



MOJ DOM

Glasilo Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.

Izhaja mesečno enkrat. - Uredništvo in upravništvo je v Salendrovi ulici šte. 6. - Telefon šte. 2283.
Tiska tiskarna Makso Hrovatin v Ljubljani. - Odgovorni urednik Ivan Frelih.

Štev. 4.

Ljubljana, 31. julija 1935.

Leto XV.

Zgradarina za nove hiše

V zadnji številki »Moje doma« smo odločno zavrnilo očitke nekaterih ljubljanskih lastnikov novih hiš, da smo se premalo trudili za nove hišne lastnike in da zlasti nismo zadostno delali na tem, da bi zopet dosegli znižanje zgradarine za nove hiše na 3%. Dokazali smo stvarno, da so ti očitki popolnoma zgrešeni in krivični in da smo glede neopravičeno povišane zgradarine za nove hiše prav vse poduzeli, kar je bilo v naši moči. Kakor nobeno društvo, tudi naša organizacija ne more delati čudežev in na enkrat vsega doseči. Mesto, da bi bili dotični podpirali našo organizacijo, jo množili z novimi člani, pa so se spozabili tako daleč, da so v Ljubljani ustanovili posebno društvo lastnikov novih hiš. Ponovno povdarjamo, da se taki gospodarski in nevedni specialisti dobe samo v Ljubljani in nikjer drugod v celi državi, ki so bili s povišano zgradarino ravnotako prizadeti, pa niso pričeli ustanavljati posebnega svojega društva, temveč so se s tem še bolj oklenili svoje organizacije s trdnim prepričanjem, da bodo le s skupnim delom in ne z razdiranjem dosegli uspeh, t. j. zopetno znižanje zgradarine na prvotno, z zakonom določeno olajšavo. Kaj je v tem pogledu naša organizacija in naš predsednik ukrenil, smo natanko navedli v zadnji številki lista »Moj dom«. Z delom smo nadaljevali, dasiravno se nam je hotelo z zabavljanjem vzeti vsako veselje do vstrajnosti pri začetem delu, a kljub temu se nismo omajali, ker smo vedeli, da radi nekaterih kratkovidnejšev s posebnim namenom ne morejo biti oškodovani vsi lastniki novih hiš.

V zadnji številki »Moje doma« pa smo tudi omenili dve važni razsodbi o zgradarini za nove hiše, s pripombo, da bomo ti dve razsodbi priobčili v sedanjih številki »Moje doma«, kar pa zaenkrat iz tehtnih razlogov odložimo. Pri tem smo pristavili, da vsaka razsodba vsled zahteve finančnega ministerstva velja samo za vsak posamezen primer, vsled česar je Glavna zveza poduzela vse korake, da bi ne bili prizadeti posamezni posestniki primorani vlagati pritožb na upravno sodišče in državni svet, ker je to združeno s prevelikimi stroški. Zato smo se obrnili z utemeljenim predlogom na finančno ministerstvo in prosili, da naj finančno ministerstvo izda odredbo oziroma pojasnilo, da imajo davčne oblasti postopati v smislu navedenih razsodb.

Seveda bo s tem pomagano samo nekaterim novim hišnim posestnikom, ker navedeni razsodbi zadevata samo hišne posestnike in sicer prva navedena razsodba one lastnike novih hiš, kateri so dobili odloke od finančne oblasti pred v razsodbi upravnega sodišča izrečenim

terminom in kateri bi plačevali samo 3%. Z razsodbo državnega sveta pa imajo plačevati 6%, mesto 12% zgradarino lastniki novih hiš, ki so bile dogotovljene in so se v nje vselili v razsodbi državnega sveta navedenega meseca. Število prvo navedenih lastnikov novih hiš bo v Ljubljani več sto, zadnjih pa le neznatno število.

Zato vabimo vse lastnike novih hiš, tedaj tudi nečlane, da se oglase v naši pisarni, da jim natanko razložimo, kateri posestniki novih hiš bodo vložili pritožbo proti predpisom zgradarine za leto 1935, o katerih predpisih bodo prejeli plačilne naloge v najkrajšem času, v kolikor jim niso bili že sedaj dostavljeni. Vse dotične stvarno utemeljene pritožbe bo napravila naša društvena pisarna brezplačno. Kdor ne bo vložil pravočasno pritožbe, ne bo mogel zahtevati nižje zgradarine, tudi če bo najvišja inštanca pritožbe v drugih slučajih ugodno rešila.

To navodilo in poziv velja za vse lastnike novih hiš in tedaj ne samo za Ljubljano in okolico, temveč za vsa mesta in druge kraje.

Vedno smo upali in pričakovali, da bomo pri novem g. finančnem ministru zopet dosegli znižanje zgradarine za nove hiše, t. j. 3%, vsled česar smo odlašali s priobčevanjem dotičnih razsodb državnega sveta in upravnega sodišča v Celju in nismo s tem hoteli begati posameznih lastnikov novih hiš, temveč jih le imeti združene vse v eni vrsti, v svrhu dosege skupnega znižanja zgradarine za nove hiše.

Z našim stvarnim dokazovanjem, mnogimi predlogi in intervencijami, kako neopravičeno je bilo povišanje zgradarine za lastnike novih hiš, kateri so dobili zakonito olajšavo za 20 oziroma 10 let, kar smo tudi obširno utemeljevali v vloženi pritožbah, se je ministerstvo financ končno odločilo in predlagalo v finančni zakon k predloženim dvanajstnam za čas od 1. avgusta 1935 do 31. marca 1936 določbo, da se zgradarina za lastnike novih hiš brez izjeme določi za zakonito dobo zopet na 3%, a ministerski svet je ta predlog za enkrat odložil.

