



MOJ DOM

Glasilo Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.

Izhaja mesečno enkrat. - Uredništvo in upravnništvo je v Salendrovi ulici številka 6. - Telefon številka 2283.
Tiska tiskarna Makso Hrovatin v Ljubljani. - Odgovorni urednik Ivan Frelth.

Štev. 7.

Ljubljana, 31. oktobra 1934.

Leto XIV.

Poziv

k vložitvi prijav dohodkov od zgradb za odmero zgradarine za davčno leto 1935.

Za vsako zgradbo, ki je zavezana zgradarini (davku na dohodek od zgradb), je vložiti davčno prijavo v času

od 1. do 30. novembra 1934.

Davčno prijavo je vložiti posebej za vsak objekt, ki je v katastru posebej popisani, četudi ima dve hišni številki. Za več objektov se vloži le tedaj ena sama davčna prijava, ako so vsi objekti označeni samo z eno hišno številko in so podpisani skupno v enem samem katastrskem listu.

Davčne prijave je vložiti tudi za one zgradbe, ki uživajo začasno davčno prostost, kakor tudi za one, katerih lastniki so prosti zgradarine v smislu §§ 11.—16. zakona o davku na samce, ker so imeli istočasno devet živih otrok.

Davčno prijavo izpolni in vloži:

- 1.) Dejanski posestnik in če je več posestnikov, vsi skupaj.
- 2.) Za zadrage starešina.
- 3.) Za pravne osebe vloži davčno prijavo njihov predstavnik, odnosno zastopnik, za mladoletne pa njihovi roditelji, odnosno varuhi, in
- 4.) za mase njihovi zastopniki.

Davčno prijavo vloži lahko tudi pooblaščenec, mora pa v tem primeru prijavi priložiti pooblastilo.

Prijavo je izpolniti v vseh razpredelkih po vrsti, kakor slede v obrazcu.

V davčno prijavo je vsakega najemnika vpisati pod posebno tekočo številko.

Zelo važno je, da se točno izpolnijo razpredelki o dohodkih, ki so za ugotovitev davčne osnove merodajni, kakor tudi podatki o številu in vrsti prostorov, ki jih izkoriščajo posamezni najemniki. Točna izpolnitev teh razpredelkov je pa tudi v interesu davčnega zavezanca samega, ker se le na ta način reši nadaljnjega zasliševanja in izpraševanja kakor tudi eventualnih kazenskih posledic.

Sobe za služkinje je navesti med stanovanjskimi prostori, če so res sobe namenjene in prirejene za bivanje; sicer spadajo med pomožne prostore.

Davčni zavezanci morajo v davčno prijavo vpisati, odnosno v davčni prijavi napovedati znesek letne kosmate najemnine, in sicer po stanju ob času objave poziva za vložitev prijave, tedaj je za podlago merodajna najemnina pogojena za mesec oktober 1934, pomnožena z 12.

Pod kosmato najemnino se razumeva vsaka odškodnina, ki jo napravi in daje najemnik hišnemu posestniku za uporabljen zgradbo.

Kot odškodnina za uporabe zgradb se smatra:

1. Najemnina v gotovini.
- 2.) Vrednost dajatev, storitev in ugodnosti, ki jih najemnik iz naslova najemnine vrši, daje in dolguje hišnemu lastniku.
- 3.) Dajatve v naravi (hrana, vzdrževanje in slično).
- 4.) Stroški za popravila, ki jih je najemnik plačal sam ali založil za predelavo, odnosno popravo, zgradbe (stanovanja), če vsled tega plača sorazmerno nižjo najemnino.

5.) Namesto hišnega lastnika plačani davki, premije za zavarovanje itd.

Vrednost odškodnin iz točk 2. in 3. je pretvoriti v denarno vrednost in to vpisati v davčno prijavo.

Hišni lastniki, ki svojo zgradbo ali njen del sami uporabljajo, odnosno odstopajo drugim brezplačno v uporabo, morajo kot kosmato najemnino prijaviti znesek, ki bi ga mogli dobiti za zgradbo ali njen del, ako bi jo oddali v najem.

V lastni uporabi stoječe prostore je oceniti ločeno kakor sledi:

a) lastno stanovanje (sobe in vse pritikline,

b) poslovne prostore s pritiklinami pa ločeno po vrstah obrtnega poslovanja, na pr. za mesarijo na eni, za gostilno na drugi in za trgovino na tretji vrsti prijave.

Na isti način je prijaviti kosmato najemnino za one zgradbe, odnosno za one dele zgradbe, ki v teku vložitve davčne prijave niso bile oddane v najem, nego so stale neuporabljive.

Pri zgradbah, ki so oddane v najem (v zakup) skupno z vrtom ali zemljiščem v izmeri preko 500 kvadratnih metrov, se mora posebej napovedati najemnina, ki se plača za vrt ali zemljišče in posebej najemnina, ki se plača za zgradbo.

Prav tako se mora posebej navesti v prijavi najemnina za opremo, orodje in pravice, združene z zgradbo in slično.

Ako odškodnina za vrt in zemljišče v površini preko 500 kvadratnih metrov, za opremo, za orodje ali slično ni s pogodbo posebej ugotovljena, se mora v opombo vpisati, v kakšnem razmerju je pogojena najemnina za zgradbo in stanovanje z najemnino za vrt, zemljišče, opremo in slično in kolikšna je površina vrta in zemljišča.

