

STANOVANJSKA ZAŠČITA IN GRADNJA STANOVANJ V VAŽNEJŠIH DELAVSKIH SREDIŠČIH V SLOVENIJI OD LETA 1918 DO 1930

FRANCE KRESAL

I.

V pogojih revolucionarne povojne situacije v letih 1918—1919 in po borbi delavskih političnih in sindikalnih organizacij za zaščito stanovalcev je bil uveden sistem začasnih rekvizicij odvečnih in praznih stanovanj, da bi se utišalo nezadovoljstvo, rešili največji stanovanjski problemi in prikazala skrb vlade za zaščito socialno šibkejših slojev prebivalstva. Rekvizicija je zajela vsa prazna stanovanja, odvečna stanovanja in odvečne stanovanjske prostore ne glede na lastništvo. Vsak je imel pravico samo do enega stanovanja. Po tem sistemu je imela vsaka odrasla oseba pravico na 1 sobo, dva otroka prav tako na eno sobo. Stanovanjski urad je mogel deložirati tako hišnega lastnika kot zakupnika in ga preseliti v drugo ustrezno stanovanje, ki bi mu pripadalo glede na število članov njegove družine, ali pa rekvirirati samo odvečni del stanovanjskega prostora in ga dodeliti drugemu stanovalcu ali podnajemniku, ki bi ga določil stanovanjski urad. Morali pa so pri tem upoštevati želje in možnosti stanovanjskih lastnikov in rekvizicija le ni bila tako ostra, kot bi na prvi pogled kazalo po določbah prvega dela naredbe narodne vlade o pravici občin do posega po stanovanjih z dne 6. decembra 1918.¹

Po določilih te naredbe je poverjeništvo za socialno skrbstvo lahko določilo in razglasilo občine, za katere so veljali predpisi o posegu po stanovanjih. Takoj po izidu naredbe in v prvih mesecih leta 1918 je poverjeništvo to tudi naredilo, najprej v važnejših delavskih središčih, potem pa tudi v drugih občinah. Za vse ljubljanske občine je tako naredbo izdalo že 6. decembra 1918,² za Maribor 20. decembra,³ za Celje 21. decembra,⁴ za Kranj 23. decembra,⁵ za Jesenice 17. januarja 1919,⁶ za Tržič 29. januarja,⁷ za Zagorje 24. aprila 1919.⁸ Za rekviriranje in razdeljevanje stanovanj so bili ustanovljeni stanovanjski uradi. Stanarine so bile maksimirane. Za osnovo so služile najemnine, ki so veljale leta 1914. Te stanarine so pomnožili s faktorjem 4, za socialno šibkejše pa s faktorjem 3.⁹

Lastniki stanovanj, zlasti veliki hišni posestniki, ki jim je bilo prej oddajanje stanovanj donosen posel in so vanj vložili tudi veliko svojega kapitala, so se borili proti takemu omejevanju svobode razpolaganja s svojim premoženjem. Zlasti je njihov pritisk naraščal po uvajanju terorja nad delavskim gibanjem, z uvajanjem izjemnega stanja po

Obznani in zakonu o zaščiti države. Vlada-joči režim je vedno bolj popuščal pritisku hišnih lastnikov, »naj preneha boljševiska stanovanjska politika«, zahtevali so ukinitve vseh izjemnih ukrepov na stanovanjskem področju.¹⁰ Te zahteve so bile sicer samo deloma uresničene že z novim zakonom o stanovanjih z dne 30. decembra 1921.¹¹ Prenehala je zaščita podnajemnikov in ukinjen je bil sistem rekvizicij za vsa nova stanovanja, kar je omogočilo lastnikom novih gradenj neomejeno razpolaganje s stanovanji in izkoriščanje stanovanjske stiske v dobičkonosne namene.

V na novo grajenih hišah ni bilo več stanovanjske zaščite stanovalcev-najemnikov. Ukinjene so bile maksimirane cene stanovanj in njihovo določanje je bilo prepuščeno svobodni pogodbi med lastnikom in najemnikom, kjer pa je bil stanovalac seveda šibkejša stranka in je zaradi pomanjkanja stanovanj moral pristati na vsakršno ceno. Država je gradnjo spodbujala tudi s tem, da je lastnike na novo grajenih hiš za določeno dobo osvobodila plačevanja davkov zanje. Ker je bilo popraševanje po stanovanjih izredno veliko, zlasti v večjih mestih in industrijskih središčih, so investicije v stanovanjsko gradnjo naraščale; v Beogradu so se na primer od 65 milij. din leta 1921 povečale na 470 milij. din leta 1923.¹² Gradnja stanovanjskih hiš se je imela za donosen posel in tudi pokojninski fondi raznih zavarovalnih ustanov so svoje premisske rezerve vlagali v tako gradnjo. V Ljubljani se je zlasti odlikoval Pokojninski zavod za nameščence¹³ (Nebotičnik), pa tudi železniški humanitarni fond (Fondovi bloki za Stadionom).¹⁴

Sindikati so ocenili novi zakon o stanovanjih za nov udarec proti delavskemu razredu, ekonomsko šibkejšim in nezaščitenim slojem, s katerim je režim velikemu številu ljudi odvzel streho nad glavo. Sindikati so zahtevali, da je gradnja delavskih stanovanj in stanovanj za siromašne občane dolžnost države in občine. Dokler obstaja pomanjkanje stanovanj, mora še naprej veljati rekvizicija odvečnega stanovanjskega prostora, stanarine pa bi morale biti še naprej maksimirane in določene v sorazmerju z delavskimi služki.¹⁵