Za časa proračunske razprave v finančnem odboru Narodne skupščine je bila sklicana seja Glavne zveze društev hišnih posestnikov iz cele države, katera je obširno obravnavala vse davčne in druge zadeve glede hišne posesti, obiskala razne merodajne činitelje, ki so vsi pokazali veliko upravičenost naših zahtev in je bilo obljubljeno, da se jih bo tudi uveljavilo. Ko je naš predsednik iz predloženih dvanajstih uvidel, da v nje niso vzete nobene olajšave in zlasti tudi znižanje zgradarine za nove hiše na 3%, se je obrnil takoj na gg. poslance iz drav-

ske banovine in jih naprosil, zlasti še člane finančnega odbora, da skušajo z dodatnimi predlogi doseči olajšave. Ta posel so prevzeli vsi slovenski člani finančnega odbora in je g. narodni poslanec dr. R. Fux stavljal v odboru predlog, da se v člen 37/II. o neposrednih davkih zniža davčna mera za vse nove hiše na 3%, mesto dosedanjih 6% in 12%. Nadalje je zahteval, da se spremeni člen 36. zakona o neposrednih davkih tako, da se na račun stroškov za amortizacijo in vzdrževanje hiš odbije od skupne najemnine, ki prihaja v poštev kot davčna osnova, 30% v Beogradu, Zagrebu in Ljubljani, 35% v kopališčih in letoviščih in v ostalih mestih, 40% na deželi. Hišnim lastnikom, ki imajo lokale ali stanovanje v lastni uporabi, naj se najemina kot davčna osnova zniža za 30%, tako da se jim olajša plačevanje zgradarine.

Te olajšave bi prišle v prid lastnikom novih, kakor tudi starih hiš, iz česar je dokazano, da smo se za obe vrsti hišnih lastnikov nepristransko potrudili. Predlog za navedene davčne olajšave so podpisali vsi slovenski poslanci, za kar jim tem potom izrekamo zahvalo, zlasti še poslancu mesta Ljubljane g. dr. R. Fux-u, ki je stavljal navedeni predlog in se na vse načine prizadeval, da bi dosegel vsaj nekaj olajšav. Navedeni predlogi sedaj niso bili sprejeti, a obljubilo se nam je, da se jih bo v prihodnjem zasedanju zopet sprožilo. Velika škoda pa je, da ni bilo za davčne olajšave pravega zanimanja pri poslancih iz drugih banovin.

To je naše delo. Upamo, da ne bo prav nobenega posestnika nove hiše, ki bi ne pripoznal našega prizadevanja za znižanje zgradarine in da bi še nadalje kritikoval naše delovanje, rušil disciplino v naših strnjениh vrstah, odvrčal kakega posestnika od nas, in ga hotel pridobiti za kako brezpomembno neznatno organizacijo. Če vas bo še kdo pridobival za ustanovitev novega društva hišnih posestnikov v Ljubljani, ne spuščajte se z njim v noben razgovor, temveč ga odstranite iz svoje hiše s primernim poudkom, kakor to zasluži. Sedaj pa morate vsi lastniki novih hiš tudi, če ste že nagibali proč od nas, ostati trajno v našem društvu in pridobivati nove člane, da se bo organizacija pomnožila in utrdila. Čaka nas še mnogo in mnogo dela, da bomo dosegli končno znižanje zgradarine za nove hiše.

Pripravljeni moramo biti še večkrat za marsikatero iznenadenje v raznih vprašanjih o hišni posesti, kar bomo v vsem dobro uspeli, če ne bomo rovali, razdirali, temveč vedno skupno delovali.

Člane in naročnike naprošamo, da pridobijo novih, da s tem spopolnimo in povečamo naše potrebno društvo!

§ 7 davčne novele ukinjen

Z novim finančnim zakonom je ukinjen člen 7. davčne novele, na podlagi katerega se je pridobnina ocenjevala po višini vplačane najemnine za stanovanja in lokale. To je bila velika neprilika, ne samo za trgovce in obrtnike, temveč zlasti tudi za posestnike starih in novih hiš. Če bi bil ta zakon še nadalje obstal, bi se pričelo preseljevanje strank. Pritiskalo se je že na vse strani za znižanje najemnin in vsak trgovec, odvetnik, zdravnik, obrtnik itd. bi se bil skušal v stanovanju v prostorih omejiti, ali pa doseči prav nizko najemnino. Če bi bil ta člen ostal v veljavi, bi bilo nešteto velikih stanovanj praznih in splošno bi bile najemnine padle, kar bi bila katastrofa za marsikatero hišnega posestnika.

Pa prav lahko trdimo, da je bilo Društvo hišnih posestnikov v Ljubljani, ki je spoznalo veliko nevarnost navedenega člena, začelo takoj veliko akcijo proti predlaganemu zakonitemu določilu in nekateri nevedneži so celo mislili, da to ne zadeva hišne lastnike in da se za to v to ne vtikamo. Res je velika težava, ker so povsod nevedni kritikarji, ki delo samo ovirajo. Za našo akcijo smo takoj pridobili organizacijo hišnih posestnikov v Zagrebu, Beogradu in drugod in končno vse gospodarske kroge. Že takoj po predložitvi navedenega člena, se je z neumornim delom posrečilo prvotno določeni člen več kot za polovico ublažiti, a z delom nismo prenehali in nadaljevali do končnega uspeha. Sedaj je tudi ta neugodni člen odpravljen in upamo, da ga ne bo nihče več skušal zopet uveljaviti.

