



# MOJ DOM

Glasilo Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.

Izhaja 8 krat letno. - Uredništvo in upravništvo je v Salendrovi ulici šte. 6. - Telefon šte. 4287.  
Tiska tiskarna Makso Hrovatin v Ljubljani. - Odgovorni urednik Ivan Freilih.

Štev. 2.

Ljubljana, 10. marca 1939

Leto XIX

## VABILO

na

## redni občni zbor

Prvega društva hišnih posestnikov  
v Ljubljani,  
ki se bo vršil

v sredo, dne 29. marca 1939, ob 6. uri  
zvečer v beli dvorani hotela »Union« v  
Ljubljani.

### Dnevni red:

1. Odobrenje odborovega poročila v preteklem letu.
2. Računski zaključek za leto 1938. in proračun za tekoče leto.
3. Določitev članarine za leto 1940.
4. Volitev odbornikov.
5. Volitev treh pregledovalcev računov.
6. Slučajni predlogi članov.

Ako bi prvotno določen občni zbor ne bil sklepčen, se vrši pol ure pozneje drugi, ki bo sklepal ne glede na število članov.

Slučajne predloge morajo člani najmanj 8 dni pred občnim zborom pisмено izročiti odboru.

Vstop je dovoljen samo društvenim članom.

K prav obilni udeležbi vabi

ODBOR.

## Naše prizadevanje za hišno posest v novem drž. proračunu za l. 1939/40

Nekaterim gosp. narodnim poslancem, ki so člani finančnega odbora, v prvi vrsti ljubljanskemu poslancu dr. Golia Adolfu in drugim smo poslali naslednje brzojavke:

»Prosimo intervencije, da se ne vpelje posebna doklada na direktne davke. Če bi ta obveljala, naj se dodeli banovini sedaj mnogo prenizki delež iz poslovnega davka in skupnih banovinskih trošarin toliko višje, da se banovinska doklada v novem proračunu zniža za dvajset odstotkov. Dajte prosimo, da se hišnim posestnikom inkorporiranim k Ljubljani, prizna dvajsetletno davčno olajšavo.

Zveza društev hišnih posestnikov  
Ljubljana.«

Radi priznanja 20 letne davčne olajšave hišnim posestnikom iz k mestu Ljubljane inkorporiranih bivših občin smo osebno intervenirali pri gosp. nar. poslancu ljublj. Mašiču in poslali posebnega zastopnika v Beograd ter gg. poslancem izročili sledečo prošnjo:

Gospod narodni poslanec!

Pokrajinska zveza društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani šteje v Sloveniji 21 društev hišnih in zemljiških

posestnikov v vseh večjih krajih in mestih in so v teh društvih organizirani skoro vsi hišni posestniki. Prvo društvo hišnih posestnikov v Ljubljani obstoji že okoli 40 let in šteje v Ljubljani okrog 2000 članov. Nadalje so društva hišnih posestnikov v Mariboru, Celju, Ptuj, Ormožu, Ljutomeru, Trbovljah, Jesenicah, Kamniku i. t. d. i. t. d.

V členu 103 davčnega zakona za leto 1938-39 je določeno, da se ministrski svet pooblašča, da sme v zavarovanje službe 4 milijardnega posojila uvesti državno doklado na direktne davke. V proračunu za leto 1938-39 ta doklada še ni bila uveljavljena, pač pa je v proračunu za leto 1939-40 z zneskom 247 milijonov, odnosno po nižanju po ministru financ 152 milijonov. To je 10 odstotna doklada k vsem direktnim davkom, kar pomeni za davkoplačevalce v Sloveniji nad 8 milijonov posebnega prispevka k direktnim davkom, tedaj povišanje direktnih davkov za najmanj 8 milijonov, s čemur bodo občutno prizadeti vsi davkoplačevalci v Sloveniji in zlasti tudi hišni in zemljiški posestniki.

Ker znašajo banovinske doklade edino v dravski banovini 90, oziroma 95 odstotkov, v ostalih banovinah pa 20 do 35 odstotkov, bodo s tem novim davčnim poviškom zopet najbolj prizadeti davkoplačevalci v Sloveniji. Banovinske doklade v naši dravski banovini pa so radi tega tako visoke, ker dobi naša banovina iz povišanega poslovnega davka samo 2,900.000.—, medtem ko se plača v naši banovini na tem povišanem poslovnem davku nad 32 milijonov dinarjev. Na skupnih banovinskih trošarinah plačamo v naši dravski banovini nad 20 milijonov, dobimo pa samo 9,500.000.—. Skupaj tedaj plačamo na povišanem poslovnem davku in na skupnih banovinskih trošarinah nad 50 milijonov, dobimo pa jih samo 12 milijonov 400.000 dinarjev.

