



MOJ DOM

Glasilo Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.

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

Štev. 1.

Ljubljana, 15. februarja 1933.

Leto XXI.

Kaj je resnica?

4,589.941 Din je bilo uradno povišano na račun hiš. posestnikom

Na zadnjem občnem zboru društva stanovanjskih najemnikov je predsednik med drugim tudi poročal, da se najemnine v Ljubljani niso znižale, temveč zvišale, in to celo v starih hišah za več milijonov dinarjev. Nadalje je trdil, da so se najemnine zvišale tudi v novih hišah in da so se tedaj najemnine v starih in novih hišah od leta 1931. do 1932. zvišale za ogromno vsoto 8,031.000 Din. To so po mnenju poročevalca dovolj zgovorne številke.

Ker so se slične trditve izražale tudi na raznih drugih in celo oficijelnih mestih, da so se namreč najemnine v starih hišah od leta 1931. do 1932. povišale za okroglo 4 milijone dinarjev, smo dali z dovoljenjem finančne direkcije dravske banovine v Ljubljani pri davčni upravi v Ljubljani uradno ugotoviti, če navedeno povišanje ne zadene morebiti samo hišne lastnike za lastna stanovanja in uradno povišanje onih najemnin, katere so hišni posestniki z ozirom na siromašni položaj

najemnikov preizkusno oddajali v najem. Najemnine v starih hišah so se v l. 1931. za l. 1932. povišale za 3,367.039 Din.

Davčna uprava v Ljubljani je povišala lastna stanovanja hišnih lastnikov za 3,091.487 Din
prenizko v najem oddana stanovanja so se uradnim potom povišala za 1,498.454 „
tedaj skupaj na račun hišnega lastnika 4,589.941 Din
Dejansko povišanje je zneslo samo 3,367.039 „

tedaj so se najemnine faktično znižale 1,222.902 Din

Ves povišek pa je nastal radi povišanja lastnih stanovanj hišnega lastnika in za ona stanovanja, ki so jih hišni lastniki oddajali za prenizko najemnino in jih je davčna uprava sama povišala. Da bi bili hišni posestniki najemnine zvišali, o tem ne more biti govora.

Ravno tako interesantni so podatki o najemninah za nove hiše. Poročevalec je na

občnem zboru najemnikov trdil, da so najemnine v novih hišah porasle za 4,643.000 dinarjev. Leta 1931. se je nazidalo in obdačilo za l. 1932. v Ljubljani 577 hiš in je znašala ugotovljena najemnina 7,709.163 dinarjev, kar odpade na eno hišo celih 13.360 Din. Če se je tedaj nazidalo v enem letu na novo 577 hiš, je čisto naravna posledica, da so se morale najemnine za toliko zvišati, v kolikor jih je ugotovila davčna uprava. Iz tega jasno sledi, da se ne more trditi o povišanju najemnin v novih hišah, kakor tudi ne v starih.

Številke o najemninah, ki so bile navedene za Ljubljano na navedenem občnem zboru, nikakor ne odgovarjajo pravilnosti in so faktično popolnoma drugačne. Če se pa hoče kako trditev dokazati v številkah, se mora za to imeti zanesljive podatke, kakor smo to napravili mi v predstoječem pojasnilu.

Prvo društvo hišnih posestnikov
v Ljubljani.

Privatna lastnina in njen kulturni pomen

Kriza privatne lastnine, ki je nastopila po vsem svetu potem, ko je v Rusiji dovedla do popoldne razlastitve pod najstrašnejšimi okolnostmi, nas navaja na to, da si enkrat temeljito razjasnimo blagor, ki ga človeštvu donša posest. Brezdvomno je, da kriza stremi za svetovno razlastitvijo. Prišel bo čas, ko se bo treba postaviti v bran. Bistveno pa je pri tem, da ne prihaja v poštev samo razlastitev s silo in terorjem po ruskem vzorcu, ampak tudi tako zvana razlastitev mirnim putem. Davki namreč morejo postati razlastitvi popolnoma enakovredni.

Razlastitev privatne lastnine v Rusiji je dosedaj najostrejši simptom te svetovne krize, katere predpogoji uspevajo že v drugih deželah. Tolstojeva sentimentalna razlaga krščanstva ni bila nebitnega pomena za ustvaritev takih predpogojev, čeprav stoji v nasprotju s poslanico Leona XIII. V svoji svetovnoznanosti okrožnici z dne 15. maja 1891 je v nasprotju k socialističnemu nauku, po katerem je privatna lastnina tatvina, potrdil pravico do privatne lastnine in navedel razloge, ki so v krščanstvu globoko ukoreninjeni.

Katoliška cerkev vidi v razlastitvi težko krivico, ki se dela s tem zakonitim lastnikom, razrušenje pravnega reda v državi in nevarnost za popoln razpad države. Belgija, ki gleda na človeka kot neko višje bitje, mora tudi pripoznati in zagovarjati

pravico do privatne lastnine. Višji razum, ki se ukvarja samo s trenutkom kot žival, ampak more tudi gledati v preteklost in prihodnost, in oboje združevati, potrebuje potrdila na tem prostranem polju pojma privatne lastnine ali pa bo padel na stopnjo divjakov in živali.

Skrb za bodočnost ni mogoča brez privatne lastnine.