Hišne posestnike prosimo, da vsi brez izjeme uvidijo potrebo enotne, skupne močne organizacije in da naj z vsakim obračunijo, kdor bi motil naše delo in hotel napraviti kaj novega. Upamo, da bomo sedaj imeli mir in da se nas ne bo motilo v delovanju z neokusno in neupravičeno kritiko. Če bi se pa še nadalje našli kratkovidneži, jim ne moremo pomagati, a škoda bo nastala za vse, ker naše delo še ni končano, a vse mora it' po začrtani poti in s pravo taktiko, katero vedno zavzamemo.

Treba je povsod previdnosti in previdarnosti

Zadnji čas se je na raznih sestankih mnogo govorilo o previsoki, oziroma neupravičeni gostaščini za nove hiše v Ljubljani. O tem smo že obširno pojasnili v zadnji številki »Mojega doma«. Naš predsednik je prišel pred kratkim v daljši razgovor z nekim lastnikom nove hiše, ki se je udeleževal sestankov lastnikov novih hiš in tudi kritikoval plačilo gostaščine ko neupravičeno. V razgovoru je ta mož sploh zanikal zakonito podlago gostaščine, da sedaj nekateri gospodje v njegovi bližini študirajo to vprašanje in da bodo vlagali pritožbe proti njej. Kratko se mu je pojasnilo, da gostaščino plačujejo lastniki novih hiš povsod, kjer je bila upepljana in sicer mnogo višja kakor v Ljubljani. Takih olajšav ne uživajo nikjer drugod, zlasti tudi ne v tujih državah. Predsednik je tudi povdaril, da se mestna občina tem dohodkom ne more odreči in če bi se doseglo ukinitve gostaščine, se bo vzelo drugačno podlago za odmero dotičnega občinskega dohodka, ki bo pa krivičnejša kakor najemninska, a razloček bo ta, da se potem ne bo te nove davščine odbilo od najemine, temveč bi se zgradina odmerjala od cele vsote, kar bi bilo seveda samo v škodo hišnim lastnikom. Tudi bi se pri novi davščini ne delalo nobenega razločka med lastniki novih in starih hiš, ker se sedaj ne dovoli nobena

diferenciacija davščin in s tem bi lastniki novih hiš prišli le po svoji kratkovidnosti in neprevidnosti do še večje davščine. To bi bilo potem zopet vpitja in krika, a ne po naši, temveč po njih lastni krivdi. Pri vsakem vprašanju je treba biti previden, da se namesto koristi končno ne napravi le škode.

Ustanovitev posebnega društva lastnikov novih hiš

Kakor beremo, so potrjena pravila posebnega društva posestnikov novih hiš v Ljubljani s podružnicami v krajih, če se bo oglasilo 20 članov. Vsi naši predlogi za sporazum, tedaj niso bili vpoštevani pri gg. ustanoviteljih, temveč na vsak način hočejo poskusiti srečo z novim društvom. Ustanovni občni zbor bo že v soboto, dne 10. t. m. Predlagali smo ustanoviteljem novega društva, da jim damo v našem odboru 5 ali tudi več mest, tedaj vsaj toliko, kolikor bo imelo novo društvo odbornikov. Iz tega sledi, da jim ni bilo za skupno delo, temveč, da hočejo imeti posebno društvo in res si ne moremo misliti iz katerega vzroka.

Upamo, da bodo posestniki tudi novih hiš tako uvidevni, da bodo poznali, da jim naše društvo nudi vse, kar potrebujejo in da smo napravili prav vse, kar je bilo v naši moči in to za stare, kot za nove hiše. Konec pa mora biti seveda kritikovanja našega dela in če bo kdo nas še napadal in trdil, da smo se premalo zavzeli za lastnike novih hiš, ali premalo zanje delali, bom dotičnega brez odloga klicali na odgovor in zahtevali od njega dokaze za trditve. Vsaka neupravičena trditev se nam bo morala na merodajnem mestu dokazati, kar pa se ne bo zamoglo nikomur posrečiti.

S potrditvijo društvenih pravil Društvo še ni ustanovljeno in se zanašamo na razsodnost posestnikov novih in starih hiš, da bo ostalo samo pri potrditvi pravil in da lastniki novih hiš ne bodo plačevali celih Din 20.— pristopnine, ki jo naše Društvo sploh ne pobira, ker zlasti posestniki malih hiš težko celo leto plačajo Din 20.— članarine, za kar imajo v naši pisarni zanesljive informacije, napravo raznih vlog in pritožb in povrh še list »Moj dom«. A še teh Din 20.—, oziroma Din 30.— izterjujemo z največjo težavo.

Tudi, če bi kak nabiralec novih članov nagovarjal naše člane, da od našega društva odstopijo ali bi pri tem morebiti celo trdil, da smo premalo delali, za vse to bo vsakdo klican po zakonu na odgovor. Zato upamo, da se bo naše člane popolnoma pri miru pustilo in ne bomo prenesli mirno nobene agitacije več proti nam, ker bi bilo to v preveliko škodo vsem hišnim posestnikom. Prav radovedni smo, kdo se bo pridružil novemu društvu.

IX. mednarodni kongres hišnih posestnikov v Bruselju

Kakor smo že poročali se je vršil od 10. do 16. junija t. l. v Bruselju IX. mednarodni kongres hišnih posestnikov iz vse Evrope. Kongres se je vršil pod protektoratom belgijskega kralja in je bilo skupno zastopanih 33 narodov. Internacionalna zveza društev hišnih posestnikov je bila ustanovljena leta 1923. v varstvo in pospeševanje privatne lastnine nepremičnin in obsega zveze društev hišnih posestnikov iz nad 40 držav. Letošnji kongres je obsegal obsežen program in se je pričel s slavnostno otvoritveno sejo v gledališki dvorani bruseljske svetovne razstave. Nadalje je bilo številno zborovanj

in sprejemov. Potek kongresa je bil tipičen dokaz za to, da vsa nerporazumljenja in nasprotstva med državami Evrope ne izvirajo iz občutkov posameznih narodov, temveč imajo svoj izvor glavno v internacionalni časopisni propagandi.