Dne 1. januarja 1925 bi morala prenehati veljavnost zakona o stanovanjski zaščiti,¹⁶ kar bi po besedah ministra za socialno politiko Djuričiča pomenilo, da bi stanovanjski najemniki prišli v zelo neprijeten položaj, ker

bi izgubili zaščito, glede višine stanarin pa bi bili prisiljeni plačevati tako vsoke najemnine, ki ne bi bile v nikakršnem sorazmerju z njihovimi dohodki in plačilnimi zmožnostmi, kar vse bi izzvalo velike družbene pretese. To pa se mora preprečiti za vsako ceno, ker bi sicer bil ogrožen red in mir v državi.¹⁷ Vlada Pašić-Pribičević se je tega problema v vsaj pomembnosti in nevarnosti zavedala in je podaljšala veljavnost zakona o stanovanjski zaščiti do 1. maja 1925.¹⁸

Novi zakon o stanovanjih z dne 15. maja 1925 je ponovno omejil svobodno razpolaganje s stanovanji v starih zgradbah do 1. novembra 1926.¹⁹ Iz stanovanjske zaščite pa so bile izvzete vse nove stanovanjske zgradbe. O stanovanjskih zadevah je odločalo stanovanjsko sodišče. Zakon je prepovedal spreminjanje stanovanj v poslovne prostore. Ni hče ni smel imeti v najemu dveh stanovanj. Lastnik hiše je moral prijaviti stanovanjskemu sodišču vsako stanovanje, ki se je ob selitvi izpraznilo. V izpraznjeno stanovanje se je mogel vseliti samo tisti, ki ga je določilo stanovanjsko sodišče. V poštevske prihajali samo uradniki, vojni invalidi, vojne vdove, vojne sirote in delavci, katerih mesečni dohodki niso presegali 3.000 din. Stanarina se je določala s pogodbo med najemnikom in lastnikom. Višina stanarine je bila odvisna od velikosti stanovanja in mesečnih dohodkov stanovalca. Kot osnova je služila cena stanovanja, ki je veljala meseca julija 1914. Ta osnovna cena se je pomnožila s 6 za stanovanja z do 4 sobami in z 9 za večja stanovanja. Če pa so dohodki stanovalca znašali od 40.000 do 60.000 din letno, se je osnovna cena pomnožila z 9 za manjša in s 15 za večja stanovanja, stanovalci z letnimi dohodki nad 60.000 din pa so morali plačevati 12 oz. 15-krat višjo osnovno ceno. Maksimirane cene stanovanj so torej proporcionalno narasčale z velikostjo stanovanj in z višino dohodkov stanovalcev. Za manjše stanovanje je moral stanovalec z višjimi letnimi dohodki plačevati še enkrat višjo stanarino kot tisti z dohodki do 3.000 din na mesec. Vse to je seveda veljalo samo za stara stanovanja, zgrajena še pred letom 1918. Stanovanje se je moglo odpovedati samo v primeru, če je lastnik potreboval stanovanje zase. Od 20. decembra do 20. januarja vsakega leta je bilo prepovedano vsako prisilno izseljevanje stanovalcev. Zakon je stanovalcu prepovedoval oddajanje prostorov podnajemnikom.

Po izteku stanovanjske zaščite 11. novembra 1926 je vznemirjenost stanovalcev zopet narasla zaradi pritiska hišnih lastnikov, ki so grozili z odpovedmi stanovanj in višali stanarine. Delavski sindikati in društva stanovanjskih najemnikov so odgovorili z množič-

nimi protesti in zborovanji po vseh večjih mestih.²⁰ Narodna skupščina je bila prisiljena sprejeti zakon, s katerim je bilo prepovedano prisilno izseljevanje stanovalcev, dokler ti ne bi dobili drugega ustreznega stanovanja, a najdalj do 1. maja 1928. Po 1. maju 1928 je prenehalo oblastno dodeljevanje stanovanj.²¹ V veljavi pa je še naprej ostala omejitev višine stanarin za enosobna stanovanja, le s to izjemo, da je mogel lastnik stanarino povečati do 25 %, če stanovalec po odpovedi v 3 mesecih ni mogel najti drugega stanovanja.²²

Stanovanjska zaščita je vedno bolj izgubljala svoj pomen, tako zaradi postopnega opuščanja zakonodaje, kot zaradi vedno večjega števila stanovanj v novih zgradbah, ki pa niso sodila pod okvir stanovanjske zaščite. Zelo živahna gradbena dejavnost v prvem desetletju po prvi svetovni vojni je zelo spremenila številčno razmerje med starimi in novimi ter adaptiranimi stanovanji. Število novih in adaptiranih stanovanj se je v dvajsetih letih močno povečalo. Stanovanjske zgradbe so gradile država, občine, industrijska in rudarska podjetja, banke in denarni zavodi, pokojninski fondi, stanovanjske zadruge in privatniki.

II.

Kakšno stališče do stanovanjskega vprašanja so zavzemali razredni delavski sindikati in komunisti? Socialisti so ostali pri predvojnem stališču, da so občine in država dolžne voditi plansko izgradnjo cenениh delavskih stanovanj z najnujnejšo higiensko ureditvijo. V zvezi s tem so prikazovali vzorne rezultate take stanovanjske politike, ki so jih dosegla nekatera zahodnoevropska mesta pod upravo socialistov in laburistov v Angliji.²³ Tudi pri nas je bilo nekaj takih uspehov, še več pa prizadevanj.²⁴ Kljub temu so nekatera mesta, zlasti Ljubljana, Zagreb in Beograd zgradila večje število delavskih stanovanj. Poleg zahtev, naj občine in država rešujejo stanovanjska vprašanja delavcev, so socialisti podpirali tudi ustanavljanje delavskih stanovanjskih zadrug in pri tem zopet poveljevali vzore iz zahodne Evrope.²⁵ Pri nas se je po prvi svetovni vojni stanovanjsko združništvo razvilo izključno samo v Sloveniji. Leta 1924 je bila v Ljubljani ustanovljena stavbna in kreditna zadruga imenovana »Stan in dom«, leta 1928 pa je Zveza stanovanjskih zadrug, ki se je opirala na socialistično združno gibanje in Kristanovo Zadržno banko, vključevala že 21 stanovanjskih zadrug.²⁷