»Poglej, poljedelec čaka na dragocen sadež zemlje in je potrpežljiv, dokler ne pride pomladni in jesenski dež.« (Jak. 5.7) Kako pa naj kmet seje, če ni siguren žetve, kako naj oče zida svojim hišo, če mu jo morejo odvzeti brez vsake odškodnine? Neenakost posesti ni nikdar bil vzrok za revolucijo. Nevarnost prevrata in z njim združeno ogroženje privatne lastnine nastane šele tedaj, če je med narodom nastala ona plast prevelika, ki ima premalo; kajti enakost posesti je protinaravna utopija, na neenakost bomo torej vedno nalteli.

Samo ob sebi je umevno, da hoče imeti »proletarec« ravno toliko lastnine kot vsak drug človek. Privatna lastnina in proletarstvo sta pa pojma, ki se med seboj izključujeta.

Pridobivanje privatne lastnine pomeni zmanjšanje proletarijata. Pot do tja je pot do rešitve socialnega vprašanja. Seveda je nemogoče popolnoma doseči ta zadnji cilj, kajti ljudstvo je vedno na straži, in vedno bo ena plast ljudi, ki je brez vsake

lastnine in ki životari na meji absolutnega minuma.

Tu je učinkovit biološki zakon, po katerem življenje nastaja tam, kjer je sploh življenje možno. Miza življenja je vedno popolnoma zasedena.

Toda nihče ne sme smatrati, da ne more hoditi po poti, ki vodi k pridobivanju privatne lastnine. Vsakdo more imeti izglede ali pa vsaj možnosti za to. Kako globoko je to vkoreninjeno v človeški naravi spoznamo iz tega, da je tudi v deželi popolne državne razlastitve glava vseh razlastiteljev Lenin zaklical svojim ljudem: »Tovariši, naučite se privatne trgovine, da se tam privatno incijativo v gospodarstvu, ki je bila z razlastitvijo popolnoma porušena, znova poživijo z dopustitvijo ali pa celo z obljubami novega pridobivanja privatne lastnine. Tudi komunistični voditelji sami si zelo dobro znajo preskrbeti privatno lastnino, kajti po vsej priliki so z grozo gledali na posledice razlastitve. Iz česa so obstojale te posledice v Rusiji, in iz česa bodo obstojale tudi pri vsaki drugi večji splošno izvedeni razlastitvi?»

Razlastitev je pomenila najstrašnejše krvoprelitje vseh časov (število do konca l. 1922 registriranih žrtev je znašalo po podatkih komunistov samih 1,859.568 ljudi; k temu se pridružuje še številne žrtve lakote in epidemije) in radikalni padee vse kulture, ne da bi moglo istočasno to, kar je bilo pod stopnjo kulture priti naenkrat na višjo stopnjo. Razlastitev je povzročila

padec življenjskega nivoja v strašnem tempu na še strašnejši položaj.

Protislovje napram instinktu privatne lastnine in čuti je dobilo izraza v duševnem propadu; kajti človek ni samo meso nastalo iz duha, ampak tudi zver pod npravo oviro. Ta zver je z razlastitvijo postala prosta in se je razbesnela na razvalinah propadajočega narodnega gospodarstva. Razlaščenec postane revež, razlastitelj pa pusti to svojo novo »lastnino« s svoje strani propasti, kajti samo eno ve gotovo, namreč to, da morejo tudi razlastiti. Pri takšnem stanju ni več nobenih določenih dolžnosti in pravic, ampak samo še prisvojitve in teror.

To pa ne more utemeljiti pravice do česa. Komunistična hiša ne pripada nikomur, nihče ni pristojen za njeno vzdrževanje. Od podgan in raznega mrčesa obiskovana propade, strašna slika propadajočega duha.

V Moskvi odobre vsakemu posamezniku 6 kvadratnih metrov stanovanja, zdi se pa potrebno, da ta prostor še omeji do skrajnosti. En sam prostor in ena postelja služijo en dan mnogim zapored kot stanovanje. Z občudovanjem razlašcene plasti naroda, z uničenjem njegove kulture ne napravijo na nasprotni strani nobenega ekvivalenta. Neverjetno spretno razpletena špijonaža onemogoča vsako prostost in njene posledice se kažejo na mladini, ki so v prvi vrsti žrtve razlastitvenega sistema in katerih v Rusiji na milijone blodi okoli brez opore na kako družinsko življenje.

Globlji pomen privatne lastnine leži v tem, da štiti domače ognjišče, dom, družino in ji omogoča miren razvoj. Družba pri domačem ognjišču, družina, tako pravi papež Leon XIII. je sicer majhna a resnična družba, starejša od vsake državne skupnosti in odvisna od svojih pravic in dolžnosti. Sveti zakon narave obvezuje družinskega očeta, da skrbi za življenje in vzgojo svojih otrok. Blagor privatne lastnine leži v tem, da more oče sebe in svoje postaviti v nek gotov dober položaj in se v raznih življenjskih neprilikah obvarovati pred revščino in pogubo. Ta naloga tvori velik del njegovega življenja, tako da mu odzamemo najdragocenejše v njegovem življenju, če mu odzamemo skrb za njegov dom. Svoje napraviti sposobne za boj za obstanek! Ta najvišja dolžnost veže vsako živo bitje. Poglejmo samo metulja, ki leže svoja jajčeca na spodnjo stran listov, jih pokrije in tako oprede, da niti najostrejši mraz ne more škodovati mladim ličinkam. Ali naj človeška pravica ne sega ravno tako daleč?