Pripomni se, da se smatrajo hodniki, prehodi in vhodi v hišo kakor tudi njihovi posamezni deli za pomožne prostore ter da se mora oddajanje prostorov v hodnikih, prehodih in vhidih v najem v davčni prijavi tudi napovedati.

Pri zgradbah, ki se dajejo v najem (zakup) samo za čas sezone, se navede kot kosmata letna najemnina skupna najemnina, ki se je prejela za sezonsko dobo.

Na prvi strani davčne prijave se mora vpisati, ali ima davčni zavezanec še kakšno zgradbo in eventualno kje.

Razpredelki, v katerih je vpisano število prostorov, se morajo na koncu (vsak posebej) sešteti, in prav tako razpredelki, v katerih je vpisana letna najemnina.

Izpolnjeno davčno prijavo podpišejo najemniki v naznačenem razpredelku in po vrsti, kakor so navedena stanovanja (v najem oddani prostori).

Najemnik ne sme podpisati davčne prijave prej, nego se v njo vpiše iznos najemnine, katero plačuje za zgradbo, stanovanje in obratne prostore.

Davčna prijava se mora vložiti osebno ali po pošti pri oni občini ali davčni upravi, na katere področju se zgradba nahaja.

Kdor ne vloži davčne prijave v roku, določenim s tem pozivom, plača kot kazen 3% od odmerjenega osnovnega davka, in ako davčne prijave ne vloži niti na pismen poziv v nadaljnjem roku 8 dni, pa 10% osnovnega davka.

Ako se v davčni prijavi v namenu, da bi se izognilo plačilu davka, navedejo neresnične izjave, ali ako se prijavi nižja najemnina (zakupnina), odnosno ako se zataji objekt, zadenejo davčnega obvezanca posledice iz člena 142. zakona o neposrednih davkih zaradi zatajbe.

Ako najemnik (zakupnik) podpiše in potrdi neresnične izjave, se ga kaznuje po členu 138. zakona o neposrednih davkih s 50 do 500 Din.

Ako davčni zavezanec ne zna pisati ali ne zna davčne prijave izpolniti, vloži lahko pri pristojni občini ali davčni upravi ustno napoved na zapisnik, vendar morajo najemniki tudi take davčne prijave podpisati.

Vložitelju davčne prijave se potrdi prejem.

V svrhu pravilne odmere samskega davka mora vpisati vsak hišni lastnik na prvi strani prijave sledeče podatke:

- 1.) rojstno leto; 2.) ali je oženjen, samic, vdovec, sodno ločen; 3. število zakonskih otrok; 4.) pri sodno ločenih je navesti tudi ali plačuje vzdrževalnino za ženo in otroke; 5.) ako je zgradba solastnina, je navesti imena in poklice vseh solastnikov in s kolikim deležem je vsakteri solastnik zgradbe; nato pa je za vsakega solastnika navesti podatke pod 1—4. Inozemci, popolni invalidi, osebe pod skrbstvom so med drugimi oproščene samskega davka. Zato naj to okolnost na prijavi pripomnijo.

Predlogi

sprejeti na občnem zboru delegatov Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani, kakor tudi na VIII. rednem občnem zboru-kongresu lastnine Glavne zveze društev hišnih in zemljiških posestnikov kraljevine Jugoslavije dne 8. septembra 1934 v beli dvorani hotela »Union« v Ljubljani.

I.

Spremembe davčnega zakona in davčna obremenitev.

- 1.) Člen 34., točka 2. se v toliko spremeni, da se lastna stanovanja hišnih last-

nikov v lastnih hišah ocenjujejo 30% cenejšje kakor se plačuje najemnina za slična, v najem oddana stanovanja. V mestih in krajih do 5000 prebivalcev pa se ta stanovanja ocenjujejo po tarifi, ki velja v smislu čl. 6. III., zakona z dne 18. maja 1930 za male obrtnike, kateri tarif je nekoliko povišati. To naj bi veljalo za vsa lastna stanovanja v navedenih krajih, četudi imajo v hišah najemnike in se ni ozirati na najemnine, ki jih prejmejo hišni lastniki od najemnikov.

2. Člen 36. davčnega zakona, točka I. se spremeni tako, da se iz naslova stroškov za vzdrževanje in upravo, amortizacijo zgradbe odbije od skupne letne bruto najemnine 40%. Stanovanja v mestih so modernejša in vzdrževanja niso cenejšja kakor na deželi.

3.) Člen 40. zakona o neposrednih davkih, stavek 3/5 se spremeni tako, da se osnovni davek odpiše tudi takrat, kadar se prijavljena najemnina ne more izterjati tudi sodnim potom, brez ozira na davčno leto. Sedaj se odpiše samo najkasneje šest mesecev po preteku davčnega leta, za katero se najemnina ni mogla izterjati niti sodnim potom, za kar je rok mnogo prekratek.

Sedaj se odpiše zgradarina od praznega stanovanja samo takrat, če je celo stanovanje v vseh delih popolnoma nezasedeno. Predlaga se določilo, da se zgradarina s primerno kvoto odpiše tudi takrat, če so neodani posamezni deli stanovanja.

Ker stroški za izterjanje najemnine znašajo večkrat več kakor pa se odpiše zgradarine, posestniki večkrat izterjanje v svojo škodo opustijo. Zato se predlaga, da se zgradarina odpiše na podlagi posebnega izkaza, katerega podpišeta lastnik in najemnik. Če bi se kasneje izkazalo, da je kak posestnik napačno prijavil neizterjano najemnino, naj bi se ga kaznovalo s petkratnim zneskom predpisane zgradarine. Davčne uprave pa po svojih organih lahko poizvedujejo, če je bila najemnina res neizterjana. Tak odpis zgradarine je vpeljan na Francoskem in izdatno olajšuje postopek pri odpisu zgradarine in omogoča hišnim lastnikom, da ne plačajo zgradarine tudi od neprejetih najemnin.