Razne stavbne zadruge so organizirale tudi klerikalne in liberalne združne zveze v Sloveniji. Število teh zadrug je v povojni dobi zelo naraslo; ob koncu leta 1918 jih je bilo

18. leta 1930 84 in konec leta 1937 že 103. Vendar večina teh zadrug ni imela namena reševati stanovanjsko vprašanje svojih članov na zadružni osnovi. Največ so bile v zvezi z gradnjo sokolskih, prosvetnih in katoliških domov.^{27a} Le redke so bile med njimi ustanovljene z namenom graditi stanovanja za svoje člane in so to nalogo tudi izpolnjevale. Tako je bilo Slovensko delavsko stavbinsko društvo, ki so ga leta 1898 v Ljubljani ustanovili krščanski socialisti ob podpori in sodelovanju J. E. Kreka, ki je postal pozneje tudi predsednik društva. Zadruga je zgradila 103 delavske hišice v Novem Vodmatu, Rožni dolini, Štepanji vasi, Šiški in v Trnovem. Društvo je zašlo v velike dolgove in zadnja leta pred vojno prenehalo zidati.^{27b}

Komunisti so zavračali tak način reševanja stanovanjskega vprašanja. Priznavali so sicer, da so v razvitih kapitalističnih državah mnogi bolje plačani delavci s pomočjo stanovanjskih zadrug prišli do svojih stanovanj, opozorili pa so tudi na dejstvo, da stanovanjske zadruge ne morejo rešiti stanovanjskega problema proletariata v celoti in da mnogi taki hišni lastniki začenjajo sami izkoriščati svoje stanovalce in špekulirati s stanovanjsko stisko proletariata. Kritizirali so tudi mišljenje, da je graditev delavskih stanovanj samo stvar kapitalistov. Zahteve komunistov so bile, naj država in občine same financirajo gradnjo delavskih stanovanj po principih

moderne arhitekture. Stališče komunistov je bilo, da je v okviru kapitalističnega družbenega sistema treba prek sindikatov in drugih organizacij stalno in neprekinjeno organizirati delavske množice okrog stanovanjskega vprašanja z zahtevami po cenenih in zdravih stanovanjih, proti izkoriščanju stanovalcev, deložiranju brezposelnih delavcev in proti špekulacijam hišnih lastnikov s stanovanjsko stisko. Komunisti so vedno poudarjali, da se more stanovanjsko vprašanje dokončno rešiti samo na osnovi socializacije stanovanj in načrtne izgradnje nujnih stanovanjskih objektov organizirane družbe v okviru socialistične izgradnje.²⁸

III.

V letih po prvi svetovni vojni se je stanovanjska stiska zaostrovala predvsem iz dveh vzrokov. Prvič se med vojno 4 leta ni gradilo, prva leta po njej pa zelo malo, in drugič, po nastanku stare Jugoslavije se je Slovenija hitro industrializirala (razvile so se tudi nove industrijske veje — tekstilna!) in se je delavstvo v večjem številu zbiralo v industrijskih središčih. Gradnja delavskih stanovanj v Sloveniji je v prvem desetletju obstoja stare Jugoslavije zelo zaostajala za temi tokovi. To nam prikazuje tudi tabela o številu na novo grajenih stanovanj v važnejših delavskih središčih od leta 1918 do 1926.

Število zgrajenih stanovanj v važnejših delavskih središčih v Sloveniji od leta 1918 do 1926.²⁹

Kraj	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	Skupaj
Ljubljana	2	11	37	68	174	124	74	162	216	895
Maribor	—	—	—	12	22	56	51	36	129	306
Ptuj	1	1	6	1	4	2	2	2	10	29
Celje	—	12	7	2	26	6	33	88	9	183
Tržič	—	—	7	—	—	3	44	9	—	63
Jesenice	—	—	2	14	—	1	3	42	5	67
Trbovlje	—	30	159	68	53	145	64	11	74	604
Zagorje	11	2	6	26	22	18	29	28	23	163
Skupaj	14	56	224	191	301	353	300	378	493	2.310

Tabela deloma prikazuje tudi stopnjo razvoja posameznih industrijskih središč. Najbolj se je povečalo število novih stanovanj seveda v Ljubljani, kar je predvsem posledica vloge Ljubljane kot upravnega in političnega središča Slovenije. Takoj nato sledi premogovni revir Trbovlje—Zagorje, nato pa Maribor in Celje, medtem ko Jesenice in Tržič v prvem desetletju nista pridobila veliko.

Zanimiva je tudi analiza lastništva teh stanovanj. Skoraj polovico so jih zgradili privatniki, tudi industrijska in rudarska podjetja so jih gradila veliko, občine pa dosti manj,

medtem ko so jih banke in denarni zavodi ter država zgradili zelo malo. Podrobnejšo sliko nam prikazuje naslednja tabela.

Značilno je, da je občina v tem obdobju v večjem obsegu gradila le v Ljubljani, društva pa samo v Ljubljani in da industrija v Ljubljani ni zgradila nič stanovanj, pač pa so jih zgradili največ privatniki. Tudi v Mariboru je industrija v tem obdobju malo gradila, veliko pa je zgradila v Celju. Največ stanovanj je zgradila TPD v premogovnem revirju. V Tržiču je zgradila največ stanovanj bombažna predilnica in tkalnica.

