naj se razrešita tov. V r h u n c Viljem in Ž a g a r Tomičevič Fani, na novo pa imenujeta tov. N o v a k Ivan in Š k r j a n c Ivan.

Soglasno sprejeto.

4.) Državni sekretariat za pravosodno upravo LRS predlaga, da se izvoli za sodnika Okrajnega sodišča I. v Ljubljani tov. H o z j a n Vinko, sedaj sodnik Okrajnega sodišča v Mariboru.

Tov. Hozjan Vinko, je rojen 6.1.1915 v Adrancih - okraj Murska Sobota. Je vdovec in ima dva nedoletna otroka. Na pravni fakulteti v Ljubljani je diplomiral dne 30.6.1953.

Okupacija ga je zajela v Metliki, kjer je bil od leta 1940 dalje zaposlen na železniški postaji, do svojega odhoda v NOV dne 9.9.1943. Kmalu po prihodu v NOV je bil poslan v oficirsko šolo glavnega štafa v tečaj za zveze. Po tečaju je bil imenovan za instruktorja v oficirski šoli, kjer je deloval eno leto, nakar je bil poslan v štab XV. divizije kot operativni oficir in pomočnik referenta za oborožitev iste divizije. Dne 3.1.1945 je bil imenovan za šefa žične telegrafije ter po osvoboditvi za komandirja čete za zveze v štabu IV. Armije.

V času, ko je bil v NOV so mu Nemci dne 16.7.1944 ustrelili ženo, ki je bila učiteljica. Ostal je sam z dvema malima otrokoma, danes stara 11 in 9 let, vsled česar je bil 12.10.1945 demobiliziran po zakonu o hranilcih.

Po osvoboditvi je bil nato v manjših zaposlitvah ter študiral pravo. Od 1.8.1952 dalje je nepretrgoma zaposlen na sodišču.

V teku svojega službovanja na sodišču je pokazal veliko zanimanje do strokovnega dela in tudi razumevanje ter lep razvoj in napredek.

Tov.Hozjan Vinko obeta postati prav dober sodnik.

Imenovani ima tako moralne politične kot tudi strokovne kvalifikacije za funkcijo sodnika okrajnega sodišča, ter je bil po personalnem oddelku naslovnega sekretariata preverjen, tako, da so vsi zgoraj navedeni podatki o njegovem zadržanju med in po okupaciji resnični.

Državni sekretariat za pravosodno upravo njegovo izvolitev toplo priporoča.

Soglasno sprejeto.

5.) O b l a k Ivan, poslovodja drž.obrtnega podjetja Pleskarstvo in soboslikarstvo "1 maj" je bil 2.novembra. 1953 zaprt zaradi suma kaznjivega dejanja (poneverba oca 1 milj. dinarjev). Sedaj se nahaja v preiskavi pri Okrožnem javnem toilstvu v Ljubljani. S tem je podan pogoj za razrešitev funkcije poslovodje podjetja.

Upravni odbor podjetja je s 15.I.1954 imenovanega suspendiral.

Soglasno sprejeto.

6.) Predlaga se tev. imenovanje tov. G a v r i l o - v i č Milana za direktorja podjetja "Bonbonijera" v Ljubljani.

Rojen je bil 1912 v Prijepolju - LRH. Dopršil je 4 razrede osnovne šole, 5 razredov gimnazije, dvoletno vojaško šolo v bivši Jugoslaviji, tromesečni tečaj za enotno knjigovodstvo in 6 mesečni tečaj za strokovno vodilno osobje v gospodarstvu.

Služboval je 10 let v administrativni službi v bivši jugoslovanski vojski (aktivni narednik), 1 leto kot

knjigovodja pri društvu Amati - Čehoslovaške, 1 leto pri Kurivo prometu kot fakturist. 2 leti kot delegat na upravo nad sekvestriranimi tvrdkami Šumi & Co - uvozna in izvozna družba z o.z. i.t.d., 2 leti pri raznih podjetjih v Ljubljani v finančni in komercialni službi, oziroma pri Upravi tovarne bonbonov in čokolade v Osijeku kot predstavnik tovarne za Slovenijo s sedežem v Ljubljani.

Kot delegat pri Šumi-ju je dobil precej prakse in je v redu vršil te posle. Osebnostno je pošten ter sposoben za vodstvo manjšega podjetja. Je pa precej ambiciozen in je še od nekdaj njegova želja, da bi "nekaj postal". Politično mu ni kaj očitati, ter ni bilo z njim tako pri strokovnem delu kakor tudi v političnem pogledu nikakih problemov.

Oceno tov. Gavriloviču so podali Tomažin Franc, upravnik pekarnice Mirje, Stápic Franc, uslužbenec "Slovenija-impex" in Ukmar Franc, direktor podjetja "Delikatosa".

Po njihovem mnenju bi za vodstvo podjetja "Bonboniera" odgovarjal.