4.) Člen 7. davčne novele z dne 8. februarja 1934 se naj ukine, ker najemnina za stanovanje in lokal nikakor ni primerne podlaga za ocenitev dohodka za pridobnino.

5.) Ker se je davčna podlaga za zgradarino in tudi pridobnino izdatno povišala, je treba vse avtonomne doklade k temu primerno znižati, zlasti mora to veljati za banske doklade, katere so v naši banovini najvišje, dasiravno potrebe banovine niso večje kakor v drugih banovinah. Država naj kontrolira doklade v eni in drugi banovini in ne sme dopustiti, da bi bila tako velika razlika v obremenitvi posameznih banovin. Treba je tudi poskrbeti, da bo dala država večje dotacije kakor do sedaj in to po potrebi dotičnih banovin.

6.) Plačilni nalogi za zgradarino kakor tudi vse druge tiskovine po davčnem in taksnem zakonu se morajo izdajati v slovenskem jeziku. Na novo izdelane plačilne naloge za zgradarino, ki so poslani iz Beograda in ki se glase samo v srbohrvaščini in ki so popolnoma nejasni in nepregledni, jih je nadomestiti s prejšnjimi plačilnimi nalogi, kateri so bili že vpeljeni v dravski banovini.

7.) Dokazane obresti posojila, ki je zemljeknjižno zavarovano na posameznih objektih, je od osnovnega brutto-dohodka odbiti, ki služi dani odmeri zgradarine.

8.) Zgradarina za nove hiše, katere so bile zgrajene pred 1. januarjem 1932, je določiti zopet 3%, ker imajo dotični hišni posestniki v dekretih finančne oblasti za-

gotovljeno, da bodo za postavljeno dobo plačevali samo 3%.

9.) Da se zmanjša brezposelnost, naj kraljeva vlada potrebno ukrene, da se bo odpisal del zgradarine za določeno dobo let onim hišnim posestnikom, kateri bodo stanovanja v starejših hišah primerno modernizirali. V tem smislu so v svrhu odprave brezposelnosti dajale davčne olajšave in celo denarna sredstva za ureditev modernih stanovanj druge države, kakor Čehoslovaška, Nemčija, Avstrija, Ogrska i. t. d.

10.) Davčne uprave naj pri izterjevanju zaostalih davkov postopajo blagohotno in naj ne vršijo prodaj nepremičnin v vseh slučajih, v katerih se ne dobi niti kritja za stroške. Takih slučajev je vsak dan več, kar je v škodo ne samo davkoplačevalcem, temveč splošnemu gospodarstvu.

II.

Zaščita zadolžene hišne posesti.

1.) Obrestna mera pri denarnih zavodih kakor tudi pri privatnikih naj se za hipotečna posojila zniža na 6%. Amortizacijski rok za odplačilo posojil naj se od 12 let podaljša na 25—30 let. S tem bo omogočeno, da bodo hišni posestniki pri manjših dohodkih lahko zadostili svojim obveznostim in ne bodo vedno v nevarnosti, da se posojilo od njih izterja, vsled česar bi izgubil ves vloženi denar, ki so si ga z največjim trudom priborili.

2.) Rentnino je treba izdatno znižati, da bi na ta način tudi zasebniki lahko dajali hipotečna posojila. Sedaj znaša rentnina na privatna posojila 15%, z dokladami pa do 40%, vsled česar noče nihče od privatnikov posojati na hipoteke, ker mu skoro do polovice vzame rentnina z dokladami.

3.) Merodajni faktorji morajo poskrbeti, da postanejo denarni zavodi zopet likvidni in da prično z rednim izplačevanjem vlog, s čemur bo takoj pomagano splošnemu gospodarstvu in denarnim zavodom ne bo treba pričeti s predčasnim izterjevanjem danih posojil. Manjši denarni zavodi naj se združijo z drugimi močnejšimi in vsi ti naj ustanove skupen centralni denarni zavod, ki bo eden drugemu pomagal v slučaju potrebe. Morebiti bi se tak centralni zavod ustanovil za vsako banovino.

4.) Denarni zavodi, kateri imajo odobreno zakonsko zaščito po § 5. ali 6. zakona o zaščiti kmetov, so dolžni sprejemati za plačilo zapadlih obresti kakor tudi za plačilo posojila svoje lastne vložne knjižice.

5.) Treba je spremeniti zakon o državno-hipotekarni banki, da se sme denar mladoletnih zopet nalagati v pupilarno varne hranilnice in da se vloge mladoletnih iz državne hipotekarne banke zopet prenesejo v te hranilnice.

III.

Gospodarski svet.

Zahteva se hitra sestava gospodarskega sveta, v katerem morajo biti hišni posestniki zastopani s primernim številom.

IV.

Draginjske doklade državnim, banovinskim in občinskim neoženjenim uslužbencem.

Uredba o spremembah draginjskih doklad državnih uslužbencev z dne 11. aprila 1934, in uredba o spremembah in dopolnitvah uredbe o draginjskih dokladah državnih upokojencev z dne 13. aprila 1934, »Sl. l.« 256, 257/32 kakor tudi uredba o znižanju prejemkov banovinskih uslužbencev ter uredba o znižanju občinskih uslužbencev z dne 10. maja 1934,

»Sl. l.« 322, 323/41, naj se spremene v tem smislu, da tudi onim neoženjenim uslužbencem, kateri žive skupno s starši, ostanejo draginjske doklade nezmanjšane.