Če bi bile te banovinske trošarine in povišek poslovnega davka pravičnejše razdeljene, bi naša banovina morala dobiti mnogo več, vsaj še enkrat toliko in tako bi se lahko banovinske doklade primerno znižale. V ta namen prilagam »Moj dom« šte. 6 iz leta 1938, v katerem je na prvi strani razvidno, kako krivična je sedanja razdelitev skupnih banovinskih dohodkov. Če se tedaj ne da doseči, da bi se ne vpeljal prispevek za obresti 4 milijardnega posojila na direktne davke in če se bo ta pobiral okrog 10 odstotkov, naj se skuša vsaj doseči, da bo dala država naši banovini večjo dotacijo iz skupnih banovinskih dohodkov, da bi se na ta način banovinske doklade znižale vsaj za 20 odstotkov.

Končno si usojamo še gospoda poslancega prositi, da bi se hišnim posestnikom iz bivših inkorporiranih občin, kakor Moste, Šiška, Vič dovolilo 20 letno davčno olajšavo. Naše društvo je že tozadevno več-

krat prosilo ministrstvo financ, napravilo je tudi pritožbo na Upravno sodišče, a vse oblasti so bodisi pritožbo ali prošnjo odklonile iz razloga, da za to podaljšanje davčne olajšave ni zakonite podlage in da je treba člen 37-II davčnega zakona primerno spremeniti. Ker so sedaj posestniki, ki so bili inkorporirani k mestu Ljubljani morali prevzeti vse davščine mestne občine, kakor vodarino, gostaščino in kanal-sko pristojbino je upravičena zahteva, da se tem hišnim posestnikom prizna tudi 20-letna davčna olajšava za one hiše, ki so bile zidane pred inkorporacijo, t. j. pred 5. septembrom 1935.

Gospoda poslanca prosimo, da bi se za predstoječa vprašanja zavzel pri svojih tovariših gospodih poslancih, zlasti pri onih, ki so v finančnem odboru, da bi skupno skušali doseči ugodno rešitev teh dveh za davkoplačevalce tako važnih zadev. Glede prvega vprašanja Vam bodo hvaležni vsi davkoplačevalci v Sloveniji, glede drugega pa vsi hišni posestniki iz inkorporiranih občin.

Blagovolite gospod poslanec sprejeti izraze našega najodličnejšega spoštovanja ter beležimo. (Podpisa.)

## Sedemdesetletnica g. Matka Maloviča, predsednika društva hišnih posestnikov v Novem mestu

Pokrajinska zveza društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani je svojemu dolgoletnemu in zaslužnemu predsedniku g. Maloviču Matku ob priliki njegove sedemdesetletnice poslala pismene čestitke v sledečem pismu:

S polnim ponosom in pravo zadovoljnostjo ste brez dvoma praznovali 70 letnico svojega, z delom in vztrajnostjo okinčanega življenja. Pri svojem poklicu ste povsod ves prosti čas in tudi še več žrtvovali v korist malega in srednjega človeka in se trudili za zboljšanje njegovega stanu.

Tudi Pokrajinska zveza društev hišnih posestnikov za Slovenijo pozna Vaše delovanje že nad 20 let in kjer Vam je bila dana prilika ste nastopili za zboljšanje stanu hišnega posestnika. Dasiravno z delom preobloženi ste prevzeli predsedstvo in tudi tajništvo ondotnega društva hišnih posestnikov, ko se ni hotel nihče drugi žrtvovati in stopiti na to nehvaležno mesto. Mnogo let že načelujete in delujete v društvu hišnih posestnikov v Novem mestu in pri žalostnih in egoističnih razmerah ondotnih posestnikov bi bilo že davno ondotno društvo hišnih posestnikov prenehalo, kar bi bilo na škodo vsem posestnikom v Novem mestu. Malo razumevanja imajo posestniki za potrebo naše organizacije, vendar ste pri svoji nesebičnosti vztrajali na svojem nehvaležnem mestu kot predsednik društva hišnih posestnikov.

V prihodnji številki »Mojega doma« boste lahko ondotnim hišnim posestnikom

zopet razložili pomen naše organizacije in uspehe, ki jih je organizacija poskušala doseči in deloma tudi dosegla. Zato je dolžnost naše Pokrajinske zveze, da se Vašega splošnega dela, kakor tudi nesebičnega udejstvovanja pri ondotnem društvu hišnih posestnikov spominja in Vam izreka najiskrenejše čestitke in zahvalo za delo z iskreno željo, da bi Vam bilo dano še mnogo let delovati za obrtniški stan, kakor tudi za korist hišne posesti.