Z ozirom na važno gospodarsko in socialno vlogo hišne posesti v vseh kulturnih državah je bilo podanih celo vrsto zahtev in sprejetih resolucij, katere imajo namen obvarovati in zastopati interese hišnih lastnikov.

V raznih nogovorih so prišli do besede najuglednejši voditelji in zastopniki hišnih posestnikov iz vseh držav. Med temi v prvi vrsti predsednik mednarodne zveze v Parizu Jean Larmeroux, kateri je označil privatno lastnino kot uspeh dela in varčnosti. Voditelj belgijske organizacije hišnih posestnikov Janssen, se je pred vsem bavil z vprašanjem realnega kredita. Nadalje so imeli velike govore predsednik Tribius iz Nemčije, La Pena v Brana, predsednik organizacije v Španiji, predsednik francoske organizacije dr. Ramarony, predsednik italijanske organizacije komendatore Parisi, predsednik pariške študentske zbornice grof Trutie de Vareux. Z velikim odobravanjem je bil sprejet govor našega dobrega znanca, predsednika dunajske organizacije gosp. Moissl, ki je v svojem govoru najostreje in temperamentno zavzel stališče proti internacionalnemu svetovni boljševizmu.

Glavna zveza hišnih posestnikov hrabljevine Jugoslavije na kongresu ni bila zastopana in bomo morali na vsak način organizacijo toliko razširiti in utrditi, da bo brezpogojno poslala vsaj enega delegata na kongrese, ki se bodo vršili leta 1936 v Varšavi in leta 1937 v Parizu.

IX. internacionalni kongres hišnih posestnikov je sprejel naslednje zahteve:

A.) Da vlade in vse javne oblasti povsod uvidevajo velik gospodarski in socialni pomen hišne posesti, katere blagostanje je v korist vsake države in ne smejo nikoli pozabiti, da je usoda javnih financ najožje združena z obstojem hišne posesti in da se morajo radi tega vlade in javne oblasti izogibati vsakemu zlu in napraviti odpomč, za kar naj služijo sledeče navedbe:

1.) Proti prekomerni davčni obremenitvi in državnih dajatvah, ki se opirajo na davku podvžen dohodek;

2.) Proti zlorabi najemninskih uredb v tem smislu, da se drže najemnine pod normalno vrednostjo in dalje proti vsem zakonitim določilom, katere omejujejo proste pogodbe in dogovore.

3.) Proti zlorabi konkurence, ki se dela hišnim posestnikom s subvencijami iz javnih serdstev.

B.) Da javne oblasti v prihodnje ne pozabijo, da vsak zakoniti poseg z omejitvijo najemnin zmanjšuje vrednost hišne posesti pod normalno vrednost, kar je popolnoma negospodarsko, ne da bi od tega imel kdo dejanski dobiček in da take omejitve škodujejo:

1.) na račun hišnih lastnikov in njih družin, kakor tudi dobaviteljev;

2.) na račun stavbene industrije in mnogih drugih industrij, ki stoje z njo v zvezi, če se večja popravila v gotovih časih odlašajo ter se omejujejo na najpotebnejša vzdrževalna dela;

3.) na račun javnih financ, ki s tem zgube velik del normalnih dohodkov;

4.) na račun splošnega gospodarstva se radi zmanjšanih davčnih dohodkov jemlje posojila, ki imajo slabe posledice na gospodarsko krizo, vplivajo na povišanje stroškov za življenje in povzročajo brezposelnost.

Plačilni nalogi

Plačilni nalogi za zgradarino. Ko smo lansko leto dobili plačilne naloge za zgradarino v srbohrvatskem jeziku in v sestavi nepregledne, smo vložili potom finančne direktije na finančno ministerstvo stvarno utemeljeno vlogo, da se plačilne naloge pri nas izdaja v slovenskem jeziku in da se v pregledu izpopolnijo. Finančno ministerstvo je odgovorilo, da bo zdalo nove, izpopolnjene plačilne naloge za naše kraje v slovenskem jeziku kakor hitro bo pošla zaloga napravljenih plačilnih nalogov. Ko smo letos pričakovali predpise zgradarine, smo vprašali pri davčnih upravah, če so dobile nove plačilne naloge v slovenskem jeziku, a smo pri tem ugotovili, da je finančno ministerstvo sicer dalo natisniti nove plačilne naloge, kateri so izpopolnjeni samo glede dopolnilnega davka, da je pa odmerena podlaga predpisana še vedno po odbitku vzdrževalnih stroškov, kar je zelo nepregledno in nejasno, zlasti za izračunavanje avtonomnih doklad. Ob enem smo uvideli, da so plačilni nalogi zopet sestavljeni samo v srbohrvaščini.