S temi uredbami se sedaj znižujejo dohodki družinam v skupnem gospodarstvu, kar bi se moralo v vsakem oziru podpirati, vsled česar bodo težje plačevali najemnino in se jim obtežujejo življenske razmere.

V.

Dimnikarska dela.

Pravilnik o izvrševanju dimnikarskih del je spremeniti in cenik prilagoditi sedanjim življenskim potrebščinam.

VI.

Razširjenje in izpolnitev naše organizacije.

Odboru Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo kakor tudi odboru Glavne zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo se naroča, da ustanove društva hišnih posestnikov v vseh onih mestih in večjih krajih, v katerih taka društva še ne obstoje. V ta namen naj sedanja društva hišnih posestnikov v bližnjem kraju prirede predavanja o potrebi hišnih posestnikov in pridobe nekaj agilnih posestnikov, kateri bodo pričeli z akcijo za ustanovitev društva hišnih posestnikov v dotičnem kraju. Kolikor bo potreba v to svrhu gmotnih sredstev, naj sedanja društva v ta namen primerno prispevajo.

Iz referata

g. Otmarja Megliča, predsednika društva hišnih posestnikov v Mariboru, o davčnih in drugih potrebah hišne posesti, na občnem zboru Zveze društev hišnih posestnikov v Ljubljani, dne 8. septembra 1934.

1.) Vprašanje znižanja najemnin ob istočasnem u r a d n e m zvišanju najemnih vrednosti lastnih stanovanj in poslovnih prostorov v zvezi z odmerjanjem pridobnine na podlagi najemnin za stanovanja in obratovališča.

Notorično je, da najemnine v celi državi, zlasti v centrih pa tudi v drugih večjih provincijalnih mestih padajo in to posebno za večja, tri- in večsobna stanovanja, med tem ko je povpraševanje po manjših, dvo- in enosobnih stanovanjih večje, dasi se tudi za taka stanovanja ne dosegajo več najemnine v prejšnji višini.

Vzroki so znani ter jih ne bom ponavljal. Omeniti mi je pa, da ne glede na splošno padanje zaslužkov in dohodkov v tej ali drugi obliki, je eden glavnih vzrokov padanja najemnin ta, da zlasti trgovski in obrtniški krogi opuščajo večja stanovanja in iščejo manjša, ker se je z zakonom z dne 18. februarja 1934 uvedla tako zvana minimalna osnova za odmero pridobnine, ki bazira v prvi vrsti na plačani najemnini za stanovanje, nadalje pa tudi na najemnini, ki se plačuje za obratne prostore (trgovske in obrtne lokale).

Ta način obdavčenja zlasti manjših in srednjih obrtnikov in trgovcev bo za nje zelo neugoden ter se boje ti krogi že sedaj zadevnih plačilnih nalogov, se razgovarjajo in pripravljajo primerne pritožbe.

Vsi napori naših gospodarskih organizacij, da se ta način obdačenja opusti, so bili zaman.

Napram prvotnemu zadevnemu zakonskemu osnutku so se sicer določila zakona o minimalni osnovi za pridobnino nekaj omilila, vendar absolutno nezadostno ter so še vedno takšna, da resno ogrožajo existenco malih in srednjih slojev.

Na tak način vpliva ta izpremenjena zakonodaja na hišno posest in zakaj se

oglašamo na današnjem občnem zboru društev hišnih posestnikov za Dravsko banovino tudi mi?

To je povsem naravno, ker je po tej izpremenjeni zakonodaji posredno hudo prizadeta hišna posest, in sicer v dvojnem oziru:

1.) ker iščejo, kakor rečeno, prizadeti obrtniki in trgovci radi te minimalne osnove manjša, torej cenejša stanovanja ter zapuščajo večja, ali pa zahtevajo za večja stanovanja občutno znižanje najemnin, in

2.) ker računa vrhovna finančna uprava z izpadom na najemninah za stanovanja in poslovne lokale ter ga skuša na ta način paralizirati, da zahteva strogo izvajanje določil člena 34., odstavek 2. Zakona o neposrednih davkih, to je, da se najemne vrednosti lastnih stanovanj in poslovnih prostorov izenačijo z najemninami, ki se za podobna stanovanja in poslovne prostore v bližini plačujejo.

Hišni posestniki izgubijo torej na eni strani na najemninah, na drugi strani so pa hudo udarjeni s tem, da se najemne vrednosti njih lastnih stanovanj in poslovnih prostorov v mnogih primerih ogromno, sicer pa na splošno občutno zvišujejo.

Torej manjši dohodki, višji davki!

Tega načina finančne politike ne moremo odobravati, ker izpodkopava možnost obstoja ravno tistih slojev, ki nosijo razmeroma najvišje dajatve, na drugi strani se pa naravno znižuje tudi vrednost zgradb, ki se povsem logično ravna v prvi vrsti po obremenitvah z državnimi in samoupravnimi dajatvami. Z vsem povdarkom moramo torej zahtevati, da se obdačenje s pridobnino na opisani tako zvanj minimalni osnovi odpravi, ker vpliva ruinozno ne le neposredno na prizadete trgovce in obrtnike ter druge poslovne sloje, temveč posredno tudi na hišno posest.