Marsikdo je danes mišljenja, da je država sama odvzela očetu to skrb. Pravilno je, da se je velik del te odgovornosti posameznikov potom raznih dobredelnih uradov, blagajin in sličnih ustanov prenesel na državo. Te naprave — sedaj se zde že močno pretirane v škodo potrebne samoodgovornosti — so postale potrebne kot posledica vedno naraščajočega prebivalstva in brezposelnosti in so preprečile propad mnogim brezdomcem.

Toda te smejo in morejo biti samo dopolnila ali boljše nadomestila privatne lastnine v časih in pod okolnostmi, v katerih more manj ljudi kot sicer iz lastne moči priti do lastnine.

Državni pomožni ukrepi ne smejo nikdar postati nekak strah kolektivnosti, pod katere kremplji naenkrat popolnoma izgine čut do tega, kar je moje in kar je tvoje; potem bodo doraščali ljudje, ki se ne bodo več čutili odgovorne samim sebi in ne bodo imeli nobenega smisla za privatno lastnino, ker niso več prisiljeni skrbeti sami zase. Baš ta nevarnost je prav za prav izraz one krize privatne lastnine. Prinaša s seboj uvod »mrzlega socijaliziranja«, ki ima za posledico, čeprav ne v tako ostri

obliki kot razlastitev v Rusiji, vendar neko pravno negotovost z ozirom na privatno lastnino.

Medtem ko lastnino v glavnem ne pomeni ničesar drugega kot trajno in garantirano sigurnost za gospodarske investicije, poruši negotovost te investicije s tem pa istočasno ustvari torišče raznih individuev, ki se kot hijene po bojnem polju plazijo skozi propadajoče gospodarstvo. Pod negotovimi okolnostmi se ničesar ne investira, tudi čuti ne energija človeka. Samovzdrževanje in štedenje s silo, ta dva življenska zakona zahtevata sigurnost.

Primerjava z Ameriko vzbudi nehoti vprašanje, kako pride do tega, da je vključ največjim neenakostim posesti vendarle tako malo komunistov. Vzrok leži pač v tem, da je tam prvič podana največja možna varnost privatne lastnine, drugič pa je vsakomur brez izjeme podana možnost pridobivanja iste. V taki državi bo vedno dovolj ljudi, ki bodo razpolagali s posestjo in so pripravljeni braniti jo pred vsakim napadom. Te plasti, ki tvorijo srednji stan, pridejo tukaj v prvi vrsti v poštev in katerih pomanjkljiva odporna sila je povzročila v Rusiji polom.

Ne rečemo preveč, če ugotovimo, da se je pravica do privatne lastnine smatrala za ravno tako utemeljeno kot pravica ljudi do obstanka in življenja. Spoštovanje do lastnine je bilo tako vkoreninjeno, da jo ni bilo treba varovati s ključavnicami in zapahi. To se je smatralo za nekulturno, tatu so zašili v vrečo in vrgli v vodo.

Lastnino zanemarjati in zapravljati pomeni kršenje dolžnosti napram preteklosti in prihodnosti družine, ki se približa samomoru.

Pri vsem tem pa ne smemo na eno pozabiti. Vljub sveti dolžnosti, z ustvarjanjem in vzdrževanjem privatne lastnine skrbeti za družino, se človek ne sme opirati samo na materijelne dobrine, sicer propade, če jih zgubi.

Smisel starega reka »Posest nalaga dolžnosti« leži v tem, upravljati jo v korist družine ali včasih tudi splošnosti. Moralno oporo najde človek končno le v duhu. Minljivosti materijelnih dobrin stoji nasproti minljivost duhovnih dobrin. Ne suženj, ampak z duhom postati gospodar materije je dolžnost življenja. Tudi privatna lastnina v tem smislu je samo sredstvo za namen, ne namen sam.

Organizacije hišnih in zemljiških posestnikov obstoje skoro v vseh državah z najvažnejšim namenom, varovati privatno lastnino.

K povišanju zgradarine za nove hiše

Da se doseže sprememba povišanja zgradarine na nove hiše, je Glavna Zveza društva hišnih in zemljiških posestnikov sklicala za dan 30. januarja t. l. v Beograd zastopnike posameznih pokrajinskih zvez iz cele države, da intervenirajo pri gg. ministrih in poslancih, da se pri razpravi o finančnem zakonu za leto 1933/34 spremeni člen 9. o naknadnih kreditih in opusti povišanje zgradarine, kakor je to soglasno sklenil senat v posebni resoluciji. Delegatje so obiskali finančnega in druge ministre, predsednika Narodne skupščine dr. Kumanudija, predsednika finančnega odbora dr. N. Perića ter veliko število poslancev finančnega odbora. Oba predsednika in poslanci so uvideli potrebo spremembe povišanja zgradarine na nove hiše in obljubili se zavzeti za stvar. Pri tej priliki smo izročili navedenim merodajnim gospodom sledečo spomenico:

Z zadnjim zakonom o naknadnih in izrednih kreditih z dne 26. decembra 1932. so se vsem davčnim obvezancem v naši

kraljevini naložila nova in težko prenosljiva bremena, najbolj pa so s tem zakonom prizadeti lastniki novih stavb, katerim se je odvzelo z zakonom postavljeno in skozi nekoliko let zajamčeno pravo.

S finančnim zakonom za leto 1927/28 čl. 81. so bili lastniki novih zgradb oproščeni plačevanja državnega davka za čas 30, oziroma 20 let. To pravo se je tudi preneslo v unificirani zakon o neposrednih davkih z dne 8. februarja 1928, kjer je v čl. 37. II. zajamčeno lastnikom novih zgradb, da uživajo davčno olajšavo za čas 20, odnosno 10 let s tem, da za to dobo plačujejo namesto zgradarine vsega 3% od bruto dohodkov zmanjšane za 20% (v manjših mestih za 25, na kmetih za 30%) na račun odbitka za amortizacijo, stroške vzdrževanja in hišne uprave.

