

Izhaja  
vsak mesec enkrat.—  
Uredništvo in uprav-  
ništvo je v Selenbur-  
govi ulici 5/1.

# MOJ DOM

Oglase se računa po  
posebnem ceniku.Tiska tiskarna Makso  
Hrovatin v Ljubljani.Odgovorni urednik:  
Ivan Petkovšek.**Glasilo Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.**

Štev. 11.

Ljubljana, 20. novembra 1922.

Leto II.

## Pravilnik

za izvrševanje zakona o stanovanjih z dne  
30. decembra 1921.\*Na podstavi členov 3., 5., 8., 9., 10., 13.,  
in 14. zakona o stanovanjih z dne 30. decem-  
bra 1921., ki je bil razglašen v št. 41 »Služ-  
benih Novin« z dne 23. februarja 1922.\*\*  
predpisujem ta-le pravilnik:

### A. Materialne odredbe.

#### I.

##### Obče odredbe.

Člen 1. Za ureditev vseh najemniških  
odnošajev zgradb in drugih prostorov stopajo  
v veljavo predpisi občin zakonov, ki so vel-  
jali v posameznih delih kraljevine pred let-  
om 1914., z nastopnimi omejitvami.

#### II.

##### Podaljšava najemov.

Člen 2. Najemnikom stanovanj in loka-  
lov — poslovnih prostorov v starih zgrad-  
bah se ne sme odpovedati v času od dne 1.  
januarja 1923. do dne 1. januarja 1925., ra-  
zen v primerih, določenih z zakonom o sta-  
novanjih in s tem pravilnikom.Katere zgradbe je smatrati za stare in  
katere za nove, odreja člen 24. tega pravil-  
nika.

#### III.

##### Odvzemanje poslovnih prostorov in stanovanj.

Člen 3. Denarnim zavodom in zavaroval-  
nicam, nadalje trgovskim, industrijskim in  
podobnim podjetjem, ki so v starih zgrad-  
bah ter imajo značaj veletrgovine, veleindu-  
strije in veleobrta, odvzame stanovansko  
oblastvo II. stopnje (stanovansko sodišče)  
poslovne prostore zaradi dodeljevanja v me-  
jah člena 15 tega pravilnika, če v roku, ki  
ga jim odredi stanovansko oblastvo in ki ne  
sme biti daljši nego leto dni, ne zgrade sta-  
novanskih hiš za svoje nameščenec in za  
porazmestitev svojih poslovnih prostorov.  
Od tega se izvzemajo zavodi, družbe in pod-  
jetja, ki so za svoje poslovne namene in za  
nastanitev svojih nameščenec že sezidali  
svoje zgradbe, in oni, katerim bi bil z zida-  
njem novih zgradb ogrožen obstoj in pravilni  
razvoj.Člen 4. Pri uporabljanju predpisov čle-  
na 3. pravilnika proti zgoraj omenjenim  
podjetjem je treba zato, da ne bi ta podjetja  
zaradi zidanja svojih zgradb spravila v ne-  
varnost obstoja in razvoja, v vsakem kon-  
kretnem primeru vpoštevati vse okoliščine,  
ki so važne za izdajo pravilnih odlokov.Tako je treba zlasti jemati v poštev fi-  
nančno moč dotičnega zavoda, družbe ali pod-  
jetja, dolgove v inozemstvu in v državi, ko-  
lika jim je glavica z rezervami, kolik letni  
promet in dohodek v prejšnjih letih, kolika  
je razlika med sedanjim in predvojnim pro-  
metom in dohodkom, koliko blaga ima v  
zalogi, s koliko nameščenici posluje, ali ima  
dotično podjetje že lastne hiše za stanova-  
nje svojih nameščenec, in podobno. Brez  
pomena je, ali imajo nameščenici v takih  
primerih lastna stanovanja.\* Razglašen v »Službenih Novinah kra-  
ljevine Srba, Hrvata i Slovenaca« št. 273,  
izdanih dne 6. decembra 1922.\*\* Objavljen v Uradnem listu 129. dne  
21. decembra 1922, št. 420.Pri industrijskih podjetjih se morajo  
uvaževati tudi okoliščine, ki dajo tem podjet-  
jem specialen značaj, kakor velike investic-  
ije, stroji, režijski stroški in podobno.Podjetja, ki imajo podružnice, se morajo  
smatrati za celoto in oceniti je treba, v kakš-  
nem razmerju je njih imovina proti stano-  
vanskim zgradbam, ki jih imajo kjerkoli v  
državi.Zaradi ugotavljanja teh činjenic sme  
stanovansko sodišče uporabljati izpiske iz  
trgovskih knjig in bilance kakor tudi ostale  
zakonske dokaze, kolikor so ti dokazi javni  
ali jih predloži dotično podjetje samo.Če stanovansko sodišče spozna, da ne-  
katera izmed omenjenih podjetij ne morejo  
zidati vseh potrebnih zgradb za stanovanje  
svojih nameščenec in za svoje poslovne  
prostore, ker bi jim bil z izpolnjevanjem po-  
dobnih obveznosti ogrožen obstoj in pravilni  
razvoj, se jim odredi, da jih grade toliko,  
kolikor jih morejo in brez nevarnosti, ali pa,  
če je primerneje, se jim dovoli, da store to  
najemništvo v družbi z enim ali več takimi  
podjetji.Zlasti je jemati v poštev, če ustanove  
nameščenici dotičnega podjetja ali več skupaj  
zadruga za zidanje cenjenih stanovanj s pod-  
poro delodajalcev bodisi v glavnici, bodisi  
v zemljišču in podobnem.Člen 5. Stanovansko oblastvo I. stopnje  
odvzame stanovanja onim, ki imajo več nego  
1.500.000 dinarjev imovine ali 60.000 dinar-  
jev rednih letnih dohodkov, a nimajo v dr-  
žavi svojih hiš, če v roku, ki ga jim odredi  
stanovansko oblastvo, ki pa ne sme biti  
daljši od dveh let, ne zgrade hiš za svoje  
stanovanje.Glede teh najemnikov smejo služiti za  
dokaz o letnih dohodkih ali vrednosti imovi-  
ne poročila pristojnih davčnih, odnosno fi-  
nančnih oblastev kakor tudi javnih uradov  
(upravnih oblastev, mestnega poglavarstva  
itd.), če jih morejo dati.Za hišo v zmislu prednje odredbe se  
smatra samo ona hiša, ki ustreza ekonom-  
skemu položaju takih najemnikov.Člen 6. Omenjeni zavodi, družbe in osta-  
la podjetja kakor tudi najemniki, ki imajo  
več nego 1.500.000 dinarjev imovine ali  
60.000 dinarjev rednih letnih dohodkov, mo-  
rajo na poziv pristojnega stanovanskega ob-  
lastva v 15 dneh — v katere pa se ne všteva  
dan poziva — prijaviti svoje poslovne pro-  
store, odnosno svoja stanovanja, nameščena  
v tujih zgradbah kakor tudi, če jih je kaj,  
bilance minulih let, izpiske iz svojih knjig  
in ostala dokazila. Če ne ugone temu pozivu,  
se kaznujejo, pri čemer se jim pusti prav-  
tolik rok. Če tudi v tem roku ne ugone po-  
zivu, odločijo stanovanska oblastva takoj po  
svojem prepričanju in na podstavi onih do-  
kazov, ki si jih morejo zbrati sama.Rok, ki ga jim postavi stanovansko obla-  
stvo, da sezidajo hišo, ne sme biti daljši od  
enega leta (člen 3 pravilnika), odnosno od  
dveh let (člen 5 pravilnika). Stanovansko  
oblastvo jim istotako odredi rok, v katerem  
naj prično zidati. Praviloma znaša ta rok  
mesec dni od dne, ko je postala odločba sta-  
novanskega oblastva izvršna. Samo izjemoma  
če je za to kaj stvarnih neodložnih ali nuj-  
nih in nepričakovanih razlogov za odložitev,  
se smeta ta roka tudi podaljšati. Nadalje  
kontrolira stanovansko oblastvo, ali se jeo pravem času začelo zidanje in ali se nada-  
ljuje. Če se ne, je takoj odvzeti poslovne  
prostore (člen 3 pravilnika), odnosno stano-  
vanja (člen 5. pravilnika), krivec pa se kaz-  
nuje.Vsi posli o odrejanju rokov za gradnjo  
lastnih prostorov v znsilu zakona o stano-  
vanjih se morajo končati do dne 1. julija  
1923.Člen 7. Stanovansko oblastvo odvzame  
stanovanja onim najemnikom, ki imajo v  
istem kraju novo zgradbo, oproščeno vseh  
omejitev v znsilu uredb o stanovanjih in na-  
jemnih zgradb vobče z dne 8. aprila 1921. in  
z dne 21. maja 1921.V ta namen morajo take osebe v 15  
dneh, ko stopi ta pravilnik v veljavo, odno-  
sno v 15 dneh, ko dobe novo zgradbo, pred-  
ložiti stanovanskemu oblastvu prijavo o svo-  
jem stanovanju, kjer stanujejo kot najemni-  
ki. Stanovansko oblastvo odredi rok za izse-  
litev takih najemnikov, ki ne sme biti daljši  
od zakonitega, odnosno udomačenega selit-  
venega roka.Če najemnik ne predloži prijave v od-  
rejenem roku, se kaznuje, njegova izselitev  
pa se izvrši po preteku 15 dni, štetih od  
dne, ko je postala odločba izvršna.Stanovanja in poslovni prostori se od-  
vzemajo osebam, ki so se vselile brez do-  
volila, istotako onim, ki ne uporabljajo sta-  
novanj in poslovnih prostorov, dobljenih na  
podstavi odpovedi, po členih 12. in 14. tega  
pravilnika.