Število na novo zgrajenih stanovanj (1918—1926) v važnejših delavskih središčih v Sloveniji po lastništvu.³⁰

Kraj	Država	Občine	Industr. in rudar. podjetja	Banke in denarni zavodi	Privatniki	Skupaj
Ljubljana	20	258	—	—	617	895
Maribor	—	36	53	42	175	306
Ptuj	—	3	—	—	26	29
Celje	—	—	123	—	60	183
Tržič	—	2	53	—	8	63
Jesenice	—	—	1	4	62	67
Trbovlje	—	11	536	—	57	604
Zagorje	—	16	133	—	14	163
Skupaj	20	326	899	46	1019	2310

IV.

Leta 1927 so se v gradnjo cenenih delavskih stanovanj vključile tudi javne borze dela. Pri teh ustanovah za posredovanje dela in podpiranje brezposelnih delavcev se je namreč od leta 1923 do 1927 nabralo 53.628.883 din nerazdeljenih sredstev. Iz enega dela teh sredstev (53 %) je takratni minister za socialno politiko dr. Andrej Gosar ustanovil fond za dajanje cenenih posojil za zidanje delavskih stanovanj.³¹ Iz tega fonda je bilo v Ljubljani, Mariboru, Zagrebu in Sarajevu zgrajenih 219 hiš s 411 stanovanji.³² Javna borza dela v Ljubljani pa je iz svojih sredstev odobrila 4,3 milij. din posojila, s katerim je bilo ob sodelovanju občin Maribora in Celja (2,5 milij. din) zgrajenih 200 delavskih stanovanj, in sicer v Mariboru 147, v Celju 26 in Ljubljani 27 (v Delavskem domu). Stanarine v teh stanovanjih so znašale 360—700 din mesečno.³³

V tem času je tudi Pokojninski zavod za nameščence v Ljubljani zgradil 92 stanovanj (23 v Ljubljani, 48 v Mariboru in 21 v Celju) v velikih poslovnih stavbah in 40 eno do tri-družinskih stanovanjskih hiš (samo v Ljubljani 32 hišic)³⁴ vendar so bila ta stanovanja zelo draga in niso bila namenjena slabše plačanemu delavstvu, pač pa boljše situiranim slojem.

STANARINE

Stanarine so bile maksimalne samo v starih zgradbah. Za stanovanja, ki so bila zgrajena po 1. novembru 1918, omejitev glede višine stanarin ni veljala; določili so jo v svobodni pogodbi med lastnikom in stanovalcem. Za vsa stara stanovanja pa je bila višina stanarin omejena in jih lastnik ali stanodajalec v nobenem primeru ni smel preseči. Za osnovo so služile najemnine, ki so veljale 1. julija 1914. Te osnovne najemnine so pri določanju stanarin pomnožili z določenim faktorjem. Ta faktor se je z leti zvišal, kakor so naraščale cene. Faktor ni bil enak za vsa stano-

vanja, niti za vse stanovalce. Bil je različen: za manjša stanovanja nižji, za večja višji; za stanovalce z nižjimi dohodki nižji, za tiste z višjimi dohodki višji, za stanovalce, ki so presegali določeno višino dohodkov, pa stanarine niso bile omejene.

Kolikšne so bile osnovne najemnine, to je najemnine, ki so veljale 1. julija 1914? Podatkov o tem nimamo na razpolago. Pomagamo pa si lahko s podatkom za Ljubljano, ker domnevamo, da je bilo podobno stanje tudi v drugih večjih mestih. Poprčne najemnine za enosobna stanovanja so znašale 10 K na mesec, za dvosobna 17 K, za trisobna 25 K, za štirisobna 40 K. Najvišje najemnine v novih hišah so znašale za dvosobna stanovanja 34 K na mesec, za trisobna 50 K in za štirisobna 80 K na mesec.³⁵

Uredba narodne vlade o pravici občin do posega po stanovanjih z dne 6. decembra 1918 še ni nič predpisovala o določanju najemnin. Šele uredba o stanovanjih in najemnih zgradbah z dne 21. maja 1921 je imela tudi poglavje o najemninah, v katerem je predpisala postopek za določanje najemnin in faktorjev za njihovo izračunavanje. Osnovna najemnina, pomnožena s faktorjem 4, je dala normalno stanarino. Pri ekonomsko šibkejšem najemniku se je faktor zmanjšal na 3, pri ekonomsko močnejšem pa se je zvišal na 6. Za ekonomsko šibkejše najemnike so razumeli najemnike brez premoženja, ki so živeli od mesečne plače ali pokojnine do 3.000 K. Med ekonomsko močnejše pa so sodili tisti najemniki, katerih letni dohodki so znašali od 60.000 K do 100.000 K (5.000 K do 8.333 K mesečno). Najemniki z nad 100.000 kron letnih dohodkov pri stanarinah niso bili zaščiteni; njim je lahko stanodajalec določal najemnino po svobodni presoji s stanovanjsko pogodbo. Letni dohodek so ugotavljali na osnovi odmere osebnega dohodninskega davka; podatek o tem so dajale davčne oblasti.³⁶

Pravilnik o stanovanjih z dne 17. oktobra 1921, ki ga je izdala Pokrajinska uprava za

Slovenijo, je določal tudi najemnine podnajemnikov. Za neopremljeno sobo so smeli zahtevati največ za 100 % višjo najemnino, kot je znašal ustrezni del normalne najemnine za to sobo, za opremljeno sobo pa največ 300 % ustrezne normalne najemnine.³⁷