To z zakonom zajamčeno pravo se je odvzelo s poslednjim zakonom in se naložilo strahovito povišanje, in sicer:

1.) za zgradbe, ki so bile podvržene obdavčenju do 31. decembra 1931. se je povišala davčna lestvica od dosedanjih 3% na 6%, t. j. povišano za 100%;

2.) za zgradbe, ki so bile podvržene obdavčenju po navedenem roku (pod 1.) od 3% na 12%, to je povišanje za 300%.

S takšnim rušenjem pridobljenih pravic je uničena situacija, s katero so lastniki novih zgradb računali misleč, da se jim z zakonom zajamčeno pravo ne bode odvzemalo z drugim zakonom in se jih s tem popolnoma uničilo.

Vsak podjetnik, preden prične kak posel, je prisiljen izvršiti predhodno točno kalkulacijo, jemajoč pri tem v obzir vse ono, kar mu bode potrebno, da se delo v redu izvrši. Naravno, da se pri tem jemlje v obzir predvsem stalne izdatke, za tem šele spremenljive in končno riziko posla samega. Ravno tako je kalkuliral vsak bodoči lastnik nove zgradbe. Zlasti je pri kalkulaciji smatral 3% davek za stalen, za tem anuitete, obresti in druge pristojbine. Sedaj je z novim zakonom izgubil zaupanje v pridobljeno pravo, a kalkulacija se mu je v toliko spremenila, da mu preti nevarnost, da ne bo več mogel izpolnjevati sprejetih obveznosti napram državi in ostalim upnikom. Vse to je prišlo v času najtežje gospodarske krize, v času ko najemnine padajo od dne do dne, ko je med hišnimi lastniki nastala borba za obstanek in ko medsebojna konkurenca znižuje najemnine pod najnižje odstotke rentabilnosti.

Trdi se, da je to odvzemanje z zakonom pridobljenega prava napravljeno radi tega, ker so hišni gospodarji zadnji 2 leti gradili iz špekulacije. Ali pa je ta trditev resnična? Vsak posel, odnosno vsako delo, je neke vrste špekulacija. Dočim ljudje na borzi špekulirajo s kupovanjem in prodajo vrednostnih papirjev v svojo korist, špekulira bodoči hišni lastnik, kaj je koristnejše, ali da vloži denar v naše denarne zavode, kjer mu zamrzne, ali da ga tezavrira ali pa, da ga spravi v promet. Že radi tega bi bilo treba lastnike novih hiš itak oprostiti od plačevanja katerihkoli javnih dajatev. Le oni so dosedaj s svojim kapitalom rešili državo od vzdrževanja brezposelnih.

Končno se z zidanjem čim večjega števila stanovanjskih hiš zboljša higijensko stanje stanovanj. Tudi se s tem državi zagotavljajo za bodoče dobri stalni davčni objekti in se poveča narodna imovina.

Končno se tudi z rušenjem zajamčenega prava zmanjša zaupanje v državne zakone. Z novim povišanjem davkov se bo zaustavila celotna naša stavbna delavnost, edina gospodarska panoga, katere do danes še ni zajela gospodarska kriza.

To se najboljše vidi iz sledečih podatkov o gradbeni delavnosti v posameznih naših mestih:

Beograd.

Tekom leta 1932. se je zgradilo v vsem 643 zgradb s 1222 malimi in 888 velikimi stanovanji. Vrednost teh zgradb je od občine mesta Beograda preračunana na 246.671.000 Din. (Čeprav so vredne preko 320 milijonov dinarjev.)

Zagreb.

Tekom leta 1932. je bilo sezidanih 557 zgradb s 2.328 stanovanji. Od teh odpade na enosobna 1209, dvosobna 882, ostanek pa ima tri- ali večsobna stanovanja.

Od leta 1921. do 1931. je bilo v Zagrebu zgrajenih 3916 zgradb s 16.274 stanovanji, od tega odpade na enosobna 6092, na dvosobna pa 5.488 stanovanj.

Vrednosti v letu 1932. v Zagrebu zgrajenih stavb znaša okoli 218 milijonov dinarjev.

Ljubljana.

Število novih stavb skupaj 1556.

Po višini najemnin:

do 10.000 Din	788 stavb,
od 10.000 do 20.000 Din	391 "
" 20.000 " 40.000 "	254 "
" 40.000 " 70.000 "	66 "
" 70.000 " 100.000 "	20 "
" 100.000 " 150.000 "	16 "
" 150.000 " 200.000 "	2 "
" 200.000 " 400.000 "	12 "
nad 400.000 Din	7 "

Maribor.

Skupaj zgrajenih 492 novih zgradb, od teh z ozirom na višino letne najemnine:

do 10.000 Din	173 stavb,
od 10.000 do 20.000 Din	275 stavb,
" 20.000 " 40.000 "	12 "
" 40.000 " 70.000 "	9 "
" 70.000 " 100.000 "	9 "
" 100.000 " 150.000 "	6 "
" 150.000 " 200.000 "	8 "

Banjaluka

je zgradila vsega okoli 80 novih stanovanjskih zgradb.

Vinkovci.

Zgrajeno je na novo okoli 60 stanovanjskih zgradb.

Petrinja

je zgradila okoli 40 stanovanjskih hiš.

Sibenik.