#### IV.

##### Odpoved stanovanj in poslovnih prostorov.

Člen 8. Odpoved stanovanj in po-  
slovnih prostorov po občin za-  
konskih predpisih.Najemodajalec ima pravico odpovedi  
tako pri dodeljenem stanovanju kakor  
tudi ob pogojenem najemu, če izgubi  
najemnik pravico, da stanuje, po občin za-  
konskih odredbah, in sicer samo, če je na-  
jemnikovo ponašanje razlog za odpoved po  
občin zakonskih predpisih v posamezni po-  
krajinah. Za tako ponašanje se smatra vsa-  
ko uporabljanje stanovanja na očito škodo  
lastnikovo, bodisi da se povzroča ta škoda  
spričo velike nemarnosti najemnikove, bodi-  
si po njega krivdi, potem uporabljanje na-  
jemne imovine zoper nje namen kakor tudi  
ponovni težki prekrški predpisov hišnega  
reda, kolikor ti predpisi ne nasprotujejo od-  
redbam zakona o stanovanjih in tega pravil-  
nika.Isto pravico odpovedi ima najemodaja-  
lec tudi, če zaostane najemnik v izpolnjeva-  
nju svojih obveznosti glede plačevanja na-  
jemnine zaporedoma dva meseca. Ta odredba  
nikakor ne izpreminja udomačenega načina,  
po katerem se plačujejo najemnine po občin  
zakonskih predpisih.Člen 9. Odpoved stanovanj in po-  
slovnih prostorov zaradi zida-  
nja novih zgradb namesto starih.Lastniki imajo pravico odpovedi tudi,  
če zidajo nove zgradbe namesto starih, ki  
jih je podreti.Obenem s prošnjo za odpoved se mora  
lastnik pismeno zavezati, da začne takoj po  
izselitvi najemnikov podirati staro in zidati  
novo zgradbo. Istočasno mora predložiti last-  
nik v pogled tudi načrte in potrdilo pristoj-

nega oblastva, da je njegov načrt odobren, če, kolikor in kjer se to sicer postavlja kot pogoj za zidanje novih zgradb. Nato obvesti stanovansko oblastvo v treh dneh vse stranke, ki smejo vročiti svoje pripombe v nadaljnjih treh dneh. Na podstavi tega izda oblastvo v treh dneh o najemnikovi izselitvi odločbo, ki se takoj, najkasneje pa v prihodnjih treh dneh, priobči strankam. Najemnik se mora izseliti po preteku 15 dni, ko postane odločba o tem izvršna, toda ne pred pretekom zakonitega ali udomačenega selitvenega roka. Če pa nastopi selitveni rok kasneje nego dne 15. novembra, se odloži izselitev do dne 15. marca. Ta selitvena roka ne veljata, če omogoči stanovansko oblastvo ali lastnik najemniku, da se vseli v drugo stanovanje.