Ponovno je določal višino stanarin zakon o stanovanjih z dne 15. maja 1925. Stanarine so se povečale. Stanovalci so bili razdeljeni v tri kategorije po višini mesečnih in letnih dohodkov (do 3.000 din, 3.000—5.000 din na mesec in nad 60.000 din letno; stanovalci z nad 100.000 din letnih dohodkov so ostali še naprej nezaščiteni). Stanovanja pa so bila razdeljena v dve kategoriji: stanovanja z največ 4 sobami in stanovanja z več kot 4 sobami. Konkretna stanarina je bila odvisna od obeh okoliščin, od velikosti stanovanja in od višine dohodkov najemnika, ki je stanoval v njem. Pri prvi kategoriji stanovalcev se je osnovna najemnina pomnožila s faktorjem 6 za manjša stanovanja in s faktorjem 9 za večja stanovanja, pri drugi kategoriji s faktorjem 9 in 15, pri tretji kategoriji pa s faktorjem 12 in 15. Najemnino, ki je veljala 1. julija 1914, so torej pomnožili z enim od teh faktorjev in dobili konkretno stanarino iz leta 1925. Stanarine so bile seveda lahko tudi nižje, zakon je predpisoval le najvišje najemnine. Pri računanju stanarin so jemali eno predvojno krono za en dinar.³⁸

Zakon o izpremembah in dopolnitvah zakona o stanovanjih z dne 9. aprila 1928 je ukinil omejitev višine stanarin za vsa stanovanja, ki so bila večja od dveh sob. Pod zaščito so ostale samo še stanarine enosobnih stanovanj, dvo- in trisobnih stanovanj pa le pod pogojem, če je v njih stanovala dvočlanska oziroma tričlanska družina. Stanarine so se zopet povečale. Tokrat je na zvišanje stanarin vplivala velikost mestnega naselja. V mestih z do 100.000 prebivalci se je faktor za vsa stanovanja zvišal na 10, v mestih z nad 100.000 prebivalci pa na 12.³⁹

Zakon o stanovanjih z dne 27. aprila 1929 je s 1. majem 1929 ukinil vsakršno stanovanjsko zaščito in maksimiranje stanarin ter vsa stanovanja prepustil lastnikom na svobodno razpolaganje. Izjemoma so ostala pod zaščito manjša družinska stanovanja v krajih z nad 10.000 prebivalci. To so bila trisobna stanovanja, če so v njih stanovala družine z več kot 5 družinskimi člani, dvosobna z več kot 3 družinskimi člani in enosobna, če je v njih stanovala dvočlanska družina. Zaščiteni pa so bili samo socialno šibkejši stanovalci, če skupni dohodek vseh članov družine ni presegal 2.500 din mesečno; če pa je kdo izmed njih imel še druge stalne dohodke, katerih znesek je presegal 24.000 din na leto, ni več veljala zaščita. Stanarine so se zvišale za 10

odstotkov. Ta zakon je veljal od 1. novembra 1929.⁴⁰

Če sedaj sledimo stanarini trisobnega stanovanja socialno šibke družine v Ljubljani, vidimo, da je leta 1914 znašala 25 K, od leta 1921 do 1925 75 din, do leta 1928 150 din, do 1. maja 1929 250 din (oziroma 300 din) in od 1. maja 1929 do 1. novembra 1929 275 din (oziroma 330 din). Če pa je bilo stanovanje v novejši stavbi, so bile stanarine še enkrat večje, torej 50 K leta 1914 in so narasle na 550 din leta 1929. Pozneje so se stanarine prosto oblikovale.

Kolikšne so bile stanarine, ki so se prosto oblikovale, to je v novih stanovanjih, zgrajenih po 1. novembru 1918, ki niso sodila pod stanovanjsko zaščito? V združnih hišah stanovanjske zadruga »Stan in dom« na Viču ob Tržaški cesti so od leta 1926, ko so bile zgrajene, znašale stanarine od 500 do 750 din na mesec za dvosobno oziroma trisobno stanovanje s pritiklinami.⁴¹ V hišah, ki jih je od leta 1927 do 1939 zgradila borza dela, so znašale stanarine od 360 do 700 din mesečno.⁴² Te najemnine so se oblikovale na osnovi gradbenih stroškov, obresti za najeto posojilo, petdesetletne amortizacije in stroškov za tekoče vzdrževanje. Stanovanjska zadruga »Stan in dom« je izračunala stanarino na osnovi 10 % obresti za najeto posojilo, 2 % za amortizacijo in 2 % za tekoče vzdrževanje. Podobno je izračunaval stanarine tudi Pokojninski zavod za nameščence v Ljubljani, ki je tudi veliko gradil stanovanja in v to vlagal svoje premijske rezerve. V svojih poročilih je vedno ugotavljal, da so te naložbe donosne. Kolikor so stanovanjski lastniki izkoriščali še veliko povpraševanje po stanovanjih, so bile stanarine še višje. Za delavstvo s poprečnimi zaslužki, ki so bili nizki, so bile vse te stanarine previsoke in pogosto nedosegljive.

Večje število delavstva je stanovalo v tako imenovanih režijskih stanovanjih, to je v podjetniških stanovanjih, ki so jih podjetniki zgradili za svoje delavce v bližini tovarn ali revirjev. Tam je bilo stanovanje brezplačno, bilo je del mezde. Takih stanovanj je bilo največ v rudarskih revirjih in pri nekaterih starejših večjih tovarnah (tekstilne tovarne v Litiji, Preboldu in Trziču). Nekatera stanovanja so bila slaba in neustrezna, druga pa dobra in sodobna. Pri nekaterih stanovanjih je bila brezplačna tudi kurjava, električna in uporaba vrta za zelenjavo. Stanarine so bile navadno samo zaradi notranjega obračuna določene z internimi pravilniki, poslovnimi redi podjetij, ali pa s kolektivno pogodbo. V Litiji so na primer v tridesetih letih računali vrednost samskega stanovanja 150 dinarjev, družinskega pa 200 din na mesec.⁴³