Od leta 1941 je bil v vojnem ujetništvu v Italiji in Nemčiji ter marca 1945 osvobojen od Čehoslovaške vojske. V Čehoslovaški je ostal eno leto ter delal kot knjigovodja. V Jugoslavijo je bil repatriiran oktobra 1946 ter takoj nastopil službo pri Kurivo prometu v Ljubljani.

Soglasno sprejeto.

7ž) Predlaga se razrešitev tov. M ü l l e r Rudija dolžnosti direktorja tovarne konzerv v Ljubljani.

Imenovan je bil z odločbo upravnega odbora podjetja z dne 4.XI.1953 odstranjen iz službe, glede na to, da se je nahajal v priporu radi suma kaznjivega dejanja ter bo proti njemu vložena obtožnica.

Soglasno sprejeto.

8.) Predlaga se imenovanje M a r j e t i č Ivana na položaj direktorja tovarne konzerv na Viču, Ljubljana. Rojen je leta 1912 v Bučkah OLO Krško. Dovoršil je 8 razreš dov osnovne šole in 3 razrede obrtne nadaljevalne šole. Ima pomočniški in mojsterski izpit iz mesarske stroke.

Od leta 1948 do 1950 je služboval kot tehnični vodja mesnih izdelkov Maribor-Kožaki, od 1950 do 1951 kot tehnični vodja tovarne mesnih izdelkov Postojna, od 1951 do 1953 direktor trgovine državnih posestev v Mariboru, od 1953 dalje kot tehnični likvidator tovarne mesnih izdelkov Bohova pri Mariboru.

Delo na teh službenih mestih je opravljal vestno, strokovno ter mnogo koristil za razvoj podjetij, kjer je bil zaposlen. Strokovno je zelo sposoben, zaradi česar je bil zaposlen na odgovornih mestih v svoji stroki. Je vsestransko pošten.

O njegovem delu so podali oceno Tovarna mesnih izdelkov Postojna, tovarna mesnih izdelkov Maribor-Kožaki, in načelnik Tajništva za gospodarstvo OLO Maribor. Vsi brez izjeme menijo, da ima tov. Marjetič vse pogoje za vodstvo podjetja.

Med okupacijo je aktivno delal v Ljubljani za OF. V januarju 1944 je bil zaprt in odpeljan v internacijo Dachau, kjer je bil do osvoboditve. Je član ZKJ.

Zaposlitev v Ljubljani želi predvsem iz razloga, ker je tu živel pred in med vojno.

Soglasno sprejeto.

9.) Predlaga se imenovanje tov. F e r ğ i l a Bogomila za direktorja elektro-strojnega podjetja "Tiki", Ljubljana, Trata.

Rojen je bil 21.VIII.1914 v Sežani, dovršil je osnovno šolo, 4 razrede meščanske šole ter 2 leti TSS.

Od leta 1936 do 1939 je bil uslužben pri trg.podjetju Vladimir Franke, Ljubljana, kot trgovski praktikant. Od leta 1940 do 1944 pri Rudarskem glavarstvu v Ljubljani kot dnevničar. Od leta 1945 do 1952 pri Ministrstvu za industrijo in rudarstvo in Generalni direkciji tekstilne in usnjarske ~~direkcije~~ LRS industrije LRS kot vodja

vložišča, knjigovodja, personalni referent. Od leta 1952 dalje je bil pri Tehničnem inštitutu kovinske industrije "Tiki", kot pomočnik direktorja oz.kot v.d. direktorja.

V času službovanja pri MIRu in GDTUI se je pokazal kot zelo marljiv, vesten in vztrajen. Ima izredno glovoko razvit čut odgovornosti do dela ter je vsestransko pošten.

Politično se je udeleževal v OF od jeseni l. 1941 v Ljubljani, kot obveščevalec intendant, blagajnik in vodja političnega krožka. Maja 1944 je bil zaprt in odpeljan v internacijo v Dachau, od koder se je vrnil maja 1945.

Po osvoboditvi je bil na vseh službenih mestih politično zelo aktiven.

"Tiki", ki je bil doslej ustanova s samostojnim financiranjem, se na osnovih novih predpisov preosnuje v podjetje. Tov.Ferfila Bogomil je že doslej vršil v ustanovi posle v.d.direktorja.

Soglasno sprejeto.

10.) Svet za prosveto in kulturo MLO predlaga, da se potrdi imenovanje upravnika Srednje glasbene šole v Ljubljani. Srednja glasbena šola je bila s 1.januarjem 1954 prenešana z odločbo v pristojnost sveta. Ob tej priliki so bili vsi uslužbenci ustanove formalno razrešeni in stavljeni na razpolago MLO-ju.

Glede na to je potrebno, da MLO potrdi imenovanje tov. Jeraj Jeraj - Hribar Vide, prof.srednje šole VIII.plačilnega razreda za direktorja zavoda.