Za nove zgradbe se smatrajo v takih primerih one, ki se sezidajo popolnoma nove in za katerih gradnjo je neizogibno treba podreti staro zgradbo, pri čemer je postranskega pomena, ali obseza nova zgradba prostor podrte zgradbe ali pa drug prostor na istem prostoru.

Zidanje novih poslopij se v zmislu tega člena vobče ne smatra za zidanje novih zgradb namesto starih. Dokler se grade nova nadstropja, mora lastnik tehnično popolnoma zavarovati prebivanje najemnikov v spodnjih nadstropjih, v tem primeru mora razsodišče (člen 18. pravilnika) pri odrejanju najemnin vpoštevati tudi stroške, povzročene lastniku na ta način. Izjemoma pa se dovoljuje lastniku, da sme odvzeti najemniku samo one dele prostorov, ki so neizogibno potrebni za napravo stopnic, da se dobi zveza z novimi nadstropji in kletmi, če ni takih zvez. Istotako sme izjemoma in samo v skrajnih primerih stanovansko oblastvo dovoliti začasno — delno ali popolno — izselitev najemnikov v zgradbah, na katerih se postavljajo nova nadstropja, če se pokaže, da jih je popolnoma nemogoče izvesti, ako se izdatneje ne okrepe zidovi in izdatneje ne izpremene konstrukcije v spodnjih nadstropjih. Vendar pa se dovoljuje začasna izselitev najemnikova v takih primerih samo, če predstavlja zgradba z novo dozidavo očitno korist glede na pridobitev dosti večjega števila stanovanskih prostorov ali lokalov, če gre za zgradbe za opravljanje kakršnegakoli obrata. Stanovansko oblastvo odreja tudi rok, kdaj naj se najemnik vseli v prejšnje prostore, ki se ne smatrajo za nove, na podstavi vsestranske preizkušnje stanja in tehničnih podatkov.

Stanovansko oblastvo mora kontrolirati, ali je pričel lastnik v odrejenem roku z gradnjo, za katero se je zavezal. Če lastnik ne izpolnjuje dane zaveze, pošlje stanovansko oblastvo po možnosti v najemno imovino drugega najemnika, če prejšnji nima potrebe; lastnik pa nima, dokler velja zakon o stanovanjih, več pravice, zahtevati izselitev najemnikovo na tej podstavi. Poleg tega se tak lastnik tudi kaznuje.

**Člen 10. Odpoved stanovanja zaradi prebivanja njegovega lastnika.**

Lastnik stanovanja sme odpovedati stanovanje najemniku, če mu je neizogibno potrebno za osebno prebivanje, a stanuje sedaj stalno v tujem stanovanju.

Če ima lastnik več stanovanj, oddanih v najem, označi stanovansko oblastvo predhodno na podstavi lastnikove prošnje stanovanje, ki ustreza njegovi dejanski potrebi, pri čemer mora vpoštevati tudi vse člane njegove bližnje rodbine, ki stanujejo stalno z njim. Prvenstveno se označujejo stanovanja drugih oseb in šele če se to ne dá izvesti z ozirom na lastnikove potrebe, označi stanovansko oblastvo stanovanja državnih ali samoupravnih uradnikov in uslužbencev.

Po pooblastilu člena 5., poslednjega odstavka, zakona o stanovanjih se odreja rok za izselitev najemnikov na leto dni od dne odpovedi, toda samo v nastopnih primerih:

a) če se je lastnik v dotični kraj doselil kasneje nego dne 25. julija 1914.;

b) če je kupil dotično hišo kasneje nego dne 1. novembra 1918.;

c) če stanuje v istem kraju v novi zgradbi. Za vse ostale lastnike kakor tudi za lastnike — državne in samoupravne uradnike in uslužbence, potem za lastnike, ki se bavijo v dotičnem kraju s posli širšega javnega interesa, se odreja kot rok za izselitev najemnikov zakoniti rok, odnosno krajevni udomačeni selitveni rok. Isti rok za selitev najemnikov velja tudi, če gre za lastnike, ki so se doselili kasneje nego dne 25. julija 1914. pa so bili pred tem dnem člani (domovinci) dotičnih občin, razen če spadajo taki lastniki v vrsto lastnikov pod b) tega člena.

Dokler velja zakon o stanovanjih, sme lastnik samo enkrat ukoristiti pravico odpovedi v zmislu tega člena.

**Člen 11. Odpoved lokalov zaradi opravljanja trgovine ali obrta.**

Lastniki lokalov za opravljanje trgovine ali obrta, ki so oddali te lokale pred poslednjo vojno ali med vojno, imajo pravico, odpovedati najemniku, če je tak lokal lastniku ali njegovim otrokom potreben za delo v njem. Čas trajanja poslednje vojne je računati do dne 24. marca 1920., t. j. do dne, ko se je izdal ukaz o občji demobilizaciji.

Če opravlja lastnik ali opravljajo njegovi otroci na svoje lastno ime izvesten obrat v tuji hiši, jim je istotako priznati pravico, da se vselijo v lastni lokal; toda v tem primeru morajo zapustiti lokal v tuji hiši najkasneje v 8 dneh, ko se vselijo v lastni lokal, drugače se kaznujejo.

Brez pomena je, kakšen obrat bo opravljal lastnik ali bodo opravljali njegovi otroci v zahtevanem lokalu; toda pri odpovedi morajo označiti, kakšen obrat hočejo opravljati, in predložiti morajo dokaze, da so upravičeni opravljati tak obrat, če in kolikor se zahtevajo ti dokazi po specialnih zakonih. Če in kolikor se zahteva po specialnih zakonih, da mora lokal ustrezati izvestnim pogojem za opravljanje dotičnega obrata, se mora predložiti dokaz tudi o tem.