Zgrajenih je bilo v zadnjih 11 letih 1.165 zgradb in v njih investiranih Din 50.500.000.

Osijek.

Od leta 1918. do 1932. je bilo postavljenih 1.429 novih hiš, od tega 1.274 pritrlihih.

Novi Sad.

Leta 1930. se je zgradilo 385 novih hiš s 1972 sobami, leta 1931. pa 278 hiš s 1.039 sobami.

Slav. Požega

je v zadnjih 12 letih zgradila okoli 200 prostorov v vrednosti preko 10 milijonov dinarjev.

V Sarajevu se je po vojni do danes potrošilo skoro 246 milijonov na zgradbah.

Celo mali Sisak je prošlo leto postavil 41 stanovanjskih hiš. Iz tega delnega pregleda jasno izhaja, kakšne važnosti je vzdrževanje stavbne delavnosti, ki še ni zašla v krizo in od katere živi nekoliko stotisočev ljudi.

Če ostane v moči § 9. zakona o naknadnih in izrednih kreditih z dne 26. decembra 1932., bo država izgubila:

1.) davek od zaslužka, ki ga je nudila gradbena delavnost, ker bo ta še tekom tega leta morala prenehati radi težkih davčnih bremen na dohodke od novih hiš;

2.) davek na nove zgradbe po prestatku davčnih olajšav, ker se nove stavbe

ne bodo več gradile ali pa samo v omejenem številu;

3.) davek na dosedaj sezidane zgradbe, ker bodo lastniki teh zgradb postali v velikem številu insolventni.

Razen tega bo imela država še večje izdatke za brezposelne, katerih število se bo radi ustavitve zidanja zelo povečalo.

Zato Vas prosimo, da delate na to, da se z navedenim zakonom kršeno pravo lastnikov novih hiš istim zopet povrne in to s finančnim zakonom za leto 1933/34, ki je sedaj pred finančnim odborom. Pripominjamo, da je tako stališče zastopal tudi finančni odbor senata kraljevine Jugoslavije in je tudi v tem smislu stavil predlog g. finančnemu ministru.

Prepričani smo, da boste branili z zakonom zajamčeno pravo in s tem zopet vrnili zaupanje onim, ki so pričeli omahovati in ki bodo zopet pričeli graditi v kras našim mestom, v korist vsega našega gospodarstva in povečanja naše narodne imovine.

Redni občni zbor naše Glavne zveze

Dne 4. decembra t. l. se je v Zagrebu vršil VII. redni občni zbor Glavne Zveze društev hišnih in zemljiških posestnikov, ki je bil dobro obiskan, zlasti je došlo mnogo delegatov iz Slovenije, v prvi vrsti iz Ljubljane in Maribora.

Po izvršenih formalnostih omeni g. predsednik Čačković, da bo njegov govor, namenjen današnjemu saveznemu zboru, v glavnem obsegal poročilo o naših organizacijah in o njihovi bodočnosti. Omeni, da zelo dobro funkcionirajo naše organizacije v Sloveniji, kar je posebna zasluga našega mnogopoštovanega prijatelja g. Freliha. Uspeh naših organizacij v Dalmaciji se ima pripisati našemu prijatelju g. prof. Bežiču. Napredek naših organizacij v Hrvatski in Slavoniji je treba pripisati marljivemu delu tukajšnjega društva, katero je zlasti v prejšnjih letih osnovalo celo vrsto novih društev. Na žalost pa je s strani beograjskega udruženja napravljeno zelo malo, kateremu se ni posrečilo osnovanje novih društev v Srbiji in bližnjih pokrajinah. Za nas vse je potrebno, da smo organizirani in zbrani v naših društvih. Pozdravljajoč predstavnike beograjskega udruženja jih prosi, naj skušajo razširiti naše organizacije v notranjosti Srbije po načinu in vzorcu zagrebškega in ljubljanskega društva. Ta društva so darovala mnogo truda in mnogo materialnih sredstev za čim večje število novoosnovanih društev. Nedostatek pri razširjanju naših organizacij leži v tem, ker mi nimamo tako zvanih potujočih učiteljev. Napačno je mnenje, da je namen organizacij hišnih lastnikov ta, da se bore proti najemnikom; moram poudariti, da je ta namen na zadnjem mestu in da so ga nam narygli po vojni, ko so nastale stanovanjske omejitve. Naš glavni cilj je ekonomska zaščita vseh hišnih lastnikov. Poudarja, da so lastniki nepremičnin radi prevelike zadolženosti pri privatnikih in denarnih zavodih zašli v težak položaj, in če bi bili vsi organizirani, v svesti si potrebe skupnega dela, bi mogli danes dobiti pomoč od države. Vidimo, kaj vse napravi naša vlada za lastnike zemlje in denarne zavode, samo da jih reši nevarnosti.

Tekom zadnjih let smo bili v mnogo slučajih prisiljeni znižati najemnine večkrat do 50%, a povprečno so znižane najemnine v naših mestih za 30% tako, da so danes postale mnoge hiše nerentabilne, zlasti one, ki so bolj zadolžene. Zadnji čas se je obrestna mera zelo zvišala. Plačevanje takih obresti je danes nemogoče iz razloga, ker hiše ne prinašajo niti 5 do 6% brutto, ne ozirajoč se na riziko, ki ga nosi hišni

lastnik radi neplačanja dogovorjene najemnine s strani najemnikov.