Da se mi ne bo morda očitalo, češ, da so moja izvajanja demagoška, hočem na podlagi statistike, ki smo jo sestavili z dovoljenjem Dravske finančne direkcije o gibanju najemnin v letih od 1928. do 1932., dokazati, v kakšnem razmerju so se v teh letih, ki so tvorila osnovo za odmero zgradarine za davčna leta 1929. do 1933. gibale obdačene najemnine in najemne vrednosti in to v mestu Mariboru.

V dobi 5 let so se najemnine za stanovanja v starih zgradbah na podlagi te statistike zvišale za 30.6%, letno torej povprečno za 6.1%.

Najemnine za poslovne prostore v starih zgradbah so se pa zvišale v teh 5 letih za 42%, torej povprečno letno za 8.4%.

Nasprotno so se pa uradno zvišale najemne vrednosti lastnih stanovanj v starih zgradbah v 5 letih za 96.1% povprečno, torej letno za 19.22% napram 6.1% pri najemninah.

Najemne vrednosti lastnih poslovnih prostorov v starih zgradbah so se pa uradno zvišale v teh 5 letih za 60.6%, to je povprečno letno za 12.12% napram 8.4% pri najemninah.

Podatki za davčno leto 1934. nam žal še niso na razpolago, bojim se pa, da bo to zvišanje še hujše ter da bodo hišni lastniki občutili obdačenje pridobninskih zavezancev na podlagi minimalne osnove na ta način, da bodo prejeli manj na najemninah, za svoja stanovanja in obratovaleišča bodo pa plačevali več državnih in samoupravnih davkov in davščin.

Po teh ugotovitvah prehajam na drugo pereče vprašanje in to je

hipotekarne obremenitve hišne posesti in na obrestno mero.

Vprašanja hipotekarne obremenitve odnosno razbremenitve hišne posesti se bom dotaknil samo mimogrede, ker bodo o tem brezdvomno razpravljali drugi govorniki, ki so se s tem vprašanjem teme-

ljiteje pečali in ki se je tudi sicer v naših stanovskih glasilih ter v dnevnem časopisu vsestransko obravnavalo.

Omejeval bi se le na ugotovitev, da se vsled konstantnega padanja donosov zgradb iz poprej navedenih razlogov ter iz razlogov napredujočega osiromašenja širokih plasti prebivalstva — možnost odplačevanja hipotekarnih dolgov čedalje bolj manjša, da je v mnogih primerih že nastopil moment, da je odplačevanje dolgov nemogoče ter da hipotekarni dolžniki niti ne zmorejo več obresti.

Delikatnega vprašanja odpisa hipotekarnih dolgov s 25% do 50% z nekakim prisilnim zakonom ne maram obravnavati. Osebnostno se s tem načinom ne morem strinjati in po mojem mnenju to tudi ni dosegljivo, ker v naši pretežno agrarni državi niti kmečka zaščitna zakonodaja ni šla tako daleč.

Obravnavati hočem le vprašanje obrestne mere za hipotekarna posojila.

Naša zakonodaja bazira več ali manj na obrestni meri Narodne banke. V prvi vrsti je torej potrebno, da se obrestna mera tega našega vodilnega zavoda izdatno zniža in spravi v sklad z obrestno mero narodnih bank v drugih državah. Na osnovi obrestne mere Narodne banke naj se potem z zakonom maksimirajo odnosno izdatno znižajo obrestne mere pri vseh denarnih zavodih v državi zlasti za hipotekarna posojila, hkrati pa tudi gleda na pravično razmerje med obrestmi, ki jih dobiva vlagatelj in obrestmi, ki jih plačuje dolžnik, obenem pa določi način obveznega odplačevanja hipotekarnih dolgov za dolgo dobo let hkrati s plačilom obresti, na način, ki je bil pri naših denarnih zavodih običajen poprej.

Pri tej priliki bi le omenil, da se tendenca splošnega znižanja kaže vsepovsod, samo nekateri denarni zavodi očitno ne razumejo sedanjih gospodarskih prilik, sicer bi ne bilo mogoče, kakor se je to zgodilo v začetku letošnjega leta, da je n. pr. Mariborska mestna hranilnica zvišala obrestno mero za hipotekarna posojila kar na 10% in to baje z utemeljitvijo, da mora nadomestiti izgubo, ki jo utrpel vsled kmečke zaščite.

Mnenja sem, da je stvar Zveze društev hišnih posestnikov za Dravsko banovino, da dogovorno z drugimi v Savezu včlanjenimi banovinskimi zvezami v prvi vrsti stremi za tem, da se obrestna mera za hipotekarna posojila izdatno zniža, obenem pa, da predlaga način odplačevanja dolgov hkrati s plačilom dolžnih obresti, ki se naj raztegne na daljšo dobo let in sicer tako, da se odplačevanje ne stopnjuje na način, kakor to določa kmečka zaščitna zakonodaja, temveč da se vrši plačilo obresti in odplačilo dolga celo dobo let enakomerno tako, da se znesek plačil na obrestih letno znižuje, odplačilo dolga pa zvišuje.

Po mojem mnenju namreč kmečka zaščitna zakonodaja, ki predvideva od leta do leta progresivno naraščanje odplačila dolgov v razmeroma kratki dobi 12 let, ne bo rodila zaželjenega uspeha, ker ni pričakovati, da se bodo splošne prilike že v dolednem času tako izboljšale, da bo ta način progresivnega odplačevanja mogoč.

S tem končujem ti dve vprašanji ter bi si dovolil izraziti le še nekaj želj, ki jih naj naša banovinska zveza upošteva in s primernimi intervencijami na merodajnih mestih odpravi.