Po pooblastilu člena 5., poslednjega odstavka, zakona o stanovanjih se odreja rok za izselitev najemnikov na leto dni od dne odpovedi, če gre za državne, samoupravne, prosvetne, humanitarne in zdravstvene naprave in zavode širšega javnega interesa, med katere se štejejo tudi lekarne.

Če se je doselil lastnik ali če se doselili njegovi otroci v dotični kraj šele kasneje nego dne 25. julija 1914. ali če opravljajo obrat v najetem lokalu v novi tuji zgradbi, traja rok za izselitev najemnikovo 6 mesecev od dne odpovedi.

Za vse ostale lastnike kakor tudi za lastnike, ki so se doselili kasneje nego dne 25. julija 1914., pa so bili pred tem dnem v dotičnem kraju člani (domovinci) te občine, se odreja kot rok za izselitev zakoniti rok, odnosno udomačeni krajevni selitveni rok.

**Člen 12. Če najemodajalec ali lastnik ali njegovi otroci v primerih členov 8., 9., 10. in 11. tega pravilnika ne uporabljajo tako dobljenega stanovanja ali lokala za opravljanje trgovine ali obrta v roku enega meseca, se kaznujejo, stanovanje, odnosno lokal, pa se odstopi prejšnjemu najemniku, če ga hoče zase.**

Izselitev lastnikova se izvrši po preteku 15 dni, ko postane odločba o tem izvršna.

## V.

**Razpolaganje stanovanskih oblastev s stanovanji.**

**Člen 13. Dolžnost izjave praznih stanovanj.**

Če se stanovanje izprazni, mora lastnik najkasneje v 15 dneh, odkar mu je znano, da se naemnik izseli, in v 24 urah, ko je najemnik izselil, o tem pisмено obvestiti pristojno stanovansko oblastvo.

**Člen 14. Dodeljevanje stanovanj.**

Izpraznjena stanovanja dodeljuje stanovansko oblastvo v najkrajšem roku 8 dni po

prispeli prijavi (člen 13.), odnosno po izpraznitvi ali odvzemu stanovanja.

Če lastnik ne prijavi stanovanja v roku, odrejenem v členu 13. pravilnika, ga dodeli stanovansko oblastvo, čim zve zanje. Če ga pa ne prijavi in ga odda sam komu ali učini prijavo šele, ko ga je oddal, ali če se brez dovolila stanovanskega oblastva vseli vanje, dodeli stanovansko oblastvo to stanovanje komu drugemu, vseljena oseba ali lastnik pa se mora izseliti. Poleg tega se lastnik tudi kaznuje.

Oseba, ki se izseli po predpisih člena 10. tega pravilnika, uživa prvenstvo do stanovanja, v katerem je dosedaj stanoval lastnik.

Prvenstveno pravico do stanovanja vobče imajo aktivni državni in samoupravni uradniki in uslužbenci, ki so službeno vezani na dotični kraj, in osebe, ki se morajo izseliti, ker njih stanovanje podirajo, če so bile take osebe člani (domovinci) dotičnega kraja pred dnem 25. julija 1914., potem osebe, ki se bavijo s posli širšega javnega interesa.

Osebe, ki se ne koristijo pravočasno z dodeljenim stanovanjem, in sicer brez utemeljenih razlogov, a z ozirom na postavljeni rok za vselitev stanovanskemu oblastvu ne prijavijo svojega opusta, se kaznujejo, razen tega pa se smatra, da so se odrekle dodeljenemu stanovanju.

Stanovanja se ne smejo dodeljevati najemnikom iz člena 8. tega pravilnika.

**Člen 15. Dodeljevati se ne smejo:**

- Stanovanja v državnih in samoupravnih zgradbah, namenjenih državnim ali samoupravnim uradnikom;
- zgradbe, ki služijo za potrebe vojske;
- zgradbe, ki po svojem prvotnem namenu ne spadajo v kategorijo stanovanj ali ki so bile v take izpremenjene pred dnem 25. julija 1914.;
- prazna stanovanja v muslimanskih hišah, ki nimajo posebnih vhodov ter se ne morejo ločiti od ostalega dela zgradbe z opazem ali zidom;
- prostori verskih institucij, ki so potrebni za opravljanje verskega kulta priznanih ver in za prebivanje njih uslužbencev;
- zgradbe, ki se smatrajo za umetniško-zgodovinske spomenike ali ki imajo v sebi in hranijo take stvari;
- zgradbe, namenjene izključno za nastanitev humanitarnih in kulturnih naprav, istotako zgradbe, v katerih so nastanjene take naprave;
- stanovanja v kopališčih in zdraviliščih, namenjena za bolnike in posestnike vobče.

Stanovanja v zgradbah industrijskih, prometnih (železniških in plovitvenih) podjetij, namenjena izključno za prebivanje njih uslužbencev, se smejo dodeljevati samo, če dotično podjetje ne potrebuje teh stanovanj.

## V.

**Določanje najemnine.**

**Člen 16. Določanje najemnine pri stanovanjih in poslovnih prostorih.**

Najemniki stanovanj in lokalov — poslovnih prostorov — pridržijo ta stanovanja in te prostore od dne 1. januarja 1923. do dne 1. januarja 1925. za dotedanjo ali za sporazumno določeno najemnino ali pa za cene, ki jih odredi razsodišče, če se najemnik in najemodajalec ne moreta sporazumeti.

Razsodišče rešuje spore o višini najemnine, vpoštevaje krajevne razmere, stanje in vrednost zgradbe, pravično amortizacijo vložene glavnice, davke in ostale stvarne in osebne razloge lastnikove, najemnikove in oseb, ki stanujejo z njim v istem stanovanju, pa niso najemnikovi rodbinski člani.

Ko se ocenjuje krajevne razmere, je treba uvaževati stanovansko krizo in težave prebivalstva pri dobivanju stanovanj in lokalov vobče, istotako druginjo v dotičnem kraju.