Radi velike gradbene delavnosti je v vseh naših mestih nastala hiperprodukcija stanovanj, ki vodi do izraza zakon o ponudbi in povpraševanju, a s tem v zvezi pride do medsebojne konkurence hišnih lastnikov. Kulminacija stavbnega gibanja je bila v Zagrebu l. 1931. taka, da imamo danes tukaj preko 2000 praznih stanovanj in lokalov. Nasprotno temu je kulminacija v Beogradu letos, kjer je nad 4000 praznih stanovanj, odnosno lokalov. V tem ne zadržuje niti Ljubljana niti ostala mesta. Znano je, da znaša običajni odstotek stanovanj, ki stoje v mestih prazni, komaj 3%.

Resnično je, da so stanovanja danes za mnoge predraga, ker imajo ljudje premajhne dohodke. Ni pa dolžnost hišnih lastnikov, da prenašajo te krivice, ampak to pada na delodajalce, ki ljudem premalo plačujejo za njihovo delo. Radi tega bi bilo treba tudi povišati plače državnim uradnikom in to na račun vseh davkoplačevalcev, a ne na ta način, da morajo to prenašati samo hišni lastniki — s prisilno ureditvijo najemnin.

Vsak človek ima pravo na primeren dohodek od svoje vložene glavnice. Obrestna mera za glavnico, vloženo v hišno lastnino, je bila preje večja od one v banki, toda to se je spremenilo; danes je čisti dohodek od hiš manjši od onega, ki se ga dobiva v obliki obresti na vloženo glavnico v bankah.

Nasprotuje kakršnikoli zakonski ureditvi najemnin, ker so te danes že znižane pod to, kar bi morali dobivati, ako dočemo, da nam hiše vsaj nekaj donošajo. Tem bolj, ker je danes vsakemu najemniku možno najti stanovanje, odnosno lokal, ki odgovarja njegovim dohodkom.

Za reveže so dolžne skrbeti občine in razna humana društva. Za tem je g. predsednik prečital pozdravno brzojavko, poslano Nj. Vel. kralju Aleksandru I.

(Dalje prihodnjič.)

Stanovanjski najemniki

Društvu stanovanjskih najemnikov sicer ni odrekati njegovega obstoja. Če se združujejo vsi stanovi, zakaj bi se ne tudi stanovanjski najemniki. Vendar pa bi človek pričakoval od take organizacije kakor je Društvo stanovanjskih najemnikov nekoliko več premišljenega dela, kakor pa tiščenje glave skozi zid.

Ker si je to novo Društvo hišnih najemnikov nadelo nalogo, da za vsako ceno doseže znižanje najemnin za stanovanja in lokale, ne bo odveč, ako si to njihovo akcijo nekoliko bližje ogledamo ter nepristransko presodimo, ali je to vprašanje danes še aktualno ali ne.

Pred vsem konstatiram, da so se stanovanjske najemnine do danes že znižale v novih hišah približno za eno tretjino, in to brez vsakega pritiska od zgoraj ali od kogar si bodi. Komur se zdi to neverjetno, se lahko zgleda pri podpisnem, kjer bo dobil vsaj 30 naslovov hišnih posestnikov, ki so v zadnjem letu znižali najemnine od 30 do 35%.

Nadalje si oglejmo, ali je mogoče vse pred vojno zidane stavbe smatrati kot stare hiše. Nikakor ne! Z mirno vestjo trdim, da je bilo polovico pred vojno zidanih hiš po vojni prekupljenih, nekatere celo večkrat. In koliko je bilo v teh zgradbah prezidano in popravljeno.

Ne rečem, da je bila vsaka teh hiš drago plačana, toda bile so pa izjeme, da je bila stara hiša dražja, kakor njej enaka nova. Da ni nobena teh po vojni prekupljenih hiš brez hipoteke, mi menda ni potreba še posebej dokazovati.

Iz tega torej sledi, da imamo stavbe pred vojno zidane in ne prekupljene, na-

dalje pred vojno zidane in po vojni pre-
kupljene ter po vojni zidane stavbe.

Da je pri vseh teh stavbah kako pav-
šalno znižanje najemnin, kakor to zahteva
Društvo stanovanjskih najemnikov, nemo-
goče, je samo ob sebi razumljivo. Med tem,
ko so hiše pred vojno zidane in ne pre-
kupljene proste razen davka vseh bremen,
so hiše po vojni prekupljene obremenjene
poelg davka še s hipoteko z najmanj 8 do
9% obrestmi ter 3—4% amortizacijo.

Da so v starih neprekupljenih hi-
šah stanovanjske najemnine previsoke,
menda tudi Društvo hišnih najemnikov ne
bo trdilo. Poznam hiše, kjer plača najem-
nik za dve sobi, kuhinjo in pritlikline
280 Din, ali za sobo in kuhinjo 150 Din.

Da pa v novih hišah ter v hišah, ki so
bile po vojni prekupljene, niso stanovanjske
najemnine take, kakor bi želelo Dru-
štvo stanovanjskih najemnikov, niso krivi
njih lastniki, pač pa visoka obrestna mera,
katero občutijo hišni posestniki ravno
tako, ako ne še bolj kakor stanovanjski
najemniki.

Tu se človeku zdi, da Društvo stano-
vanjskih najemnikov ni za resno delo, ker
v svojih resolucijah v prvi vrsti zahteva
znižanje najemnin, nazadnje šele znižanje
obrestne mere. Ker danes že vse gospo-
darske prilike kriče za znižanje obresti,
bi bilo imelo Društvo stanovanjskih na-
jemnikov kaj lahko delo v tem pogledu,
ker kakor hitro se zniža obrestna mera,
tako se znižajo tudi najemnine za stano-
vanja in lokale.