Takoj smo se obrnili ponovno na finančno ministerstvo z obširno utemeljeno spomenico, da se nam izdajo spopolnjeni plačilni nalogi v slovenskem jeziku. Ker nismo dobili odgovora in je bil že čas za napravo plačilnih nalogov, smo se obrnili na g. takratnega ministra dr. Marušiča za intervencijo, ki nam je dvakrat odgovoril, da je zadeva ugodno rešena. Ker pa le ni bilo novih plačilnih nalogov v slovensščini, smo naprosili za intervencijo narodnega poslaca g. dr. R. Fuxa, kateri je večkrat interveniral v tej zadevi pri g. finančnem ministru kakor tudi pri referentu, katera sta oba izjavila, da za tekoče leto ni mogoče tega izvršiti vsled pomanjkanja kredita, sigurno pa je obljubljen, da bodo za prihodnje leto izdani popolnoma novi in pregledni plačilni nalogi in to v slovenskem jeziku za naše kraje. Načelnik finančnega ministerstva je to tudi priznal našemu g. predsedniku, da so sedanji plačilni nalogi nepregledni in da jih je treba izpopolniti in da ni nobenega dvoma več, da jih bomo v prihodnje dobili v slovenskem jeziku. Radi priznamo, do so se za napravo slovenskih plačilnih nalogov zavzeli vsi poslanci iz naše banovine.

Ko smo uvideli, da tekoče leto glede plačilnih nalogov ne moremo ničesar več doseči, ker je to že tudi prekasno z ozirom na nujno izdajo plačilnih nalogov in na izvršene davčne predpise, se je naš predsednik obrnil na g. finančnega direktorja dr. Sedlarja, da bi se za letos plačilni nalogi vsaj toliko izpopolnili, da bi bila iz njih razvidna vsaj kosmata odmerena podlaga, ker drugače marsikoga zapelje v zmoto, da je zgradarina odmerjena od nižje vsote kakor je to faktično izvršeno.

G. finančni direktor je to drage volje dovolil in odredil, da mora biti na vseh plačilnih nalogih na vrhu napisana kosmata najemnina, v besedilu plačilnega naloga pa odmerena podlaga po odbitku 20% do 30% vzdrževalnih stroškov.

Občni zbor

Prvega društva hišnih posestnikov v Ljubljani

(Nadaljevanje.)

Zgradarina sama na sebi še ni tako visoka in hišnim posestnikom tudi ne prizadeva toliko neprilik. Glavni vzrok težkega položaja hišnih lastnikov so doklade in ocenitve lastnih stanovanj. To je točka, ki nam povzroča največ dela in skrbi in za katero si najbolj prizadevajo, da bi jo omi-

lili. Če v tem oziru nismo dosegli uspehov, kakor bi jih pričakovali, ni to naša krivda. Ko se je svoj čas v narodni skupščini razpravljalo o davčni reformi, oziroma o davčnem zakonu, smo bili v stalnem stiku z našimi narodnimi poslanci, predvsem pa s poslancem Pušenjakom in pokojnim dr. Žerjavom, ki sta delovala v odboru za davčno reformo. Naše zastopnike smo opozarjali na dalekosežne posledice, če bo zakon sprejet v tej obliki, kakor je bil predložen. Naša tozadevna korespondenca obsega dva velika fascikla, ki sem jih baš danes zopet pregledal in vam zato lahko z mirno vestjo zatrdim, da smo storili vse, kar je bilo v naših močeh, da se trdote davčnega zakona po možnosti omilijo. Žalibog s svojimi prizadevanji nismo glede lastnih stanovanj uspeli, ker naši poslanci niso našli pravega razumevanja pri svojih tovariših iz južnih krajev in tako je ostala v zakonu tudi določba glede ocenitve lastnega stanovanja. Ta ocenitev se je zviševala od leta do leta, tako da so danes lastna stanovanja vže ocenjena višje, kot pa stanovanja, oddana v najem. Prišel pa je v Ljubljano še inspektor iz Beogradina na njegovo zahtevo se je na novo ocenilo 500 stanovanj brez vsake primerjave.

Kot drastičen dokaz, kako se je to ocenjevanje vršilo, naj vam navedem, da se je neka gostilna na Mestnem trgu, ki se je adaptirala iz prejšnje drvarnice, primerjala z modernim lokalom na Marijinem trgu ter se ocenila na 24.000 Din. Jasno je, da taka primerjava, oziroma ocenitev nikakor ni pravilna.

Prav tako so se stanovanja železničarskih družin preko proge primerjala z modernimi stanovanji v mestnem centru, dasi je vsakomur znano, da je popolnoma izključeno, da bi se mogla stanovanja na periferiji oddati za isto ceno, kot stanovanja v prometnih ulicah v središču mesta. Radi tega je tudi popolnoma izključeno, da bi se mogla lastna stanovanja oddati za tisto ceno, kot so se ocenila.

Naravno je, da je bilo v tem oziru nešteto pritožb. Mi smo prizadetim hišnim posestnikom pomagali, kolikor smo mogli. Dajali smo jim nasvete, naj pri davčni upravi poizvedo, s kom so se primerjala njihova stanovanja, in če se je izkazalo, da je bila primerjava napačna, smo vsakemu posestniku napravili brezplačno pritožbo.

Mnogo posestnikov je s svojimi pritožbami uspelo, drugim so pa bile pritožbe zavrnjene, ker se je izkazalo, da so bile prvotne ugotovitve davčne oblasti pravilne. Fin. direktorja je ugodila v vsakem slučaju, kjer se je izkazalo, da je bila ocenitev pretirana in da ni odgovarjala dejanskim razmeram. Tako je n. pr. ugodila pritožbi v slučaju, ko je bilo stanovanje 2 podstrešnih sobic ocenjeno na 7000 Din, katero stanovanje je bilo prej ocenjeno na 2800 Din. Postavila se je na stališče, da stanovanje, ki je bilo lansko leto vredno 2800 Din, letos ne more biti vredno 7000 Din.