Stanje in vrednost zgradbe ocenja razsodišče po materialu, iz katerega je zgrajena,

ter vpoštevata, ali in v koliko je najemna imovina poškodovana in najemniku vzeta možnost, da bi jo užival v celoti. Razlikuje zgradbe iz slabega materiala, na brane\* in trdega materiala kakor tudi kraj, kjer stoji zgradba, ali v središču ali na periferiji.

Za pravično amortizacijo vložene glavnice se smatra primerna amortizacija glavnice za gradnjo.

Pri oceni stvarnih in osebnih razlogov lastnikovih in najemnikovih se vpoštevata tudi njih ekonomski položaj.

Za najemnikove rodbinske člane se smatrajo njega žena in otroci ali one osebe, ki jih najemnik resnično vzdržuje po zakonu ali po pogodbi. Osebe, ki stanujejo z najemnikom skupno v stanovanju, se vpoštevajo pri odločanju samo, če ne plačujejo najemniku ničesar za stanovanje; če pa kaj plačujejo, se razpravlja po členu 20. tega pravilnika.

Najemnina, ki jo odredi razsodišče, velja od prvega dne prihodnjega meseca, ko se je vložila prošnja za njeno določitev.

Odrejena najemnina velja za ves čas, dokler veda zakon o stanovanjih, razen če se močnejše izpremembe stvarne in osebne razmere.

**Člen 17. Določanje najemnin pri dodeljenih stanovanjih.**

Pri dodeljevanju stanovanj ne določa najemnine stanovansko oblastvo, ampak prvenstveno jo določajo stranke sporazumno; če pa nastane spor, jo odredi razsodišče po predpisih predhodnega člena z izpremembo, da velja odredena najemnina od dne vselitve.

**Člen 18. Tabela za preračunavanje najemnin.**

Da se razsodiščem olajšajo posli in da izdajajo enotne odločbe, sme stanovansko oblastvo (stanovansko sodišče) po potrebi izdelati posebne tabele (preglednice) povprečni najemnin v zmislu odredb člena 16. tega pravilnika ob obveznem sodelovanju občin in po zaslišanju obstoječih društev hišnih posestnikov in najemnikov. Tako odredene najemnine za pristojna oblastva niso obvezne, nego jim služijo samo za osnovo pri hitrem in pravilnem odrejanju najemnin. Te tabele obsegajo samo stvarne, ne pa tudi osebne razloge lastnikove, najemnikove in oseb, ki stanujejo z njim v istem stanovanju, a niso najemnikovi rodbinski člani.

## VII.

### Podnajem.

**Člen 19. Razen odredb prihodnjega člena ne veljajo za podnajemnike omejitve po zakonu o stanovanjih in po tem pravilniku.**

Izselitev najemnikova na kakršnikoli osnovi ima za posledico tudi izselitev podnajemnikovo.

**Člen 20. Od dne 1. januarja 1923. in za ves čas, dokler velja zakon o stanovanjih, ima lastnik pravico, da je deležen podnajemnine, ki jo dobiva najemnik z oddajanjem posameznih stanovanskih delov in sicer:**

- za prostore z opremo 15%;
- za prazne prostore 30%.

Ta odredba se nanaša samo na one stanovanske dele in na one vrste podnajemnikov, katerih vselitev je omogočil najemnik sam, ki se mu tudi plačuje najemnina proti izvestnim osebnim storitvam (pohištvo, skupni postranski prostori, postrežba in podobno), ne glede na to, kdaj se je izvršila vselitev.

Najemnik mora v takih primerih takoj, ko se podnajemnik vseli, obvestiti lastnika s točno označbo najemnine, ki jo prejema; isto morajo storiti tudi vsi najemniki, ki prej oddali posamezne stanovanske dele.

Za podnajeme, sklenjene z rekvizicijo, istotako za podnajeme, sklenjene na kakršenkoli način, ki tvorijo glede uporabljanja celoto in pri katerih nimajo taki podnajemi nikakršnih obveznosti glede storitev, načina stanovanja ali opravljanja obrata, se plačuje celokupna podnajemnina neposredno lastniku.

## VIII.

### Kazni.

**Člen 21. V denarju od 10.000 do 15.000 dinarjev se kaznuje, kdor prekrši odredbe člena 6., drugega odstavka, tega pravilnika.**

V denarju od 5000 do 12.000 dinarjev se kaznuje lastnik, ki zasluži kazen po členu 12. tega pravilnika.

V denarju do 6000 dinarjev se kaznuje, kdor zasluži kazen po členu 7., drugem odstavku, členu 11., drugem odstavku, in členu 14., drugem in petem odstavku, tega pravilnika.

Ostali prestopki odredb zakona o stanovanjih in tega pravilnika se kaznujejo v denarju do 3000 dinarjev.

**Člen 22. Dejanja, kazniva po zakonu o stanovanjih, odnosno po tem pravilniku, se ne preiskujejo in tudi se krivec ne kaznuje, če taka dejanja zastarajo. Dejanja kazniva po členu 21., prvem, drugem in tretjem odstavku zastaravajo v enem letu, po členu 21., četrtem odstavku, tega pravilnika pa v 6 mesecih od dne, ko so bila učinjena. O prekinitvi zastaranju veljajo obče odredbe.**

## IX.

### Takse.

**Člen 23. Pristojna stanovanska oblastva pobirajo poleg rednih državnih taks za svoje delo kakor tudi za delo razsodišč v naprej takso v gotovini 20% enomesečne dosedanje najemnine od oseb, ki se obračajo nanje za intervencijo. Najemniki, ki imajo potrdila pristojnih oblastev o siromašnem stanju, so teh taks oproščeni.**

Če je kdo sam našel ter v svoji prošnji označil stanovanje, katerega dodelitev želi, pobere stanovansko oblastvo za svoje delo takso na podstavi najemnine, ki jo je za to stanovanje plačeval prejšnji najemnik, če se pa ta najemnina ne dá ugotoviti, po povprečni ocenitvi najemnine, ki se plačuje takrat za podobna stanovanja v podobnem položaju. Če se stanovanje ne označi, pobere stanovansko oblastvo takso po povprečni ocenitvi najemnine, ki se plačuje takrat za stanovanje te velikosti, katera se zahteva v prošnji. Toda nezavisno od tega, koliko najemnino bi v kokretnem primeru pozneje odredilo razsodišče, ne sme ta taksa presežati 40 dinarjev, če se zahteva za stanovanje z eno sobo; 80 dinarjev za dve sobi; 100 dinarjev za tri sobe; 120 dinarjev za štiri sobe in 150 dinarjev za več nego štiri sobe, h katerim se štejejo povsod tudi pritikline.