Odredba o minimalnih mezdah z dne 31. julija 1937 pa je določala, da se sme pri delavcih, ki so dobivali na račun plače hrano in stanovanje pri podjetniku, za stanovanje računati 60 din na mesec.⁴⁴

Leta 1937 je Delavska zbornica v Ljubljani proučila stanovanjske razmere za vzorčno izbranih 463 delavskih in nameščenskih družin iz raznih strok in krajev Slovenije. Med temi stanovanji je bilo 328 (71 %) enosobnih, 109 (23,6 %) dvosobnih in 26 (5,4 %) trisobnih. Za 304 stanovanj (65,6 %) so plačevali delavci stanarino v denarju, 93 (19,7 %) družin je prebivalo v podjetniških stanovanjih, 65 (14,7 odstotka) družin pa je imelo lastne hišice. Kolikšna obremenitev mesečnega zaslužka so bile stanarine teh vzorčno izbranih družin? 37,2 % jih je stanovalo v lastnih in brezplačnih stanovanjih in stanarine niso plačevali (kolikor ne upoštevamo odplačevanja kredita v prvem primeru in sorazmerno nižjih mezd v drugem primeru), 32,4 % družin je dajalo za stanovanje manj kot 15 % zaslužka, 25,6 % družin je dajalo za stanovanje 15 do 25 % zaslužka, 4,5 % družin pa je dajalo za stanovanje več kot 25 % mesečnega zaslužka.⁴⁵

MESTNA OBČINA LJUBLJANSKA PRI REŠEVANJU STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA

Stanovanjsko vprašanje je bilo v Ljubljani po prvi svetovni vojni izredno pereče. Zato je bil že 6. decembra 1918 ustanovljen stanovanjski urad, ki naj bi reševal to vprašanje in se pri tem opiral tudi na določbe narodne vlade o pravici občin do posega po stanovanjih z dne 6. decembra 1918.⁴⁶ Vendar je mogel ta urad v desetih letih poslovanja dodeliti stanovanje le 687 proslcem (vseh proslcev je bilo v tem obdobju 1989).⁴⁷

Po štetju iz leta 1910 je bilo v Ljubljani 9.255 stanovanj (od teh je bilo enosobnih 9,5 %, dvosobnih 33,3 %, trisobnih 24 %, štirisobnih 10,2 % in večsobnih 23 %). Poprečne stanarine so znašale od 10 do 40 K mesečno, odvisno od velikosti stanovanja; stanarine so znašale okrog 15 % mesečnih plač stanovalcev. V letih 1890 do 1910 se je gradilo v Ljubljani (samo mesto) poprečno po 140 stanovanj letno.⁴⁸ Ker se od leta 1914 do 1918 ni gradilo, v prvih letih po vojni pa premalo, je do leta 1926 samo za naravni prirastek zmanjkovalo okrog 1200 stanovanj, če pa pri tem upoštevamo še velik dotok nove delovne sile v mesto, je bil ta primanjkljaj še toliko večji.

Mestna občina ljubljanska si je prizadevala pri reševanju stanovanjskega vprašanja, vendar je do leta 1926 zgradila le 258 stanovanj, do leta 1930 še okrog 500. Zgradila je večstanovanjske hiše za Bežigradom in dve veliki stanovanjski hiši na Poljanski cesti. Za

topniško vojašnico za Bežigradom je zgradila več dvo- in tristanovanjskih vil, ki so stale takrat sredi obširnih vrtov. Potreba po majhnih cenenih stanovanjih je privedla mestno občino do zidave majhnih štiristanovanjskih hišic na Koleziji in ob Vodovodni cesti. Potrebe po majhnih cenenih stanovanjih so bile še naprej velike in nastali sta še koloniji mestnih barak ob Ižanski cesti in v Gramozni jami ob Vodovodni cesti. Občina je prevzela akcijo, da preskrbi delavcem tudi lastna stanovanja. V koloniji na Galjevici je bilo zgrajenih 224 hišic z enim ali dvema stanovanjema. Občina je za to kolonijo kupila zemljišče, Mestna hranilnica ljubljanska pa je dala interesentom kredit v znesku 600.000 din in ti so si hišice po večini sami zgradili z lastnimi rokami. Na isti način je nastala tudi kolonija majhnih hišic v Gramozni jami ob Vodovodni cesti z 52 enodružinskimi hišicami in dvema velikima večstanovanjskima zazidanima barakama.⁴⁹

Večina delavstva, ki je prihajalo v mesto v zvezi z razvojem industrije, ni mogla dobiti primerne stanovanja. Veliko družin je bilo po ukinitvi stanovanjske zaščite tudi deložiranih. Te so si gradile na mestni periferiji zasilne barake in v njih stanovale. Stanovale so v kletih in na podstrešjih. Večjih in dražjih stanovanj pa je bilo v mestu dovolj na razpolago,⁵⁰ a so bila zaradi izredno visokih stanarin nedostopna za delavstvo in socialno šibkejše sloje prebivalstva.