Pa tudi na drugi strani bi bilo to za
stanovanjske najemnike koristno. Ako se
zniža obrestna mera za dolgove, zniža se
tudi za vloge, zato bo tisti, ki ima svoj
denar naložen v banki ali v hranilnici na
visoke obresti, rajši ta denar dvignil ter
ga porabil za zidavo hiše ter s tem dvignil
ponudbo stanovanj in s to ponudbo tudi
pritiskal najemnino navzdol.

Očividno je pa tudi, da se Društvo stano-
vanjskih najemnikov iz lastne skušnje
ne nauči ničesar. Ko je s svojo deputacijo
prvokrat v Belgradu zahtevalo stanovanjsko
zaščito ter znižanje najemnin, je do-
bilo za odgovor obvezne najemninske po-
godbe in potrdila o plačani najemnini, se-
veda vse taksirano. Ker pa se Društvu
stanovanjskih najemnikov pri tem še niso
odprle oči, je romala ista deputacija po-
novno v Belgrad ter prinesla, četudi ne-
hote obdavčenje novih hiš. Kaj bo dosegla
tretja deputacija Društva stanovanjskih
najemnikov, bomo pa še videli. Ali je vse
to Društvu stanovanjskih najemnikov v
korist? Janko Kos.

Občni zbor društva hišnih po- sestnikov v Mariboru

Dne 22. januarja 1933. je bil v veliki
dvorani pri »Orlu« redni občni zbor Dru-
štva hišnih posestnikov za Maribor in oko-
lico. Zborovanje je otvoril in vodil pred-
sednik društva g. Otmar Meglič. Uvo-
doma je pozdravil vse navzoče, posebej še
navzočega predsednika pokrajinske zveze
g. Freliha iz Ljubljane in zastopnike Dru-
štva hišnih posestnikov iz Studencev, nato
pa podal izčrpno poročilo o delovanju in
prizadevanju odbora v preteklem poslov-
nem letu.

Odbor je imel 16 sej in 2 izredna občna
zborovanja. Delal je stvarno in intenzivno. Dru-
štvena pisarna je vzorno urejena. Odbor si
je mnogo prizadeval tudi za pridobitev kon-
cesije za posredovanje pri nakupu in pro-
daji posestev. Ker je mestna občina zav-
rnila zadevno prošnjo, se je odbor pritožil
na ministrstvo in pričakuje ugodne rešitve.
Po sklepu zadnjega izrednega občnega zbo-
ra je odbor temeljito proučil letošnji prora-
čun mestne občine in se zanimal zlasti za

občinske dolgove in za nameravano najetje
novih posojil. Sestavil je obširno spomeni-
co, naslovljeno na mestnega župana in vse
občinske odbornike, v kateri zahtevajo hiš-
ni posestniki, da se dejansko stanje občin-
skih dolgov točno ugotovi in naj se razlika
napram prejšnjemu računskemu letu po-
jasni. Tudi naj ukrene občina vse potreb-
no, da se obrestna mera za občinske dolgo-
ve primerno zniža. Hišni posestniki so od-
ločno proti vsakemu novemu najetju poso-
jil. Tudi zahtevajo, naj mestna občina pro-
da svoje stanovanjske hiše, ker njih do-
hodki ne krijejo obresti in anuitet kapitala,
ki se je porabil zanje. Investicije pri po-
grebnem zavodu naj se izvedejo šele te-
daj, ko bo imelo to podjetje dovolj rezerv
iz lastnih sredstev. Opusti se naj mestna
plinarna, ker bo v kljub vsem investicijam
še vedno deficitno podjetje. Nadalje zahte-
vajo hišni posestniki naj se opusti tudi
mestno avtobusno podjetje, ali pa se naj da
v zakup, ker se zadolžitev zvišuje od leta
do leta brez izgleda, da bi se to podjetje
moglo kedaj samo vzdrževati. Razna občin-
ska bremena naj se spravijo v sklad z de-
janskim donosom 23 odstotnih občinskih
davščin. Izloči naj se davščina na nove
zgradbe, kanalščina za one zgradbe, ki so
oprosčene gosaščine ter prirastkarina.
Ukine pa naj se tudi pobiranje kuluka.

Predsednik je nadalje omenil, da je za-
deva glede parcelne davščine definitivno
rešena v prid lastnikom nezazidanih parcel
in bo morala mestna občina po zadnji raz-
sodbi upravnega sodišča v Celju vrniti pri-
zadetim lastnikom vplačano davščino. Hišni
posestniki so pomagali tudi Pomožni akciji
za siromašne sloje mesta Maribora in pri
akciji Protituberkulozne lige. Ob koncu
svojega poročila je omenil, da ima odbor
mnogo načrtov za bodoče delo, ki jih bo pa
mogel izvesti le, če se bodo vsi mariborski
hišni posestniki oklenili svojega društva,
ki se bori za njihove interese.

Sledilo je tajniško poročilo, ki ga je
podal g. dr. Marin in blagajniško poro-
čilo, ki ga je podal blagajnik g. Merčun.
Društveno premoženje se cenil na okroglo
100.000 Din. Izdatki proračuna za letošnje
leto so predvideni na okroglo 25.000 Din,
dohodki pa na okroglo 26.000 Din. Člana-
rina ostane ista.

Pri volitvah je bil na predlog g. Benka
ponovno izvoljen dosedanji odbor s pred-
sednikom g. Megličem na čelu.