1.) Opazilo se je, da se strankam različni pozivi in celo plačilni nalogi ne dostavljajo več v slovenščini.

Po ustavi je slovenski jezik enakopraven državni jezik ter smo ne le upravičeni, temveč celo dolžni zahtevati, da se naš jezik respektira.

Smo dobri in naši državi zvesto vdani Jugoslovani, smo pa tudi Slovenci ter zahtevamo, da se nas kot take uvažuje.

Po našem mnenju ni potrebno, da je tiskanje raznih tiskovin centralizirano, temveč naj se izvrši zadevna decentralizacija po banovinah. Potem bodo take priložbe odveč.

2.) Opazilo se je nadalje, da so n. pr. neslovenski plačilni nalogi o zgradarini ravno tako nepopolni, kakor so bili ob začetku veljavnosti zakona o neposrednih davkih, vsled česar se spravlja prizadeti davčni zavezanci pogostokrat v nejasnosti.

3.) Ker bo treba kmalu zopet vlagati davčne prijave o najemninskem donosu zgradb za davčno leto 1935., ne bo odveč, če opozarjam na to, da so se lansko leto zahtevali nekakšnji sezname najemnikov in podnajemnikov, v katerih je bilo treba navesti vse stanovalce, ki se bavijo s trgovino, obrtjo in industrijo itd.

Vprašanje obveznosti izpolniti tiskovine z navedenimi podatki se je lani temeljito obravnavalo ter ugotovilo, da po zakonu o neposrednih davkih obveznost izpolnitve teh tiskovin ne obstoja, temveč le obveznost popisa davčnih zavezancev po občinskih oblastvih v mesecu januarju v smislu člena 110. zakona o neposrednih davkih.

4.) O priliki občnega zbora Zveze v Ljubljani leta 1930. je mariborsko društvo predložilo spomenico v zadevi izpremembe davčne zakonodaje, v kolikor je prizadeta hišna posest.

Ta spomenica se je potem vsako leto obravnavala tudi na občnih zbora Saveza v Zagrebu ter je tvorila bistven del tamkaj sprejetih resolucij.

Dovoljujem si vprašanje, ali so se o priliki predložitve teh resolucij na merodajnem mestu obravnavala tudi ta vprašanja in s kakim uspehom.

Izmed vseh točk te spomenice je najbolj pereče vprašanje upoštevanja obresti od hipotekarnih dolgov pri odmeri progresivnega dopolnilnega davka k zgradarini, ki znaša 2 do 14% pri odmerni osnovi od 10.000 do 70.000 Din in 10% preko tega zneska.

Pereče radi tega, ker je v zvezi z rešitvijo vprašanja hipotekarnih dolgov in obrestne mere za nje.

Predlagati bi bilo z vsem povdarkom, da se naj z zakonom določi vpoštevanje plačanih obresti hipotekarnih dolgov, če že ne pri določitvi odmerne osnove za zgradarino, pa vsaj pri določitvi osnove za odmero dopolnilnega davka.

Če se z zakonom vpoštevajo plačane obresti obratnih dolgov pri določitvi odmerne osnove za pridobnino in družbeni davek, je pač le upravičeno, da se vpoštevajo obresti hipotekarnih dolgov vsaj pri določitvi odmerne osnove za dopolnilni davek k zgradarini.

5.) Manj važno, a vsekakor omembe vredno je istotako v tej spomenici zahtevano pasiranje izdatkov v gotovini za razsvetljavo stopnišč, kleti, pralnic in drugih stranskih prostorov, ki je bilo tudi že pogostokrat obravnavano, a še ni rešeno.

Tudi ta zahteva naj se skuša pozitivno rešiti.

6.) V zvezi z referatom o zvišanju najemnih vrednosti lastnih stanovanj in poslovnih prostorov si dovoljujem predlagati, da se s primerno predstavko merodajnim faktorjem predoči, da se naj določila točke 2. člena 34. zakona o neposrednih davkih z zakonom omilijo tako, da se lastna stanovanja in poslovni prostori hišnih lastnikov obravnavajo za 25—30% ugodneje, nego znašajo najemnine za podobna stanovanja in obratovalenice. Utemeljiti bi bilo to predstavko z dejstvom, da je ta način ugotavljanja odmerne osnove ja zgradarino z zakonom uveden tudi v drugih državah, n. pr. v čehoslovaški republiki.

Stanovanjske skrbi na Javi

V tropskih krajih ni tako enostavno dobiti primeren dom. Ali ne, da bi tamkaj vladala kaka stanovanjska kriza v našem smislu, toda stavbeniki in arhitekti še niso iznašli »tropske hiše«, ki bi popolnoma ustrezala klimatičnim razmeram. Predvsem mora takšna hiša nuditi zaklon pred strašno vročino tropskega solnca. Kajti stanovanje, izpostavljeno solncu, ne bi s temperaturo 50° Celzija nudilo nikakega prijetnega prebivališča. Na drugi strani pa se ne sme popolnoma zapreti dostopa solnčnim žarkom, ker je njihov desinficirujoč učinek neobhodno potreben v vlažnem, od moskitov in od vseh tropskih strupov nasičenem ozračju. V deževnem času je potrebna zaščita pred vlago, sicer postane v kratkem času najelegančnejši salon podoben gojišču različnih gob.