Kot sem že omenil, je marsikdo, ki se je pritožil, dosegel, da se mu je ocenitev lastnega stanovanja znižala. Drugim so bile pritožbe iz enega ali drugega razloga odklonjene. Kdor se je pritožil na upravno sodišče, smo mu seveda tudi naredili pritožbo brezplačno. Neugodno je samo to, da je treba pri pritožbi na upravno sodišče plačati 100 Din za kolke.

Pri ocenitvah lastnih stanovanj je bila najbolj prizadeta mala železničarska kolonija. Pritožbe hišnih posestnikov te kolonije so bile tudi odklonjene, dasi sem prepričan, da so tamošnja stanovanja polovico manj vredna, kot so ocenjena.

Tooliko bi imel poročati o teh ocenitvah. Sedaj sta zopet prišla nekdanji finanč-

ni minister g. dr. Stojadinović in njegov pomočnik g. Letica. Mi smo ta dva gospoda takoj ob nastopu pozdravili. V svojem pozdravnem pismu smo navedli tri najvažnejše točke, ki pred vsem tangirajo hišne posetnike, in sicer: Ocenitev lastnih stanovanj, potem obdavčenje novih hiš in odpravo § 7. davčne novele. Omenim, da smo namenoma navedli samo te tri najvažnejše stvari, čeprav s tem ne trdim, da tudi druge zadeve niso važne. Če bi navedli takoj 15 ali 20 točk, bi nam lahko očitali, na smo neskromni. Zato smo se zaenkrat omejili na najvažnejše. Za posestnike novih hiš je gotovo najvažnejše, da dosežemo znižanje 6% oziroma celo 12% zgradarine. Na vsak način mora odpasti § 7. davčne novele in lastna stanovanja se morajo oceniti znatno nižje kot pa stanovanja, oddana v najem. Pri lastnih stanovanjih je treba upoštevati, da mora gospodar plačevati tudi davke in obresti, medtem ko plača najemnik samo pogojeno najemnino. Če plača najemnik na primer 12.000 Din za stanovanje, mora gospodar plačati še 5000 Din za davke ter je torej za teh 5000 Din na slabšem kot najemnik, ki plača samo 12.000 Din za stanovanje, mora gospodar plačati še 5000 Din za davke ter je torej za teh 5000 Din na slabšem kot najemnik, ki plača samo 12.000 Din za stanovanje.

Bili smo tudi pri šefu davčne uprave g. Predikaki, ki nam je obljubil, da se taki slučajji ne bodo več ponavljali. Te dni bomo šli k novemu finančnemu direktorju, oziroma k njegovemu pomočniku ter mu bomo obrazložili, da je točka glede ocenitve lastnih stanovanj za hišne posestnike najvažnejša in da se mora ocenitev lastnih stanovanj na vsak način primerno znižati. Mi ne bomo odnehali in bomo delali naprej, dokler ne dosežemo ugodnega rezultata. Pri tem je seveda treba upoštevati, da so razmere v mestu drugačne kot na deželi.

Sedanji finančni minister je že obljubil nekatere olajšave. V okrožnici z dne 28. januarja t. l. je izdal nekatera navodila glede primerjave stanovanj. V teh navodilih pravi finančni minister, da se delajo primerjave tako, da se vsako leto povišajo ocenitve in da to ni pdavilno. Pravi, da se morajo primerjave, oziroma ocenitve napraviti tako, da bodo ostale vsaj nekaj let. Ocenitev se ne sme vršiti vsako leto povsod, ampak naj ostane, ko se enkrat izvrši, stalna. Upam, da bomo prišli končno do prepotrebne sporazuma glede ocenitve lastnih stanovanj in da se nam ne bodo vsako leto zviševale, kot se je to do sedaj dogajalo v Ljubljani in drugod. Toda ne samo ocenitve lastnih stanovanj, ampak tudi najeminske pogodbe morajo veljati. Tudi te se morajo respektirati in spoštovati, če ni očitno dokazano, da je kdo kršil zakon in zlonamerno oškodoval državne interese. Treba je z zakonom določiti, da se lastna stanovanja nižje ocenijo in da se primerjave olajšajo.

Druga važna točka je § 7. davčne novele, ki določa, da se odmeri pridobnina na podlagi plačane najemnine. Sicer se je ta stvar že nekoliko ublažila, ker se že letos v slučaju pritožbe ni nikomur odmerila pridobnina na podlagi najemnine nego na podlagi faktičnih dohodkov, vendar je pa potrebno, da se to zakonito uredi in je radi tega treba, da določba § 7. izgine iz davčne novele. Že lansko leto so gotovi ljudje govorili in spraševali, kaj to Freliha briga. To je stvar trgovcev in drugih pridobitnih progov. Tako mnenje, gospoda moja, je popolnoma napačno. Pri tej zadevi smo tudi hišni posestniki prav zelo prizadeti, kajti popolnoma jasno je, da odmera pridobnine na podlagi najemnine tangira v veliki meri tudi inte-

rese hišnih posestnikov. Če bi se pridobina odmerjala na podlagi najemnine, potem je prav gotovo, da bi ostala večja stanovanja prazna, ker bi nihče ne hotel najeti dražjega stanovanja, da bi moral radi tega plačati višjo pridobnino. Dogajali bi se slučaj, kakor se je pripetil v Ljubljani neki mlekarji, ki je bila ocenjena na 120.000 Din. Gotovo je, da za toliko ni ti proda, toda za ocenitev je bila merodajna najemnina, ki jo je dotičnik plačeval.

Ko sem bil pri finančnem direktorju g. dr. Valjavcu in sem mu to omenil, mi je obljubil, da se nihče ne bo ocenil po najemnini, nego po faktičnih dohodkih. Če se je komu pridobnina že odmerila po najemnini in se je proti temu pritožil, se je njegovi pritožbi tudi ugodilo. Zato naj se vsakdo, če se mu pridobnina odmeri na podlagi najemnine, pritoži in naj zahteva, da se mu odmeri po faktičnih dohodkih ne pa po najemnini.