Prav iskreno Vam pa še posebej čestita k Vašemu jubileju podpisani predsednik.

Beležimo s pristranim stanovskim pozdravom. (Podpisi.)

### Ljubljanski mestni proračun a I. 1939/40

K ljubljanskem mestnem proračunu za prihodnje leto je Prvo društvo hišnih posestnikov v Ljubljani vložilo po svojem odborniku na mestno poglavarstvo naslednje pripombe:

Razgrnjen proračun je nejasen in nikjer ni razvidna davčna podlaga, od katere se bo odmerila doklada na direktne davke in ravno tako tudi ni razvidno, od katerih najemnin se bo pobirala v letih 1939, 1940, vodarina, gostajščina in kanalska pristojbina. V razgrnjenem proračunu ni nikjer niti razviden odstotek občinske doklade na direktne davke, temveč je kot dohodek občinske doklade na direktne davke vnesen z zneskom Din 8,950.000.—. Ker ni niti podlaga za odmero te doklade nikjer razvidna, si lahko predstavljam, da bo občina pobirala 50%, 60% ali celo 70% doklado in tak osnutek proračuna se davkoplačevalcem ne more predložiti na vpogled in se jim ne nudi priložnost, da napravijo proti tej postavki, kakor tudi proti drugim, ki so enako pomanjkljive v zakonu predpisane in dovoljene pripombe k mestnemu proračunu. Mestni svet mora pri sklepanju o mestnem proračunu vendar izrecno določiti doklado, ki se bo pobirala na direktne davke. Ta sklep se mora odobriti od višje oblasti in objaviti v »Službenem listu«. Ker pa ni razvidna niti davčna podlaga za odmero doklade, niti odstotek doklad, je proračun pomanjkljiv in nejasen in bi se v taki pomanjkljivi obliki nikakor ne smel davkoplačevalcem oziroma občanom dati na vpogled.

Ravno tako ni pri vodovodni nakladi razviden odstotek, v katerem se bo pobirala vodovodna naklada, temveč je vpisan v proračun kot dohodek na vodovodni nakladi znesek Din 7,500.000.—. Dosedaj se je pobirala 6.5% vodovodna doklada, ki pa je mnogo previsoka in se voda v vsej državi nikjer tako drago ne plačuje kakor v Ljubljani in menda tudi drugod ne. Ljubljanski davkoplačevalci se že leta in leta trudimo, da bi se ta neprimerno visoka doklada znižala, kar se je že večkrat obljubilo in ker bo odmerni podlaga mnogo višja kakor je bila prejšnja leta, kar bom v nadaljnjih pripombah dokazal, je upanje, da bo mestna občina dobila na podlagi najemnin na vodovodni dokladi, kakor tudi na gostajščini in kanalski pristojbini toliko večji dohodek kot je pa v proračunu in da se bodo dosedanji odstotki lahko znižali. Vsekakor pa je proračun pomanjkljiv kakor pri dokladah na direktne davke, tudi pri vodarini, ker ni razviden odstotek ter je tozadevno nemogoče napraviti primerne pripombe. Morda je občina z namenom odstotek izpustila v svrhu znižanja vodovodne naklade. Ker pa mora mestni svet skleniti odstotek, v katerem se bo vodovodna doklada pobirala in ker tega v osnutku ni razvidno, je proračun nejasen in pomanjkljiv. Ravno tako je potrebna tudi pri vseh teh postavkah navedba odmerne podlage, bodisi za občinsko doklado na direktne davke, bodisi za hišne davščine. Razen v sedaj veljavnem mestnem proračunu se je

odmerni podlaga vedno vnesla, da so zamogli davkoplačevalci postaviti primerne predloge in pripombe, kar pa je nemogoče brez odmerne podlage.

Ko sem proračun pregledal, sem ugotovil, da je doklada na direktne davke mnogo prenizko preračunjena in ker sem ugotovil, da znaša predpis direktnih davkov za mesto Ljubljano za leto 1938 Din 16,900.000.— in če računimo 60% doklade od tega, znese ta doklada na direktne davke Din 10,140.000.—. V proračun mestne občine za leto 1939/40 pa je vstavljena samo postavka kot dohodek z zneskom Din 8,950.000.—, tedaj je premalo proračunjenih . . . . . Din 1,190.000 oziroma okroglo . . . . . „ 1,000.000