Enkrat plačana taksa se ne pobere drugič, dokler se prosilec ne najde stanovanje. To ne velja za osebe, ki odklonijo uporabo najdenega stanovanja ali vobče odstopijo od prošnje. Vsekakor pa se plača taksa tudi drugič za delo stanovanskega oblastva, če se zahteva sestava razsodišča.

## X.

### Ugodnosti novih zgradb.

**Člen 24. Nove zgradbe so oproščene vseh omejitev, ki jih določata zakon o stanovanjih in ta pravilnik.**

Za nove zgradbe se smatrajo na ozemlju prejšnje kraljevine Srbije in Črne gore zgradbe,

1. katerih gradnja se je pričela, ko je stopil v veljavo zakon z dne 17. aprila 1919., in nadalje,

2. katerih gradnja se je pričela, preden je stopil v veljavo zakon z dne 17. aprila 1919., ki pa so kot nedovršene ostale neukoriščane tudi po razglasitvi tega zakona;

3. ki so bili spričo vojne močnejše poškodovane, pa so bile popravljene, ko je stopil v veljavo zakon z dne 17. aprila 1919., in se zaradi tel poškodb niso mogle ukoriščati za stanovanja ali za opravljanje prejšnjega obrata. V Beogradu velja ta odredba za one zgradbe, ki ustrezajo predpisom gradbenega zakona. Rabatne zgradbe ne morejo nikoli in nikakor uživati koristi, določenih z uredbo z dne 8. aprila 1921.

Ta ugodnost se nanaša tudi na nova nadstropja obstoječih zgradb.

V ostalih delih kraljevine se smatrajo za nove zgradbe:

1. vse nove zgradbe, ki se sezidajo, in one, katerih gradnja se je pričela kesneje nego dne 1. novembra 1918., istotako vsa na novo postavljena nadstropja in novo dozidani deli k obstoječim zgradbam;

2. vse zgradbe in njih deli, kar jih je bilo doslej oproščenih podobnih omejitev;

3. stanovanski in poslovni prostori v starih zgradbah, ki so temeljito popravljene, a se prej niso mogli ukoriščati za stanovanje, tako da so s tem dobljeni novi prostori za stanovanja.

## B. Formalne odredbe.

### I.

#### Stanovanska oblastva

(oblastva za stanovanja I. stopnje).

#### 1. Ustroj stanovanskih oblastev.

**Člen 25. Upravna oblastva I. stopnje naj ustanove pri sebi oblastva za stanovanja (odbore za stanove, stanovanske urede, stanovanska oblastva), da se opravljajo posli, ki jih jim nalagata zakon o stanovanjih in ta pravilnik. Stanovansko oblastvo pri upravnih oblastvih tvorijo trije člani: njega starejšina ali njegov namestnik kot predsednik in dva člana (prisednika), eden izmed hišnih posestnikov in eden izmed najemnikov.**

Potrebno število članov imenuje upravno oblastvo I. stopnje izmed hišnih posestnikov in izmed najemnikov, ko je prej zaslišalo krajevni organizaciji hišnih posestnikov in najemnikov, in sicer polovico izmed hišnih posestnikov, polovico pa izmed najemnikov, če sta te organizaciji ustanovljeni v dotičnem kraju.

Če opravlja občina posle upravnega oblastva I. stopnje, je glede postavitve predsednika in članov kakor tudi glede imenovanja posebnih vladnih poverjenikov uporabiti predpise prihodnjega člena.

**Člen 26. V večjih občinah mestnega značaja kakor tudi v industrijskih krajih sme stanovansko sodišče poveriti posel stanovanskega oblastva posebnim krajevnim oblastvom pri občinskih oblastvih pod predsedstvom osebe, imenovane po občinskem odboru in s sodelovanjem po enega člana izmed hišnih posestnikov in po enega izmed najemnikov. Predsednik in njegov namestnik naj bosta po možnosti pravnika. Potrebno število izmed hišnih posestnikov in najemnikov izvoli občinski odbor, in sicer izmed dvojnega števila kandidatov, ki jih predlagata krajevni organizaciji hišnih posestnikov in najemnikov; če pa takih organizacij ni ali če ne predlagata kandidatov, izvrši občinski odbor omenjeno volitev iz označenih kategorij.**

Stanovansko oblastvo II. stopnje sme, če se pokažejo v poslovanju občinskih stanovanskih oblastev večji nedostatki ali pristranosti, ob stroških dotične občine imenovati svoje posebne vladne poverjenike za predsednike teh stanovanskih oblastev in potrebno število članov tako, kakor je to odredeno v prejšnjem odstavku.

**Člen 27. Člani stanovanskega oblastva morajo biti pismeni ter morajo imeti volilno pravico za narodno skupščino.**

Služba članov je častna in traja eno koledarsko leto. Član je zavezan, sprejeti imenovanje, odnosno izvolitev, toda iz važnih razlogov (starost, bolezen, preselitev itd.), sme zahtevati, naj ga upravno oblastvo I. stopnje, odnosno v primeru člena 26., prvega odstavka, tega pravilnika, občinski odbor, razreši dolžnosti.

Člani oddado, preden prično svoje delovanje, pred predsednikom stanovanskega oblastva, pismeno zaobljubo, da bodo opravljali svoje dolžnosti zvesto, točno in nepristransko ter čuvali uradno tajnost. Zaobljube niso obvezne za one člane, ki so že uradno prisegli kot javni uradniki.