STAVBNA IN KREDITNA ZADRUGA »STAN IN DOM«

Konec oktobra 1924 je bila v Ljubljani ustanovljena stavbna in kreditna zadruga »Stan in dom«; imela je 200 članov. Zadrugo je ustanovil Anton Kristan ob pomoči socialistične Zadrugne banke in Zveze gospodarskih zadrug. Namen zadruge je bil »zbirati člane, ki hočejo s skupno pomočjo in s podporo občin in države graditi zadrugna stanovanja, ki se bodo oddajala potrebnim članom v najem. Pomagati članom, da pridejo po možnosti do lastnega doma.« Zadrugni deleži so znašali 250 din, vsak je imel lahko več deležev. Deleži se niso obrestovali in se nanje niso delile dividende. Zadrugniki so jamčili za obveznosti zadruge s štirikratnim zneskom svojih deležev.⁵¹

Zadruga je najela 2.710.000 din posojila, za katerega sta prevzeli garancijo ljubljanska mestna občina in občina Vič. S tem denarjem je začela zadruga poslovati. Na Viču ob Tržaški cesti blizu tobačne tovarne je kupila 25.600 m² stavbnega zemljišča in začela zidati dve veliki zadrugni hiši in 25 eno in dvodružinskih hiš z 59 stanovanji in 6 lokali.⁵² Leta 1926 so začeli graditi še več zadrugnih hiš in

leta 1930 je imela po švicarskem vzorcu ustanovljena stanovanjska zadruga Stan in dom že dve koloniji z okrog 200 stanovanji.⁵³

V zadružnih hišah so bila dvo- in trosobna stanovanja s pritikinami. Stanarina za ta stanovanja je znašala 500 do 750 din mesečno in so bila ta stanovanja slabše plačanemu delavstvu nedosegljiva. Za zidanje individualnih lastnih hiš so imeli zadružniki na voljo tri tipe hišic, vse z značilno visoko in koničasto streho. Tip I. s šestimi sobami je veljal 130.000 din, tip II. s štirimi sobami je veljal 105.000 din, tip III. s štirimi sobami je veljal 99.000 din. Interesenti so lahko zidali tudi v lastni režiji. Zadruga je v tem primeru prodala gradbeno parcelo in načrte. Zadržnik pa je moral imeti najmanj 4 zadružne deleže in 1/3 potrebnih sredstev za gradnjo hiše, za ostali 2/3 je dala kredit stanovanjska zadruga z 10 % obrestmi.⁵⁴ Tudi tovrstna gradnja je bila za slabše plačano delavstvo predraga.

OPOMBE

1. Uradni list narodne vlade SHS v Ljubljani, št. XIX., z dne 9. decembra 1918, str. 39—40. Citiram: Ur. l. št. XIX., str. 40 z dne 9. decembra 1918. — 2. Ur. l. št. XXVII., str. 57 z dne 23. decembra 1918. — 3. Ur. l. št. XXIX., str. 65 z dne 31. decembra 1918. — 4. Ur. l. št. XXXVIII., str. 63 z dne 28. decembra 1918. — 5. Ur. l. št. XLIII., str. 110 z dne 28. januarja 1919. — 6. Ur. l. št. XLV., str. 120 z dne 1. februarja 1919. — 7. Ur. l. št. LXXXII., str. 271 z dne 28. aprila 1919. — 8. Ur. l. št. 77., str. 379 z dne 6. julija 1921; Ur. l. št. 130, str. 661 z dne 28. oktobra 1921. — 9. J. Cazi, Nezavisni sindikati (1921—1929), knjiga tretja — svezak drugi. Zagreb 1967, str. 706. Citiram: J. Cazi, Nezavisni sindikati. — 10. Ur. l. št. 28, str. 197 z dne 24. marca 1922. — 11. J. Cazi, Nezavisni sindikati, str. 707. — 12. Letno poročilo Pokojninskega zavoda za nameščence v Ljubljani za leto 1930, str. 22—23; Spominski zbornik Slovenije, Ljubljana 1939, str. 608. — 13. Arhiv Inštituta za zgodovino delavskega gibanja, arhiv Delavske zbornice v Ljubljani, fasc. 3 Citiram: Arhiv IZDG, arhiv DZ. — 14. J. Cazi, Nezavisni sindikati, str. 707. — 15. Čl. 2 zakona o stanovanjih z dne 30. decembra 1921, Ur. l. št. 28, str. 197 z dne 24. marca 1922. — 16. Cazi, Nezavisni sindikati, str. 707. — 17. Službene novine, z dne 13. decembra 1924. — 18. Zakon o stanovanjih z dne 15. maja 1925, čl. 1, Ur. l. št. 46, str. 297 z dne 23. maja 1925. — 19. Delavska zbornica v Ljubljani je izvedla obširno anketo o stanju stanovanjskega vprašanja, o številu stanovanj, prisilcev in o gradnji novih stanovanj ter o stanarinah. Sklepe s te ankete je 19. maja 1927 poslala ministrstvu za socialno politiko v Beograd. Zahtevala je, »da se stanovanjski zakon ne sme ukiniti, ker bi bile vse posledice s tem v zvezi prenesene na rame socialno najsižnejših slojev.« Podobno akcijo je izvedlo tudi Društvo stanovanjskih najemnikov v Mariboru v sodelovanju s Savezom stanara SHS v Beogradu. Ministrstvu za socialno politiko so konec julija 1927 poslali peticijo, s katero so podprli vsa prizadevanja Saveza stanara SHS, ki je na konferenci 8. maja 1927 v Zagrebu obravnaval stanovanjsko vprašanje. Zahtevali so, da je »stanovanjska zaščita potrebna tako dolgo, dokler država, ob-