Nobenega dvoma ni in sigurno ne bodo direktni davki, od katerih se odmerja občinska doklada v l. 1939 padli, ker bo dohodnina ostala v predpisu za l. 1938, drugi davki pa se tudi ne bodo znižali, ker vsako leto pride zlasti v okoliških, priključenih občinah mnogo hiš z davčnimi olajšavami, ki odpadejo k občinskim dokladam, ker preneha zanje davčna olajšava. Pa tudi pridobnina bo prišla v predpis od raznih novih trgovin, ki so se v zadnjem času v Ljubljani odprle. Vodovodna doklada se je vstavila v dohodek 7,500.000. dinarjev. Ker pa znašajo najemnine v Ljubljani najmanj Din 127,000.000.—, znese 6.5% vodar. 8,255.000 dinarjev in če odštejemo Din 155.000.— za hiše, ki nimajo še vodovoda, ostane vodov. naklada 8,100.000.— dinarjev, tedaj je premalo računjeno . . . . . „ 600.000

Enako je gostajščina na podlagi teh sigurnih najemnin za one hiše, ki so gostajščine proste do Din 5000 premalo proračunjena za . . . . . „ 100.000

Kanalska pristojbina je na podlagi istih najemnin premalo proračunjena za . . . . . „ 300.000

Skupaj je tedaj premalo proračunjenih . . . . . Din 2,000.000

Da je podlaga za odmero vodovodne naklade, gostajščine in kanalske pristojbine pravilna kot sem jo zgoraj navedel, je dokaz to, da je bilo v letu 1938 zgrajenih 103 novih hiš s 394 stanovanji, katere najemnine znesejo najmanj Din 2,500.000.— in to če najemnine prav nizko računimo. Hiše, ki so sedaj že skoraj popolnoma gotove in bodo v letu 1939 prišle pod obdajčitev, so med njimi ogromne stavbe in bo najemnina v letu 1939 znesla Din 1,000.000 in bo od teh v letu 1938 in 1939 na novo zidanih hišah občina dobila nove mestne hišne davščine in so se s tem najemnine samo v tem času povišale za okroglo Din 3,500.000.—.

Ko sem proračun pregledal, sem ugotovil, da bi se prav lahko dalo brez vsake škode za mestno gospodarstvo iz proračuna črtati Din 500.000.— do 1,000.000.—, saj so rezerve preračunjene na 1,000.000.— dinarjev, dasiravno je v proračunu za vse panoge gospodarstva zadostno preskrbljeno. Če tedaj vzamemo premalo proračunjene dohodke in zmanjšamo proračun še za Din 500.000.—, se lahko brez vsake težave in škode na občinskem gospodarstvu zniža proračun za Din 2,500.000.—.

Iz teh višjih dohodkov in znižanja proračuna prosim, da mestni svet zniža doklade na direktne davke za 10%, tedaj

na 50% in vodarino za 1% in kanalsko pristojbino tudi za 1%. Voda v Ljubljani je itak za polovico predraga in bi bilo najpravičnejše, če bi se pobirala po fiktivni porabi. Če pa se že pobira od najemnin, pa ne sme biti tako visoka, da ima mestna občina polovico dobička od vode. V Zagrebu stane 1 kubični meter vode Din 1.25, a proti tej višini se še posestniki v Zagrebu protivijo in zahtevajo odločno znižanje, ker smatrajo, da je še po tej nizki ceni voda predraga. Ravno tako je tudi električna razsvetljava mnogo predraga in bi jo bilo teba primerno znižati.

Ko je sedanja občinska uprava po inkorporaciji okoliških občin izdelala proračun za leto 1936/37 in je doklade na direktne davke povišala od 45% na 60% in vodarino in kanalsko pristojbino za več odstotkov, so izjavili zastopniki mestne občine, da je to povišanje samo v svrhu sanacije neplačanih računov in ko bodo računi poravnani, se bodo vse doklade znižale na prejšnje odstotke. Dasiravno so že vsi računi plačani in je proračun glasom računskega zaključka za leto 1936/37 izkazal Din 2,000.000.— prebitka ne upošteva mestna občina svoj čas dane izjave, ker ni direktne davke prav nič znižala in je bila trditev gospodarskih krogov pravilna, da bi takrat ne bilo treba doklad tako povišati, ker se je sedaj izkazal prebitok.

Nujna potreba je, da se mestno poglavarstvo v smeri znižanja doklad, davščin in drugih bremen ustali in omogoča ljubljanskemu prebivalstvu življenjske prilike, ker drugače utegne priti gospodarska katastrofa, ki bo najbolj prizadela hišne posestnike, ki se ne morejo izseliti iz svojih hiš in jih pustiti na mestu, kot to lahko napravi industrija in razna podjetja, ki se že pripravljajo na odhod iz Ljubljane in se na veliko škodo vsega ljubljanskega prebivalstva zna zgoditi, da bo pri sedanji obremenitvi obstoj podjetij, zlasti industrijskih družb onemogočen. V Zagrebu znašajo vse avtonomne doklade skupaj 75%, v Beogradu pa vse doklade skupaj malenkostno 26%. Iz tega se vidi, koliko so davkoplačevalci v naši banovini in v Ljubljani višje obremenjeni kakor v Zagrebu, Beogradu in tudi v drugih mestih. Zadnji čas je, da se merodajni faktorji zganejo in obvarujejo Ljubljano pred neizogibno škodo.