Člane, ki naj se udeležujejo dela, pozivlje predsednik stanovanskega oblastva v abecednem (azbučnem) redu, in sicer enega izmed najemodajalcev, drugega pa izmed najemnikov.

Če je kdo izmed članov zadržan, odredi predsednik drugega.

\* V izvorniku: bondruk = Fachwerk.

Člani so dolžni, na predsednikov poziv prihajati k sejam. Član, ki iz važnih razlogov ne more v posameznih primerih priti k seji, mora to predsedniku takoj naznaniti in ta ga razreši te dolžnosti.

Kaznovati je osebo, ki brez važnih razlogov ne sprejme predsedniškega mesta, isto tako člana, ki ne pride ob določenem času k seji brez pravočasne prijave, da je zadržan, ali brez važnih razlogov.

Člen 28. Predsednik in člani stanovanskega oblastva ne smejo biti v sorodstvu po krvi ali svaštvu v prvi vrsti kateregakoli kolena, v postranski pa ne po krvi do 4. in v svaštvu do 2. kolena.

V konkretnih primerih se ne smejo udeleževati razpravljanja posamezni člani stanovanskega oblastva takrat, kadar se rešuje ali njih stvar ali stvar njih sorodnikov po krvi do 4. kolena in po svaštvu do 2. kolena.

Člen 29. Pomožno osebje, kolikor ga je dejansko treba, pisarniški material, potrebne lokale za delo in druge potrebščine mora dati upravno oblastvo I. stopnje, odnosno v primeru člena 26. tega pravilnika, občina, v kateri je sedež dotičnega stanovanskega oblastva.

## 2. Pristojnost stanovanskih oblastev.

Člen 30. Stanovanska oblastva so pristojna za reševanje vseh poslov po zakonu o stanovanjih in po tem pravilniku razen onih poslov, ki so izrečno dodeljeni drugim oblastvom.

Zlasti spada v področje stanov. oblastev:

1. odzemanje stanovanj po predpisih členov 5., 7., 9., 12. in 14. tega pravilnika;
2. odrekanje rokov iz členov 5., 7. in 9. pravilnika;
3. odpoved stanovanj zaradi zidanja novih zgradb namesto starih po predpisih člena 10. tega pravilnika;
5. sprejemanje prijav po predpisu člena 13. pravilnika;
6. dodeljevanje stanovanj po predpisih člena 14. pravilnika;
7. pobiranje taks in oprasčanje od taks po členu 23. pravilnika;
8. odrejanje zgradb, ki se smatrajo za nove po členu 24. pravilnika, in sicer samo v spornih primerih;
9. sestavljanje list po členu 40. tega pravilnika.

Pristojnost stanovanskih oblastev glede kazni se ureja s členom 53. tega pravilnika.

## 3. Postopek stanovanskega oblastva.

Člen 31. Stanovansko oblastvo postopa uradoma in na prošnjo strank.

V postopku je uporabljati načela upravnega postopka v posameznih pokrajinah, če pa takih ni, subsidiarno predpise civilnega sodnega postopka.

Stranka sme imeti pri stanovanskem oblastvu zastopnika, toda vsaka stranka trpi stroške za svoje zastopnike.

Stanovansko oblastvo mora stremeti za tem, da se rešujejo spori sporazumno in da se v postopku praviloma ne krši načelo zasliševanja strank.

Seje stanovanskega oblastva odreja predsednik, ki skrbi za pravilno delo in hitro opravljanje poslov stanovanskega oblastva.

## Člen 32. Ustna razprava.

Da se pospeši postopek ali pa če to zahtevata obe sporni stranki, odredi predsednik stanovanskega oblastva ustno razpravo s kratkim rokom ter pozove nanjo stranki, po potrebi pa tudi priče in veščake.

Podatke, potrebne za pravilno oceno stavnja stvari, kakor tudi stanovanske načrte in podobno sme stanovansko oblastvo nabaviti uradoma tudi pred razpravo, odrediti sme tudi ogled na licu mesta, zahtevati mnenje veščakov ter odrediti vse, česar je treba.

Vsa oblastva so mu dolžna dajati potrebno pomoč.

Člen 33. Pregled stanovanj in poslovnih prostorov.

Stanovanska oblastva, odnosno odrejeni člani ali drugi njih organi, imajo pravico,

pregledati stanovanja, kadarkoli se jim zdi to potrebno, da prouče primer in da odločijo pravilneje kakor tudi za to, da zbero potrebne podatke vobče.

Pregled se vrši samo podnevi, in sicer med 9. in 18. uro. Člani morajo na zahtevo lastnika, odnosno najemnika stanovanja, popazati pismeni odlok za pregled, ki ga jim je izdal predsednik.

## Člen 34. Odločba.

Stanovanska oblastva odločajo po prostem prepričanju in na podstavi predloženih dokazil ali dokazil, ki jih zbera sama, in osebnega poznavanja stvari.

Razen javnih listin cenijo dokazilno moč pri vseh ostalih dokazilih po prostem prepričanju, priče pa zaslišujejo po svoji izprevidnosti.

Stanovanska oblastva rešujejo sporne predmete z odločbo. Odločajo pa za navadno večino. Najprej glasuje član-najemnik, potem član-hišni posestnik in naposled predsednik.

V odločbah mora stanovansko oblastvo na kratko navesti vse razloge kakor tudi se sklicevati na predpise, po katerih se je odločba izvršila. Odločba se dá takoj v podpis vsem prizadetim strankam ali pa (kjer to ni bilo mogoče ali če zahteva stranka pismen odlok) se jim vroči pismen odlok.

## Člen 35. Zapisniki.

O ustni razpravi je voditi zapisnik, ki mora na kratko navajati vse bistvene okolnosti razprave, zlasti bistvene izjave vseh pozvanih strank, prič in veščakov kakor tudi odločbo in razloge zanjo.

V obče je o posvetovanju in glasovanju sestavljati tabelaren zapisnik. V tem zapisniku je treba posebnost navesti ime predsednikovo in obeh članov, čas in kraj seje, odločbe in razloge, po katerih se je izrekel sklep, kakor tudi razloge za glasovanje onega člana, ki je ostal pri glasovanju v manjšini.