Vsem tem zahtevam ugoditi ni lahko in če se posreči, tedaj največkrat na račun arhitektonske lepote zgradbe. Kot primer »tropske hiše« služijo stavbe domačinov v Nizozemski Indiji. Proti vlagi jih zavarujejo na ta način, da postavijo hiše na bambusovo ogrodje, tako da sliči stavbam na koleh. Proti vročini napravijo izredno visoke in daleč ven segajoče strehe, ki so opremljene z dobro zavarovanimi odprtiami tako, da s tem dosežejo stalen preprih skozi hišo. Ker stoje hiše visoko nad zemljo, so varne pred številnim tropskim mrčesom. Te hiše dobro odgovarjajo tropski klimi, vendar ne dolgo. Gradbeni material, bambusovi in palmovi listi, se hitro pokvari in je lahko vnetljiv. V votlinah se vgnezdijo podgane, raznašalke kuge in tudi termiti se kaj radi naselijo v takem gradbenem materialu.

Evropski stavbeniki uporabljajo kot gradbeni material kamen, opeko, beton, železo in jeklo. Po vzgladu tamkajšnjih stavb gledajo na to, da imajo prostori gotovo višino nad zemljo. Nad vsakim oknom in vratmi napravijo običajno zoper vročino in dež varovalne strehe iz valovite pločevine, ki seveda niso baš lepe, so pa tem bolj praktične.

Lepa in praktična, vendar zelo draga, je sledeča rešitev: vsi notranji prostori so na zunaj ločeni z nekako dvorano s stebri, ki gre okoli cele hiše; znotraj vlada potem prijeten hlad. V zadnjem času opremljajo okna in vrata z gibljivimi zgornjimi deli, ki se lahko odpirajo navzdol in s tem zboljšajo zračenje in svetlobo. V mnogih slučajih združijo vse zgornje svetlobe celega nadstropja — večnadstropne stavbe niso običajne — v eno samo, ki na precej neokusen način deli nadstropja. Ta način gradnje pa se ne obnese, ker zgornje svetlobe odbijajo solnčne žarke in dež v notranje prostore. Drug način rešitve problema »tropske hiše« predstavlja tako zvana »ventilacijska mrežna arhitektura«: vse stene so mreži podobno preluknjane in s tem je dosežena dobra ventilacija. Ker so stene tudi lepo ornamentirane, nudi taka stavba prav na svoj način lepo lice.

Glede temeljev in nosilne konstrukcije pa je stavljena na stavbenika zelo težka naloga. Radi pogostih potresov ne smejo biti hiše visoke. Zemlja se v deževnem času napije vode kot goba, a v vročini se hitro osuši in radi potresov nastanejo potem v zemlji zevajoče razpoke. Taka tla segajo včasih do globine 200 metrov in morajo biti temelji napravljeni tako, da se prilagode premikanju tal. Glede nosilne konstrukcije ima togi evropski sistem prednost pred gibljivim sistemom (bambus) po japonskem načinu. Izkazalo se je namreč, da pri potresu stene izpadejo, toga nosilna konstrukcija pa ostane nepoškodovana, dočim se bambusova konstrukcija poruši.

Po vsem tem je razvidno, kakšne zahteve so stavljene na gradbenika v tropskih krajih, ki zahtevajo posebno arhitekturo.

Ureditev dolgov v Rumuniji

Posebni zakon ureja dolgove kmetov in dolgove hišnih posestnikov v mestih. Kmetijski dolgovi se zmanjšajo za 50%. Preostalo polovico s 4% letnimi obrestmi morajo plačati kmetje v roku 15 let, kdor plača vse že v 5 letih, se mu črta še 5%, kdor pa plača v roku 2 let, se mu odpiše še 10% prvotnega celokupnega dolga. Vlada ima pooblastilo, da zmanjša dolgove onih kmetov, ki imajo do 10 ha zemlje zadolžene z zneskom nad 15.000 lejev, za 70%. Dolgovi se odplačujejo dvakrat letno. Kdor štirikrat zaporedoma ne plača zapadlih obrokov, izgubi pravico zaščite po tem zakonu.

Razdolžitev mestnih hišnih posestnikov se nanaša na osebe, ki so bili lastniki hiš pred 18. decembrom 1931, in na dolgove, ki so obstojali pred tem datumom. Odpis od teh dolgov znaša 20%, ostanek je plačljiv v 10 letih s 6% obrestmi. Dolžniki, ki odplačajo svoje dolgove v petih letih, uživajo 30% odpis, oni pa, ki jih odplačajo v dveh letih, 35% odpis.

Reguliranje dolgov po zgoraj omenjenem načinu je vezano na pristanek upnikov. Ker se je pa predvidevalo, da upniki ne bodo hoteli brez sankcij prostovoljno pristati na tako rešitev, uživajo dolžniki v primeru, da upniki na to ne pristanejo, moratorij za dobo 15 let z 1% obrestovanjem brez zaračunanja obrestnih obresti. Ker pa nihče ne ve, kaj se bo zgodilo po preteku teh 15 let in je mogoče, da bo vlada moratorij še nadalje podaljšala, se splošno sodi, da bo ogromna večina upnikov pristala na zgoraj omenjeno ureditev dolgov.

Predvideva se tudi možnost, da država odkupi te terjatve in izplača dosedanje upnike z obligacijami, ki bi jih v to svrhu izdala in ki bi tekle 50 let ter nosile 4% letne obresti.

Trgovci in kreditne ustanove, ki radi uveljavljenja tega zakona izgube več kakor 30% svojih celokupnih terjatev, lahko zahtevajo od sodišča poravnavo s svojimi upniki. Država se je obvezala, da bo dajala Narodni banki letno 450 milijonov lejev za pokritje njenih izgub, dokler traja ta zakon.