Mestno poglavarstvo prosim, da blagovoli moje predloge upoštevati in občinske davščine primerno znižati, ker je jasno dokazano, da je za to dovolj kritja.

K tem pripombam k mestnem proračunu za leto 1939/40 omenjamo, da je poročevalec v imenu finančnega odbora za proračun o mestnem proračunu za leto 1936/37 poročal, da je bil ta proračun samo sanacijski proračun radi neplačanih računov bivše občinske ljubljanske uprave in neplačanih računov iz inkorporiranih občin. Poročevalec kakor vsi drugi govorniki so pri razpravi poudarjali, da niso nalagali bremena kar na slepo, temveč iz nujne potrebe. Poudarjalo se je, da so občinska bremena ljubljanska narastla zlasti previsoko zaradi tega, ker je prejšnja mestna uprava nastavila prevelik kader uradništva, zato pa so sedaj morali znižati plače vsem uradnikom radi prevelikega števila in tudi plače delavcem. Kakor hitro pa bodo poravnani neplačani računi, kar se bo izvršilo najkasneje v enem ali dveh letih, se bodo lahko zopet znižale vse doklade na prejšnji odstotek, kar pa se še sedaj ni zgodilo, dasiravno bi bilo znižanje davščin ljublj. davkoplačevalcem zelo potrebno in to tudi upravičeno želijo. A sanacija mestnega gospodarstva je že zdavnaj urejena in vsak računski zaključek izkazuje nad 2 milijona več dohodkov kot stroškov, tedaj so naše pripombe k proračunu bile vedno upravičene, temeljite, ker so dohodki znašali fiktivno toliko, kolikor smo mi predla-

gali mestni občini ljubljanski, kar pa se ni upoštevalo na veliko škodo davkoplačevalcem in v korist mestne občine ljubljanske, ki je s tem dobila nove vire in bi bila lahko znižala doklade, zakar bi ji bili vsi davkolačevalci v Ljubljani hvaležni.

### Predlog novega držav. proračuna

Finančni minister je predložil narodni skupščini predlog državnega proračuna v višini 12 milijard 942 milijonov dinarjev, kar pomeni nasproti proračunu za tekoče proračunsko leto povečanje za 762 milijonov din. Kakor je razvidno iz izjave finančnega ministra je dejansko povečanje proračuna še večje, ker so v novem proračunu izpadli izdatki za državne rudnike, ki so prišli lani v last družbe »Jugočelik« d. d. in ker so izpadli tudi izdatki Državne hipotekarne banke v smislu uredbe od 22. junija lanskega leta. Predlog državnega proračuna se da le s to omejitvijo primerjati s proračuni za prejšnja leta. Naši državni proračuni so pokazali v zadnjih letih naslednje gibanje:

proračun 1934/35	10.171 milijonov din,
proračun 1935/36	10.250 milijonov din,
proračun 1936/37	10.324 milijonov din,
proračun 1937/38	10.910 milijonov din,
proračun 1938/39	12.180 milijonov din,
predlog proračuna 1939/40	12.942 milijonov dinarjev.

Kakor rečeno je predlog novega državnega proračuna za 762 milijonov dinarjev ali za 6,3% večji, nego proračun za tekoče proračunsko leto; v primeri s proračunom za 1937/38 znaša povečanje 2032 milijonov ali 18,6%, v primeri z letom 1934/35 pa znaša povečanje 2771 milijonov ali 27,2%.

Zanimiva je tudi ugotovitev, da je predlog proračuna za leto 1939/40 večji nasproti proračunu za leto 1929/30, ki je znašal 12.464 milijonov.

### Znižanje obrestne mere za hipotekna posojila

Ko je izšel poziv v ljubljanskih dnevnikih hišnim posestnikom, kako bi znižali obrestno mero na 6%, po kateri obrestni meri daje nova posojila Državna hipotekarna banka, smo se obrnili na to banko s posebno prošnjo za sporočilo, pod katerimi pogoji daje nova 6% posojila, nakar smo dobili sledeči odgovor, ki ga objavljamo na vprašanja raznim našim članom, ki so želeli biti deležni znižanja obrestne mere na 6%. Odgovor se glasi:

Na Vaš dopis števil 4208/1939 z dne 22. tega meseca Vam sporočamo, da podeljuje naša banka točasno redno samo menično hipotekarna posojila, glede katerih Vam dajemo naslednje informacije:

Menično hipotekarna posojila podeljuje banka, glasom svojih zakonitih predpisov, izključno le na stanovanjska poslopja in stavbišča (parcele), ki se nahajajo v mestih ali trgih, oziroma od države priznanih zdraviliščih. Poslopja morajo biti popolnoma dograjena, iz trdega in solidnega materiala ter se morajo nahajati v določeni regulacijski črti.