Iz teh mojih izvajanj je razvidno, da je § 7. davčne novele velika nepravilna ne samo za trgovce in druge pridobitne kroge, ampak tudi za hišne posestnike. Zato je popolnoma prav in umestno, da se tudi mi brigamo za to zadevo in da delamo na to, da se § 7. izpusti iz davčne novele.

Pripominjam, da smo bili mi v Ljubljani prvi, ki smo vzeli to akcijo v roke. Čeprav se nam ni posrečilo, da bi to določbo popolnoma odstranili, smo vendar dosegli, da se je prvotno predlagana osemkratna najemnina znižala na tri in polkratno. Seveda je pa ta določba še vedno mnogo pretrda in so z njo prizadete zlasti stranke z veliko družino, ki se ne morejo preseliti iz večjega stanovanja v manjše.

Zato je potrebno, da nova vlada to trdoto odpravi. Seveda se to ne more zgoditi prej, dokler se ne spremeni davčni zakon. Reforma k davčnemu zakonu bi se mogla doseči, ko se bo obravnaval novi proračun, oziroma finančni zakon. Takrat bomo skušali priti v stik z g. finančnim ministrom.

Kar se tiče novih hiš, glede katerih se v zadnjem času toliko kritizira, omenjam, da je gotovo nepravilno, da so se posestnikom novih hiš odvzela olajšave, ki so jim bile določene in zagotovljene z zakonom. Kakor sem že omenil, smo mi vse storili, da se to ne bi zgodilo, a na žalost nismo uspeli s svojimi prizadevanji. Pripominjam, da so bili vsi poslanci prepričani, da bo to veljalo samo za eno leto. Sam sem z nekim poslancem prišel skoro v konflikt, ko sem mu rekel, da bo ta stvar ostala trajna, ker je tako sprejeto v zakon. Kdor torej misli, da nismo v tem oziru ničesar storili, je popolnoma napačno informiran ali pa zadeve namenoma noče razumeti.

Finančni minister je stavil svoj tozadevni predlog dopoldne narodni skupščini in o polnoči je bil že izglasovan. Takoj drugi dan je prišel pred senat in ni mogel njegovega sprejetja nihče več prepričati. Bili smo pri predsedniku skupščine, g. dr. Kumanudiju, ki nam je rekel, da ne more ničesar storiti v tej zadevi. Ko smo skušali finančnega ministra prepričati, da to nikakor ne gre, da bi se novim hišarjem jemala z zakonom jim zagotovljene pravice in olajšave, nam je odgovoril: »Bodite zadovoljni, da ni še kaj hujšega prišlo.«

Tak je torej položaj. Mi smo vse napravili, kar je bilo v naših močeh, da bi bili trdoto, ki se je zgodila našim hišarjem, prepričali. Če tega nismo mogli doseči, nas ne zadene niti najmanjša krivda.

V nekem posebnem slučaju smo se pritožili na finančno direkcijo, ki je zavrnila našo pritožbo z enim stavkom. Šli

smo na upravno sodišče, ki je našo pritožbo tudi odklonilo. Proti razsodbi upravnega sodišča smo se pritožili na državni svet, ki je pa našo pritožbo tudi odklonil, in sicer iz razlogov prve instance. Vse to smo naredili na lastne stroške, kar nas je stalo nad 2000 Din. Iz tega je razvidno, da nismo prav ničesar opustili, da bi popravili krivico, ki se je zgodila novim hišarjem.

Nadalje naj omenim zakon o taksah. Po tem zakonu morajo biti vse pobotnice kolkovane. Če se glasi pobotnica na skupni znesek, to je za najemnino, vodarino in gostiščino brez navedbe posameznih vrst dajatev, se kolkuje pobotnica za skupni odgovarjajoči znesek. Če pa kdo na primer navede, da se plačuje vodarina posebej, se mora pobotnica za znesek, ki odpade na vodarino, toliko višje kolkovati. Tako se je pripetil slučaj, da je nekdo zapisal na pobotnico, da odpade na vodarino 60 Din in ker tega ni kolkoval, je bil kaznovan. Če torej navedete, da se vodarina in gostiščina plačujeta posebej, je treba to tudi kolkovati.

Kar se tiče pogodb z najemniki, vam priporočam, da napravite pogodbo v vsakem slučaju, čeprav znaša najemnina morda samo 100 Din mesečno in čeprav za najemnino do 200 Din ni treba delati pogodb. Če napravite pogodbo je to v vašem lastnem interesu, ker je za eventualne spore pri sodišču v prvi vrsti merodajna sklenjena pogodba. Priporočam vam pa prav nujno, da napravite pogodbo takrat, ko se z najemnikom dogovorite glede oddaje stanovanja, ne pa šele takrat, ko se vseli. Ko se stranka enkrat vseli, v mnogih slučajih ne bo več hotela podpisati pogodbe. Rekla bo samo, da plačuje najemnino mesečno, odpoved pa velja za tri mesece. Kot sem že omenil, za najemnino do 200 Din mesečno postavno ni treba delati pogodb. Napravite jih pa kljub temu, ker je to le v vašo korist. Če vam na primer stranka ne plača do 5. v mesecu pogojene najemnine, imate pravico do 14dnevne odpovedi, če ste napravili pogodbo v tem smislu. Če pa pogodbe niste napravili, potem se vam lahko pripeti, da boste morali slabo plačujočo stranko obdržati v stanovanju še najmanj tri mesece, ako ne še več.