## Člen 36. Vročanje pismenih odlokov.

Pozivi in vsi odloki se morajo vročiti praviloma v svoje roke; samo, kjer to ni mogoče, se smejo vročiti rodbinskemu članu, domačinom ali upravitelju in, če tudi teh ni, jih je prilepiti na vratih njih stanovanja. Ustna razprava se ne sme izvesti, če vročitev ni dokazana.

## Člen 37. Specialne odredbe.

Prošnje za stanovanja se vlagajo pismeno ali pa se jemljejo na zapisnik po ustno izraženi želji. V prošnji mora stranka navesti svoje ime, zvanje in svoj poklic, število, starost in zvanje članov svoje rodbine, stanovanje, v katerem sedaj stanuje, iz koliko in kakšnih prostorov sestoji stanovanje in zakaj ga opušča in iz koliko prostorov želi drugo stanovanje.

Za aktivne državne in samoupravne uradnike in uslužbence sme prijavo za stanovanje vložiti tudi starejšina oblastva, pri katerem poslujejo.

Stanovansko oblastvo mora predhodno zaslišati lastnika, zlasti če uveljavlja ta utemeljene razloge zoper osebo, ki se jim dodeljujejo stanovanja.

Takoj nato odloči o dodelitvi. Če pa lastnik ne pride na prvi poziv stanovanskega oblastva, odloči to oblastvo, ne da bi ga bilo zaslišalo.

Odločbo o dodelitvi je vročiti tudi ostalim osebam, ki so se obrnile na stanovansko oblastvo zaradi istega stanovanja.

Če se oni, ki mu je stanovanje dodeljeno, odreče temu stanovanju iz kakršnihkoli razlogov, ko postane odločba o dodelitvi izvršna, ima stanovansko oblastvo pravico, ne da bi vnovič zaslišalo lastnika, to stanovanje dodeliti komu drugemu.

Stanovanska oblastva po mestih morajo voditi točen seznamek vseh oseb, ki se obračajo nanje zaradi stanovanj, s podatki, ki se zahtevajo v prvem odstavku tega člena.

Specialne odredbe, kako je postopati, če se odpovedo stanovanja zaradi zidanja

novih zgradb namesto starih, so obsežene v predpisih člena 9. tega pravilnika.

## Člen 38. Izvrševanje odločb.

Stanovansko oblastvo odreja po potrebi na zahtevo prizadete stranke prisilno izvršitev svojih izvršnih odločb kakor tudi izvršnih odločb stanovanskih sodišč. Odločbe so izvršne, ko ni več pravice pritožbe.

Zaradi izvršitve sme stanovansko oblastvo zahtevati pomoč pristojnega izvrševalnega oblastva, ki mora neutegoma dati to pomoč.

## Člen 39. Takse.

Taksa omenjena v členu 23. pravilnika, se polaga stanovanskemu oblastvu proti priznanici.

Taksa mora služiti za izplačilo nagrade za delo prisednikom in ostalim članom stanovanskih oblastev in razsodišč.

Pravično nagrado posameznim članom po njih dejanskem delu in velikosti posla, čas izplačila in način (v mejah teh dohodkov) odreja stanovansko sodišče.

Predsednik stanovanskega oblastva ali njegov namestnik vodi knjige o denarnih dohodkih in izdatkih.

## II.

### Razsodišča.

#### 1. Ustroj razsodišč.

Člen 40. Razsodišče sestavljajo:

en razsodnik, ki ga izbere najemodajalec, en razsodnik, ki ga izbere najemnik, in predsednik, ki ga izvolita ta dva člana. Ob istem času in na isti način se odrejajo tudi njih namestniki. Člani in namestniki se izbirajo iz liste, ki se določa v tretjem in četrtem odstavku tega člena.

Za sestavo razsodišča se oseba, ki ni zadovoljna z višino dotedanje najemnine, obrne s prošnjo na stanovansko oblastvo, pri čemer označi svojega razsodnika in njegovega namestnika. Stanovansko oblastvo pozove v 3 dneh nasprotno stranko, naj v nadaljnjih 3 dneh označi svojega razsodnika in njegovega namestnika. Če nasprotna stranka ne bi hotela označiti razsodnika, ga postavi stanovansko oblastvo samo iz iste liste. To velja tudi, če se izbrana razsodnika ne zedinita za volitev predsednikovo.

Zaradi sestave razsodišč izdelata stanovansko oblastvo posebno liste razsodnikov, iz katere se volijo tudi namestniki razsodnikov. Število oseb v teh listah znaša po lokalnih potrebah od 6 do 40; pri tem je treba vpoštevati vrste hišnih posestnikov in najemnikov ter postopati na način, ki je določen v členih 25. in 26.

Listo predsednikov odreja stanovansko oblastvo v številu od 3 do 6 oseb izmed aktivnih ali upokojenih državnih ali samo upravnih uradnikov, po možnosti absolviranih pravnikov.

Liste veljajo za eno koledarsko leto.

Člani stanovanskega oblastva smejo biti tudi v listah za sestavo razsodišč.

Aktivne sodnike je dopustno vpisati v omenjene liste samo po njih osebnem pristanku in z odobritvijo njih starejšin.

Člen 41. Predpise členov 27. in 28. tega pravilnika je zmiselno uporabljati tudi glede članov razsodišč.

Razsodišča poslujejo pri stanovanskih oblastvih ter uporabljajo pomožno osebje, pisarniški material in prostore stanovanskih oblastev.

#### 2. Pristojnost razsodišč.

Člen 42. Razsodišče rešuje spore o višini najemnine po členih 16. in 17. tega pravilnika.

#### 3. Postopek razsodišč.

Člen 43. Predsednik razsodišča odreja dan za zasliševanje ter pozivlje po stanovanskem oblastvu razsodnike kakor tudi najemodajalca in najemnika. Če najemodajalec ali najemnik izostane, to ne ovira razsodišča pri delu. Če je treba razsodišču ogleda na licu mesta, ga tudi izvrši. (Konec prih.)