Na nepremičnine izven mest, trgov in zdravilišč, kakor tudi na poljedelska imetja in industrijska poslopja ter stroje se ta posojila sploh ne dajejo.

Nadaljnji pogoj je, da je prosilec tudi stvarni lastnik nepremičnin, ki jih zastavlja, t. j. da je v zemljiški knjigi izvršen prepis lastninske pravice na prosileca. V slučaju, da je nepremičnina last dveh ali več oseb, morajo zaprositi za posojilo vsi solastniki nepremičnin.

Kot garancijo za tovrstna posojila zahteva banka menico, podpisano po dveh žirantih in poleg tega, kot supergarancijo, še intabulacijo na I. mesto pri zastavljenih nepremičninah. Žiranti morajo biti posest-

niki ali pa morajo imeti dobro in sigurno službo.

Posojilna doba traja 10 let. Obrestna mera znaša 6% letno. Menica dospeva v plačilo vsake tri mesece. Odplačevanje posojila se vrši tako, da se ob zapadlosti menic, t. j. vsake tri mesece plača 2½% od prvotne posojilne glavnice na račun odplačila dolga, na ostanek dolga pa se istočasno plačajo 6% obresti za eno tromesečje vnaprej; poleg tega se mora vsakokrat predložiti nova izpolnjena in podpisana menica, glaseča se vedno na ostanek dolga. Prvi odplačilni rok je 3 mesece po prejemu posojilne valute.

Prošnje za posojila, t. zv. prijave, ki se dobe pri tukajšnji podružnici za ceno Din 2.—, sprejema do višine zneska Din 200.000.— neposredno podružnica, dočim se mora prosilec za posojila preko te vsote predhodno obrniti s posebno prošnjo, kolokovano z Din 10.—, direktno za našo centralo: Državno hipotekarno banko, za sekretarijat, v Beogradu, da mu banka načelno odobri, da more vložiti pri tuk. podružnici odnosno prijavo.

Višina posojila se določa na podlagi cenilne vrednosti zastavljenih nepremičnin in sicer največ do ene tretjine njene cenilne vrednosti. Cenitev posestva izvrši vedno banka po svojih cenilih.

Na postavljena nam vprašanja Vam odgovarjamo sledeče:

ad 1) Preden banka posojilo definitivno odobri, se mora, v vsakem slučaju, po naših izvedencih izvršiti nova cenitev v zastavo ponujenih nepremičnin. Višina cenilnih stroškov bo razvidna iz prihodnjic natisnjene lestvice. Cenilni stroški se seveda morajo plačati tudi, če bi se na podlagi cenitve ugotovilo, da niso dani potrebni pogoji in se vsled tega posojilo ne bi moglo odobriti.

ad 2) Pri menično hipotekarnih posojilih se računajo obresti od dneva izplačila posojila.

Na ostala vprašanja (ad 3, 4, 5, 6 in 7) je dan odgovor že zgoraj.

K točki 8) imamo pripomniti, da se pri likvidaciji menično hipotekarnega posojila plača enkrat za vselej 1% od posojilnega zneska na ime bančnih režijskih stroškov.

Končno pripominjamo, da bo naša banka, kot je že bilo objavljeno v časopisih, v najkrajšem času podeljevala tudi kredite po tekočih računih in sicer pod sledečimi do sedaj nam znanimi pogoji:

Kredite po tekočih računih bo banka dajala na podlagi hipoteke na I. mestu na nepremičnine in bianco akcepta na znesek za 25% večji od zneska odobrenega kredita. Obrestna mera bo znašala 6% letno, a amortizacijska doba bo 10 let. Amortizacija posojila se bo vršila na ta način, da se vsake 3 mesece plača 1½% od prvotnega posojilnega zneska, t. j. 4% letno in sicer skozi 9 let. V 9 letih bo treba potemtakem odplačati 36% od posojilne glavnice, ostalih 64% pa bo treba poravnati v teku zadnjega (desetega) leta v 4 enakih obrokih.