Znižanje vseh dolgov na Bolgarskem

Predsednik vlade Georgijev je obrazložil poročevalcem listov zakonske ukrepe, ki jih je izdala nova vlada za ureditev zasebnih dolgov na Bolgarskem, da olajša položaj dolžnikov. Predsednik je naglasil, da zakon, sprejet meseca decembra 1933, po katerem se zniža obrestna mera zasebnih dolgov in provizorno odlože vračila po lestvici za 20 let, ni pokazal nobenega uspeha. Novi vladni ukrepi imajo pa namen znatno znižanje zasebnih dolgov do 300.000 levov, in sicer znižanje za 20% pri dolžnikih trgovcih, do 30% pri obrtnikih in do 40% pri kmetih. Vladni ukrepi tudi omogočajo naglo in prijateljsko znižanje pogojnih dolgov; to znižanje ponudijo upniki sami svojim dolžnikom, in sicer z znižanjem dolžnega zneska za 25, 35 in 50%. Novi zakon določa, da prevzamejo izgube pri likvidaciji dolgov posebne samostojne blagajne, ki jim država odstopi nekatere dohodke od davkov, ki znašajo po državnem proračunu 220 milijonov levov na leto.

Svoje poročilo je Georgijev zaključil z ugotovitvijo, da je država prevzela veliko žrtev, samo da uredi vprašanje notranjih zasebnih dolgov. Vlada ostane zvesta na-

čelu socialne in gospodarske harmonije in misli v ta namen zastaviti vse svoje sile.

Ali je kurjava z drvmi ekonomična?

Vprašanje o ekonomičnosti kurjave z lesom je še vedno predmet različnih debat, zlasti ker so posebno v mestih druga kurjiva ta način kurjave v precejšnji meri izpodrinila. Najnovejša raziskovanja pa so potrdila ekonomičnost kurjave z drvmi, seveda je pri tem potrebno pravilno dimenzionirano kurišče, ki pri enkratni naložitvi kurjiva daje zadostno toploto za osem ur. Ker mora les v teh pečeh hitro zgoreti, je skrbeti za zadostno šamotiranje, ki more sprejeti v kratkem času nastalo toploto. Rešetka odpade tukaj, vratca so zgrajena zelo močno in morajo dopuščati tesno zapiranje. Ker gori les z dolgim plamenom, je potreben vlek, ki skrbi za to, da v dimu odhajajoči plini oddajo še v peči svojo toploto. Predpogoj za zadostno ekonomičnost te kurjave je neprodušnost pri vratcih in na peči sami. Nameščene so posebne dušilne lopute, ki jih po končanem gorenju zapremo, da s tem preprečimo zgubo toplote. Moderne peči so nizke in široke ter imajo gladko površino. Za hitrejšo segrevanje prostorov so opremljene s posebnimi toplotnimi cevmi. Peči stoje na nogah, oziroma podstavkih, da s tem tudi spodnja ploskev peči služi kot kurilna površina.

Tudi lončene peči moremo uporabiti kot peči za trajno kurjavo z lesom, seveda so zadostno obložene in se dajo tesno zapirati. Radi rešetke so tukaj zgube v pepelu večje kot pri specialnih pečeh za kurjavo z lesom. V železnih pečeh moremo z lesom samo tedaj ekonomično kuriti, če jih opremimo s posebnimi dodatnimi kurilnimi ploskvami, ki jih namestimo med pečko in dimno cevjo.

Radi gorenja lesa z dolgim plamenom zahteva največ pažnje pravilno oblikovanje kurišča. Plamen se mora prosto razviti, da se s tem doseže popolno zgorenje in ne odhajajo plini nezgoreli v dimnik.

Ravnanje s pečmi za kurjavo z lesom je zelo enostavno: Pepel, ki znaša navadno 1—2%, je treba pri dnevni porabi približno 15 kg drv odstraniti samo 2—3 krat mesečno. Paziti je na pravilno odpiranje in zapiranje dušilnih loput in vratci. Pogoj za peči s trajnim gorenjem na les je ta, da mora enkratna polnitev kurjiva zadoščati za najmanj 12 ur. Te vrste peči delajo na principu odgorevanja na spodnji strani, imajo rešetko in napravo za reguliranje potrebne množine zraka.

Les ima napram drugim kurivom več prednosti. Prost je žvepla in baš pri zgozrevanju žvepla nastaja žveplena kislina, ki začne razjedati pločevino. Les je bogat na kisiku, ki na eni strani pospešuje gorenje, na drugi strani pa preprečuje tvorbo ogljikovega manoksida. Ugodnost nudi tudi lahka vnetljivost lesa in majhna vsebina pepela, ki sestoji iz težko taljivih snovi, kar izključuje tvorbo žilindre. Zna na je uporaba lesnega pepela kot čistilno in gnojilno sredstvo. Paziti je le na to, da so drva shranjena na suhem in zračnem prostoru, ker pri nezadostnem dostopu zraka prične les hitro trohneti in je potem kot kurivo neuporaben.

Hišni posestniki v občini Šiška se opozarjajo, da pri napravi davčnih prijav za zgradarino za leto 1935, pravilno odbijejo 4% gostaščino, ki jo je občina vpeljala za leto 1934. Če pa najemniki to gostaščino posebej plačujejo, potem seveda se ne more odbiti. Naravno pa je, da so najemniki primorani razen dogovorjene najemnine plačati še gostaščino. Tozadevno naj se obrnejo za pojasnila v našo društveno pisarno.