Rojena je 4.5.1902 na Dunaju kot hči Karla Jeraja, prof.glasbe in člana Dunajske filharmonije ter Vide Jerajeve, znane slovenske pesnice. Je poročena in mati enega otroka. 4 razrede osnovne šole in meščansko šolo je napravila na Dunaju, kjer je obiskovala tudi Glasbeno akademijo. Glasbeni študij je nato nadaljevala v Ljubljani in si pridobila diplomu umetniške stopnje, ki ima veljavo fakultete.

Študij je nato nadaljevala privatno pri prof.L.Cape-tu v Parizu in prof. Humlju v Zagrebu.

S pedagoškim delom je začela v predvojni Jugoslaviji v Lichtenthurnu, na gimnaziji v Celju in nato pri glasbeni matici v Ljubljani.

Med okupacije ni bila v službenem razmerju, kot simpatizerka NOB je pomagala družinam prizadetih aktivistov. Po osvoboditvi je bila uslužbena kot učiteljica glasbe v raznih Domovih igre in dela, sodelovala tudi pri pouku predšolskih otrok in slepe mladine.

Kasneje je prevzela posle referenta za glasbo pri IOOF. Bila nato na Ministrstvu za prosveto kot referent za predšolsko vzgojo. Ob reorganizacije ustanove je bila premeščena na Ministrstvo za znanost in kulturo, kjer je prevzela posle referenta za glasbo na obče vzgojnih ustanovah. V oktobru 1953 je bila od Sveta za kulturo in prosveto LRS imenovana za direktorja Srednje glasbene šole, ter se na tem položaju nahaja še danes.

Zato je njena pritrditev za direktorja srednje glasbene šole samo formalnega značaja.

Soglasno sprejeto.

11./ Tov. S i t a r Franc predlaga, da se imenuje komisija, ki bo pregledala delo direktorja trgovskega podjetja "Merkur", tovariša Pirnat Cirila.

Iz poročil organov MLO je razvidno, da so se v podjetju vršile razne nepravilnosti. Direktor podjetja ima tudi slab odnos do uslužbencev, kar potrjujejo nekateri nezakoniti postopki. Nepravilnosti v podjetju "Merkur" so bile že večkrat predmet obravnavanja v dnevnem časopisu in zadnji članek, objavljen v "Borbi" dne 25.I.t.l., daje dovolj materiala, da se zadeva direktorja tega podjetja razišče.

Po 99.členu Uredbe o ustanavljanju podjetij in obrtov ljudski odbor lahko določi komisijo, ki pregleda delo direktorja, zato predlaga v to komisijo naslednje tovariše:

1./ F o r t u n a Lojzeta, 2./ Š v a b a Franca in 3./ K o p i t a r Jožeta.

K besedi se oglasi tov.ing. T e p i n a Marjan,

144.
ki predlaga, da ta komisija preuči tudi vprašanje decentrali-
zacije tega podjetja, ker ima to podjetje menda precej poslo-
valnic.

Predsedujoči da prvotni in dodatni predlog na glaseva-
nje.

Soglasno sprejeto.

Dalje predlaga tov. Sitar Franc, da se imenuje komisi-
ja, ki bo pregledala dosedanje delo direktorja podjetja Remont
II, T o m a ž i č Ivana.

Iz poročil organov Finančne in gospodarske inspekcije
MLO je razvidno, da se v podjetju vršijo razne nepravilnosti v
poslovanju. Za te nepravilnosti katere so večjega obsega,
nosi krivdo tudi direktor podjetja. V nekaterih primerih pa se
tudi njega direktno dolži.

Po čl. 99 Uredbe o ustanavljanju podjetij in obrtov v
zvezi s čl. 96 te uredbe predlagam da ljudski odbor določi komi-
sijo, ki bo pregledala dosedanje delo direktorja tega podjetja
ter predlaga naslednje tovariše: B o r š t n i k Franca,
D i B a t i s t a Franca in D r n o v š e k Lojzeta.

Soglasno sprejeto.

Ob zaključku daje tov. U r b a n č i č Marjan še
naslednji predlog:

< Ker sta tako predsednik, kakor podpredsednik Mestnega
ljudskega odbora glavnega mesta Ljubljane polno zaposlena, ne
moreta biti pa kot odbornika MLO nameščenca MLO, zato smatram
za umestno, da se odobri oz. določi na današnji seji nagrada
za tov. D e r m a s t i a Maro dinarjev 26.000.- mesečno.

Soglasno sprejeto. >

B tem je bil dnevni red zaključen in predsednik
ob 22 uri zaključi sejo.

Vodja zapisnika:

Š i v i c Silvo l.r.

Predsednik MLO:

M o d i c Dr. Heli l.r.

Overiteljja zapisnika:

Draksler Marjana

Dragar Bogomir.

Draksler Marjana