Zato vam ponovno priporočam, da napravite v vsakem slučaju pogodbo, in sicer takrat, ko se z najemnikom dogovorite o oddaji stanovanja, in ko vam najemnik plača gotov znesek na račun najemnine. Zahtevajte tudi vedno, da vam plača nekaj na račun, kajti tako zvana ara nič ne velja. Če bodo vsi hišni posestniki tako postopali, sem prepričan, da se bo zaježila ista »hohštaplarija«, ki se je v zadnjem času zlasti pri najemnikih silno razpasla.

Pri tej priliki bi vas še opozoril, da ne oddajate stanovanja prej, dokler nimate zagotovila, da se bo stranka res pravočasno izselila, in da vse odpovedi izvršite samo pri sodišču. Če ne odpoveste pri sodišču, je vaša odpoved brez pomena. Če se stranka ob odpovedanem roku noče izseliti, ne morete napraviti drugega, kot staviti predlog na izpraznitev. Predno pa to dosežete, traja mesece. Zato je edino pametno, da odpovedujete sodno.

Za sodnijsko odpoved ni treba navesti nobenega vzroka, kot na primer: Odpovedujem, ker krši hišni red, ker ima toliko otrok itd. Zadnjič smo čitali v naših dnevnikih grozne storije o odpovedi stanovanj. To pa zato, ker imajo sodišča za odpoved stanovanj posebne tiskovine, v katerih je tudi rubrika: vzrok odpovedi. Ker so hišni posestniki navajali razne vzroke za svoje odpovedi, je naše časopisje sestavilo statistiko najnevarnejših stvari v zadevi stanovanjskih odpovedi. Vi samo re-

cite, da odpovedujete po zakonu. Samo če vam najemnik ne plača do dogovorjenega dneva najemnine, navedite to kot vzrok odpovedi, ker imate v tem slučaju pravico do odpovedi, kakor je določen v pogodbi. Vse druge vzroke pa opustite in jih nikar ne navajate. Če vas dotični uradnik na sodišču vpraša, zakaj odpovedujete, recite: To je moja stvar, ker odpovedujem po zakonu. Če je pa kdo glede odpovedi v kakem dvomu, naj pride v našo pisarno, kjer bo dobil brezplačno vsa potrebna navodila, oziroma mu bomo napravili tudi odpoved in bo plačal samo tiskovino, ki jo potem izroči sodišču. Opozarjam še na to, da hišni gospodar razven v slučaju netočnega plačevanja najemnine, ne more nikdar odpovedati stanovanja na 14 dni, čeprav ima oddano samo eno sobo ali pa samo kuhinjo, ker hišni lastnik nikdar ne more imeti podnajemnikov. Samo če se najemnina ne plačuje v redu, se more odpovedati stanovanje na 14 dni, če je to v pogodbi navedeno.

(Dalje prih.)

Razno

Zakasnitev izdaje »Mojega doma«. Radi stavke v tiskarni nismo mogli »Mojega doma« dosedaj izdati, dasiravno je bilo gradivo pripravljeno že nad mesec dni, kar nam blagovolijo oprostiti naši naročniki. Kakor hitro bo stavka končana, bomo izdali prihodnjo številko, za katero imamo tudi že vse članke pripravljene.

Telefonični razgovori. Že večkrat smo opozarjali naše člane, kako težavni so telefonični razgovori z ozirom na obširen posel in veliko število strank v pisarni, na drugi strani pa na precejšnjo nepotrpežljivost onih, ki hočejo dolga in obširna poročila in razgovore po telefonu. V vsakem telefoničnem slučaju moramo brezpogojno vedeti: kdo kliče in kdo želi imeti informacijo telefoničnim putem. Če kdo noče povedati natančnega svojega naslova, moramo principijelno vsak razgovor po telefonu odkloniti, ker se po telefonu zaželjene informacije večkrat lahko zlorabijo tako, da dobi informacijo oni, ki ni naš član, ali naročnik in večkrat nam celo nenaklonjen. Zato ponovno prosimo naše člane, da se telefona poslužujejo le v redkih in nujnih slučajih in to na najkrajši način, da vsel tega stranke v pisarni predolgo ne čakajo. Nečlanom in neznanim klicateljem v prihodnje absolutno ne bomo dajali nobenega odgovora. Na Dunaju in ravnotako tudi v Gradcu Društvo posestnikov telefonično ne da nobene informacije in to edino le radi zlorabe in mora zato vsak član priti osebno v pisarno, ne glede na veliko oddaljenost do pisarne v dotičnih velikih mestih. Pri nas pa je radi telefona vse polno zamer in seveda vse popolnoma neupravičene.

Predpisi zgradarine za mesto Ljubljana za leto 1935 so razvidni tudi pri društvu hišnih posestnikov Salendrova ulica 6 od 9. do 13. ure. Vsak posestnik naj prinese seboj koncept davčne prijave, nakar mu preskrbimo podatke o ocenitvi in primerjavi lastnega stanovanja in morebitne druge popravke v davčni prijavi. Predno kdo vloži pritožbo proti predpisu zgradarine, naj se sigurno zgleda pri nas, da bo morebitna pritožba pravilno napravljena in imela res tudi uspeh. Delati pritožbe z neutemeljenimi razlogi je brez pomena.

Lastnike novih hiš prosimo, da preberejo prvi članek »Zgradarina za nove hiše« in zlasti »Poziv, kdaj jim je treba vložiti priziv proti odmeri zgradarine za leto 1935.« in to ne samo v Ljubljani, temveč v vseh krajih. Izven Ljubljane dajemo tudi pismena pojasnila.