### Najeminsko vprašanje v evropskih državah

V Parizu se je vršil mednarodni stanovanjski kongres. Referati, ki so jih temu kongresu predložili zastopniki posameznih držav, nam kažejo situacijo o zakonodaji glede najeminskega vprašanja ene ali druge države. Hišne lastnike bo zanimalo predvsem, kakšna je v tem pogledu situacija v evropskih državah. Preobširno bi pa bilo podati točno kritiko te zakonodaje o vsaki posamezni državi, zato naj navedemo samo glavno tendenco o preteklosti, sedanjosti in prihodnosti.

Predvsem je vredno omeniti, da v vseh izvenevropskih kulturnih državah, ki so bile na kongresu zastopane, država nima

nobenega vpliva na najemnikovo razmerje.

Stanovanjski zakon je v evropskih državah nastal v različnih oblikah kot posledica svetovne vojne. Obdržal se je deloma v onih državah, ki so bile neposredno pozorišče svetovne vojne ali pa so jih posledice svetovne vojne v gospodarskem oziru občutno prizadele.

To trditev pa potrjuje dejstvo, da so skoro v vseh evropskih državah med vojno ali pa neposredno po vojni uvedli stanovanjsko zaščito.

Skoro vse države pa so stanovanjski zakon ali popolnoma ukinile, ali so ga tako omilile, da bo v kratkem popolnoma ukinjen, ali pa so za hišnega lastnika nad vse važno vprašanje višine najemnine tako uredile, da so preostale omejitve zlasti glede odpovedi brez nadaljnega znosne.

Z ozirom na omenjene vidike moremo države v Evropi razdeliti takole:

1.) Države s strogim najemninskim razmerjem. K takim državam prištevamo one, pri katerih ne obstoje omejitve samo glede odpovedi, temveč tudi glede višine najemnine, ki na eni strani ne ustreza naravnim zakonom o ponudbi in povpraševanju, na drugi strani pa ne odgovarja stroškom za stanovanje kot blago (primerno obrestovanje stroškov, zgradbe in zemljišča + odškodnino za upravne stroške).

V mnogih državah pa obstoje tudi odpovedne zabrane, ker drugače bi bila zaščita najemnine brez pomena. Države stroge stanovanjske zaščite so sedaj bivša Avstrija, Poljska in Francija.

Tudi v Češkoslovaški obstoji sedaj stroga stanovanjska zaščita, ki jih pa ne smemo resno jemati v obzir, ker v Češkoslovaški preneha stanovanjski zakon 30. junija 1940. leta.

Na Poljskem je stanovanjska zaščita razumljiva iz dveh razlogov: nobena druga evropska država razen severovzhodne Francije ni bila v toliki meri pozorišče svetovne vojne; večji del poljskih mest je bil v vojni porušen in še do danes ni popolnoma zgrajen, ker prebivalstvo vedno narašča.

Drugi razlog pa je, da se ljudstvo stalno seli z dežele v mesta in ni na razpolago zadostno število stanovanj.

Tudi Francija je prvotno predvidela ukinitve stanovanjske zaščite leta 1939, a so sedaj izdali zasilno uredbo, kar je za hišne lastnike zelo neugodno spremenilo situacijo. Po tej uredbi sme hišni lastnik za 100 frankov najemnine v zlati vrednosti zahtevati samo 252 frankov sedanje vrednosti. Ker predstavlja to celotno najemnino, h kateri se ne smejo pobirati nikaki stranski prispevki, vidimo, da je hišni lastnik v Franciji na slabem položaju.

2.) Državam stroge stanovanjske zaščite slede države z omejenim najemninskim razmerjem.

Posamezne teh držav moremo smatrati kot proste stanovanjske zaščite in sicer so to one, ki so samo radi razvrednotenja svoje valute začasno zaščitile nenormalno povišanje najemnine, ki bi sicer nastalo radi razvrednotenja denarne vrednosti. Semkaj spadajo predvsem Italija in Švica.

Ostale države skoro vse soglašajo v pogledu zaščite najemnika pred previsokimi najemninami in mu po možnosti skušajo obvarovati stanovanje.

Kot primer za to nam služijo razmere v Nemčiji. Določitev višine najemnine v Nemčiji ni stvar države, temveč posameznih pokrajin, vendar velja 110% predvojne najemnine kot najnižja mera. V Nemčiji so torej najemnine nad 110% predvojne, a v najemnino so vštetji vsi stroški za popravila tudi v stanovanju samem.

Najemninski davek je bil od 1. aprila 1937. leta znižan za 10%. Glede odpovedi obstoje omejitve. Odpoved je dopustna sa-

mo iz tehtnih razlogov. Višina najemnine z ozirom na povprečne plače znaša 12 do 20%.