Pri raznoterostih se je oglasil prvi k
besedi predsednik Pokrajinske zveze g.
Frelih. Zavzemal se je za davčno prostost
novih zgradb in predlagal, da pošlje zbor
protestne predloge proti nameravani ob-
davčitvi finančnemu ministru, finančnima
odboroma narodne skupščine in senata ter
članoma narodnima poslancema Krejčiju in
Petovarju. Njegov predlog je bil soglasno
sprejet. Dejal je nadalje, da je najemnin-
sko vprašanje rešeno. Najemnine padajo
same in je zato zahteva po zakoniti zaščiti
stanovanjskih najemnikov odveč. Pozval je
končno mariborske hišne posestnike, naj
pristopijo vsi k društvu, ki bo tudi v bo-
doče zvest pobornik pa njihove pravice.

Ob 11. uri je predsednik zaključil zbo-
rovanje, ki je poteklo v najlepšem redu.

Razno

POZIV ČLANOM IN NAROČNIKOM!

Naše člane in naročnike »Moje doma«
nujno prosimo, da nemudoma poravnajo
članarino oziroma naročnino za tekoče leto,
da jim ne bo treba pošiljati posebnih opo-
minov, kar nas bi stalo dela in stroškov.
Dosedaj se jih je odzvalo zelo malo.

Nove hiše na Viču, Mostah, Zgornji Ši-
ški. Na Viču se je nazidalo 244 novih hiš,
in sicer z najemnino:

do 10.000 Din	125 hiš,
od 10.000 do 20.000 Din	99 „
„ 20.000 „ 40.000 „	18 „
„ 40.000 „ 70.000 „	2 „

V Mostah se je nazidalo skupaj 243
hiš, in sicer z najemnino:

do 10.000 Din	108 hiš,
od 10.000 do 20.000 Din	106 „
„ 20.000 „ 40.000 „	29 „

V Zgornji Šiški skupaj 88 hiš, in sicer
z najemnino:

do 10.000 Din	54 hiš,
od 10.000 do 20.000 Din	25 „
„ 20.000 „ 40.000 „	9 „

Iz podatkov o hišah, nazidanih v Ljub-
ljani in objavljenih na drugem mestu ter
v navedenih treh predmestnih občinah, je
razvidno, da so se v Ljubljani in okolici
sezidale večinoma male hiše z nizkimi na-
jemninami, in tedaj ne more biti govora
o kaki špekulaciji, kakor se to trdi na
merodajnih mestih.

Občinski svet ljubljanski za lastnike
novih hiš. V predzadnji seji občinske
uprave ljubljanske je občinski svetnik
Ivan Frelih stavil nujni predlog z obširno
in stvarno utemeljitvijo: naprositi g. žu-
pana, da takoj odpošlje v obrazloženem
smislu prošnjo g. ministru financ, kakor
tudi finančnima odboroma Narodne skup-
ščine in senata, da se v finančni zakon za
leto 1933.-34. donese posebni člen, s ka-
terim se ukine člen 9. o naknadnih kre-
ditih in da stopi v veljavo zopet v polnem
obsegu člen 37.-II. davčnega zakona. Ta
predlog je bil z odobravanjem soglasno
sprejet.

Višja zgradarina na nove hiše. Ljub-
ljanski naš član piše: Večina novih hiš se
je zgradila vsled tega, ker je novi davčni
zakon s členom 37/II oproščal iste za go-
tovo dobo let davka, oziroma je bilo plače-
vati le 3 dinarje od 100 Din čistega donosa.
Sedaj pa se hoče zakon razveljaviti in zvi-
šati davek na 6 Din od 100 Din čistega do-
nosa. Ker obstoja splošna tendenca pada-
nja najemnin so hišni posestniki prizadeti
že vsled samega tega dejstva, posebej pa
so prizadeti še enkrat vsled povišanja dav-
ka, torej trgovsko povedano — prizadeti so
dvakrat.

Činitelji, ki odločajo o tej stvari, naj
bi tudi pomislili, da to lahko kvarno vpli-
va na zaupanje in kreditu bodisi na zno-
traj ali na zunaj. Naj bi se potrebovani do-
hodki našli na ta način, da ne bo lomljen
zakon, ki je sicer sveta stvar in bi ga mogli
imenovati pravi fundament vsem državlja-
nom.

Previsoke najemnine v Parizu.

Tudi v Parizu se začena pesem, ki že
nekaj časa vznemirja vse evropske prestol-
nice: ljudje se izseljujejo na kmete zaradi
previsokih najemnin, stanovanja pa osta-
jajo prazna in jih ne morejo oddati novim
najemnikom. Skoro v vsaki ulici vise na
hišah tablice z napisom, da je toliko in to-
liko stanovanj na razpolago...

Zaradi previsokih najemnin je postal
odtok ljudi iz Pariza v manjša mesta zad-
nje čase naravnost mogočen. Mnogo Pari-
žanov se je izselilo v Nico, Marseille in
Bordeaux. Na jug jih je gnala vest, da je
tam cenejše življenje, ker se je riviera iz-
praznila. Američani in Angleži so se pre-
selili domov in hiše in stanovanja, ki so
jih poprej imeli v najemu, so se izpraznila.
Posebno delavske družine so se naselile v
Bordeauxu, kjer se dobi prav čedno stano-
vanje za naših 3 do 4000 Din letno. Pa-
rižani pa delajo kakor ljudje drugod po
velemestih: rajši imajo prazna stanovanja,
kakor da bi jih oddajali po nižji ceni.