čine in privatniki ne bodo zgradili toliko stanovanj, da bo prosta konkurenca mogoča.« — Arhiv IZDG, arhiv DZ, fasc. 3. — 21. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o stanovanjih z dne 30. aprila 1928, čl. 1, Ur. l. št. 45, str. 309 z dne 9. maja 1928. — 22. Pravilnik za izvrševanje stanovanjskega zakona z dne 30. aprila 1928, čl. 3, Ur. l. št. 52, str. 367 z dne 30. maja 1928. — 23. J. Cazi, Nezavisni sindikati, str. 714. — 24. Komunalna politika, višina stanarin in gradnja majhnih in cenениh delavskih stanovanj v Ljubljani so bile nekatere izmed točk minimalnega komunalnega programa za občinske volitve 3. decembra 1922 v Ljubljani, na osnovi katerega je nastala Zveza delovnega ljudstva, ki so jo sestavljali komunisti okrog Delavskih novic, socialistična frakcija zarjanov in krščansko-socialistična sindikalna organizacija Jugoslovanske strokovne zveze kot delavsko krilo SLS. Tega programa Zveza delovnega ljudstva ni mogla uresničiti, ker je prehitro razpadla in je uspela le kot sredstvo, da je SLS prevzela oblast na ljubljanskem magistratu iz rok liberalcev. — France Kresal, Akcijska enotnost slovenskega delavstva, Prispevki za zgodovino delavskega gibanja, VI, št. 1—2, str. 66, Ljubljana 1966; Delavske novice, 26. oktobra 1922. — 25. Cazi, Nezavisni sindikati, str. 714. — 26. Stan in dom, Zadržna knjižnica, zv. VI., Ljubljana 1924; E. Podkrajšek, Namen »Stan in doma«. Zadržna knjižnica, zv. XII., Ljubljana 1926. — 27. Zadržni vestnik, 7. januarja 1930, Ljubljana. — 27a V. Valenčič, Pregled našega zadružnega gibanja in stanja, Spominski zbornik Slovenije, Ljubljana 1939, str. 458. — 27b. Fr. Erjavec, Zgodovina katoliškega gibanja na Slovenskem, Ljubljana 1928, str. 107. — 28. J. Cazi, Nezavisni sindikati, str. 714—715. — 29. Arhiv DZ, fasc. 3. Ti podatki niso popolnoma zanesljivi. Tabela je sestavila Delavska zbornica v Ljubljani na osnovi podatkov, ki jih je zbrala v anketi o stanovanjskem vprašanju v zvezi z akcijami za ohranitev stanovanjske zaščite leta 1926. To niso statistični podatki. Glede števila novih in adaptiranih stanovanj v Ljubljani obstajajo tudi drugačni podatki. Mestno načelstvo ljubljansko je v svoji statistiki novih in adaptiranih stanovanj v Ljubljani navajalo, da je bilo do leta 1926 zgrajenih 933 stanovanj, do leta 1930 pa 2.403 (Socialno zdravstvo avtonomnega mesta Ljubljane v letu 1930, Ljubljana 1931, str. 23), vendar se ti podatki mnogo ne razlikujejo od podatkov Delavske zbornice in nam za orientacijo stanovanjskega vprašanja navedena tabela lahko služi. — 30. Ibidem. — 31. Pravilnik o organizaciji posredovanja dela, dajanju neposredne podpore brezposelnim delavcem in dajanju cenениh posojil za zidanje delavskih stanovanj z dne 10. decembra 1927, Ur. l. št. 127, str. 853 z dne 22. decembra 1927; N. Vučo, Agrarna kriza u Jugoslaviji 1930—1934, Beograd 1968, str. 127. — 32. I. P. Perić, Rezultati Javne službe posredovanja rada i pomaganja nezaposlenih u kraljevini Jugoslaviji i njeni problemi u bliskoj budućnosti, Socijalni arhiv, Beograd 1935, str. 52. — 33. Pitanje radničkih stanova, Socijalni arhiv, Beograd 1939, str. I. 174. — 34. Letno poročilo Pokojninskega zavoda za nameščence v Ljubljani za leto 1930, str. 22—23; Spominski zbornik Slovenije, Ljubljana 1939, str. 608. — 35. Arhiv IZDG, arhiv DZ, fasc. 3 (Stanovanjski podatki za Ljubljano). — 36. Uredba o stanovanjih in najemnih zgradbah z dne 21. maja 1921, čl. 3—11 (Najemnine), Ur. l. št. 77, str. 379 z dne 6. julija 1921. — 37. Pravilnik o stanovanjih z dne 17. oktobra 1921, čl. 5, Ur. l. št. 130, str. 661 z dne 28. oktobra 1921. — 38. Zakon o stanova-

njih z dne 15. maja 1925, čl. 12, Ur. l. št. 46, str. 297 z dne 23. maja 1925. — 39. Ur. l. št. 45, str. 309 z dne 9. maja 1928. — 40. Zakon o stanovanjih z dne 27. aprila 1929, Ur. l. št. 47, str. 366 z dne 4. maja 1929. — 41. E. Podkrajšek, Namen »Stan in doma«, Zadrúžna knjižnica zv. XII., Ljubljana 1926, str. 6. — 42. Pitanje radniških stanova, Socijalni arhiv, Beograd 1939, str. I. 174. — 43. Fr. Kresal, Razvoj predilnice Litija, Litija 1961, str. 80. — 44. Odredba bana dravske banovine o določitvi minimalnih mezd z dne 31. julija 1937, čl. 8, Sl. l. 421 z dne 1. avgusta 1937. — 45. Arhiv IZDG, F. Uratnik, Položaj delavstva v Sloveniji med dvema svetovnjima vojnama, elab-

borat v tipkopisu, str. 13. — 46. Ur. l. št. XIX., str. 39 z dne 9. decembra 1918. — 47. Arhiv IZDG, arhiv DZ, fasc. 3 (Peticija ministrstva za socialno politiko z dne 19. maja 1927). — 48. Ibidem (stanovanjski podatki za Ljubljano). — 49. Socialno zdravstvo avtonomnega mesta Ljubljane v letu 1930, Ljubljana 1931, str. 22—25. — 50. Ibidem, str. 22. — 51. Stan in dom, Zadrúžna knjižnica zv. VI., Ljubljana 1924. — 52. E. Podkrajšek, Namen »Stan in doma«, Zadrúžna knjižnica zv. XII., Ljubljana 1926, str. 4—6. — 53. Zadrúžni vestnik, 7. januarja 1930, Ljubljana. — 54. E. Podkrajšek, Namen »Stan in doma«, str. 6—10.