V Nemčiji obstoja ena sama organizacija hišnih posestnikov pod naslovom »Zentralverband deutscher Haus- und Grundeigentümer«, ki tudi pomaga vladi pri reševanju raznih stanovanjskih in gradbenih vprašanj. (In pri nas v mali Sloveniji se ustanovljajo brez smisla in v škodo društva posestnikov novih hiš. Op. uredn.)

Anglija ima stanovanjski zakon, ki je omejen na zaščito proti visokim najemninarjem in to samo za zgradbe z malimi stanovanji. To je upravičeno s slabim stanjem posameznih delavskih četrti v velikih mestih, kakor tudi z visokimi najemninarji, ki znašajo 20 do 35% delavske plače.

Popolnoma svojevrstno stališče je zavzela Danska, ki je z zakonom od 22. marca 1937. leta ustvarila popolnoma novo najemninsko razmerje. Ta zakon ne predvideva nikake socializacije stanovanjskega problema, temveč samo socialnejšo obliko najemninskega razmerja.

3.) Države, v katerih je najemno razmerje določeno edino s svobodnim dogovorom, so naslednje: Finska, Luxemburg, Nizozemska, Italija (izvzemši zgoraj omenjene omejitve glede višine najemnine), Jugoslavija, Madžarska, Estonska, Švedska, Norveška in Belgija (od leta 1938.).

Omejitev svobodnega najemninskega razmerja moremo po gornjih izvajanjih označiti kot evropsko bolezen, ki ji je v prvi vrsti vzrok prenaseljenost, za tem pa večna preseljevanja z dežele v mesta.

V okviru tega kratkega pregleda preko najemninskega razmerja v Evropi, pri čemer moramo še enkrat poudariti, da drugje na vsem svetu vlada v pogledu najemninskega razmerja popolna svoboda, ne moremo navesti vsa ona sredstva, ki so bila v nekaterih državah potrebna za odstranitev neznosnega stanja. Vsekakor pa dogodki v zadnjem času dokazujejo, da tudi v Evropi obstoja v pogledu najemninskega razmerja tendenca k stanju, ki je vladalo pred svetovno vojno, t. j. po popolni svobodi najemninskega razmerja.

V onih državah, v katerih še vlada stanovanjska zaščita, naj se to s predpostavko, da je dovolj stanovanj na razpolago čimprej ukine.

Slabe gospodarske prilike in težko plačljive visoke najemnine zahtevajo poenostavitve najemnin, da se s tem prepreči delitev prebivalstva v zaščitene in one, ki ne uživajo nikake stanovanjske zaščite.

Na drugi strani pa hišni lastnik tudi po ukinitvi zaščite višine najemnine ne bo mogel zahtevati najemnine, ki ne bi odgovarjala gospodarskim prilikam.

Trajno podpiranje širokih ljudskih plasti od strani hišnih lastnikov pa ni nič drugega kot enostranska davčna obremenitev ali pa razlastitev brez odškodnine.

Zanimivo je, da v nasprotju z onimi državami, ki ukinjajo stanovanjsko zaščito ravno v državah strogega najemninskega razmerja dohodki na najemninah daleko zaostajajo za normalnim in potrebnim.

### Potreba jamstvenega zavarovanja

Vsakdo, tedaj tudi hišni posestnik, je dolžan odškodovati škode, ki bi jih napravil sam po lastni krivdi, odnosno s protizakonitim dejanjem ali oprostivijo s tem, da kako stvar prezre, vsled neupravičljive nevednosti, odnosno v svrhu pomanjkanja odgovarjajoče pazljivosti in pozornosti. O tem govorita §§ 1294. in 1295. splošnega državljankega zakonika.

Pri naštetih okolnostih se zahteva po zakonitih določbah najvišja mogoča stop-

nja paznje in vsaka nepazljivost povzroča krivdo in s tem seveda tudi zakonito odškodninsko dolžnost v smislu člena 1297. splošnega drž. zakonika.

Osobito močan izvir jamstvenih nesreč so različni predpisi glede preprečitve nezgod po § 1311. splošn. drž. zak. Škode vsled čisto nesrečnega slučaja nosi dotični, čigar oseba ali premoženje je prizadeto. Če pa je tak slučaj nastal po čigavi krivdi ali pa je dotični kršil zakonito določbo, ki skuša preprečiti slučajno poškodbo, potem jamči dotični za škodo.

V smislu teh zakonitih določil je zlasti hišni posestnik odgovoren za škodo, če bi se tuja oseba poškodovala na poledenem hodniku, ki ni bil pravočasno ali premalo posut, nadalje, če bi se poškodovala na stopnjicah, ki niso razsvetljene v času, ko so vežna vrata odprta. Hišni lastnik je odgovoren, če bi bila tuja oseba poškodovana zaradi padca opeke, snega s strehe, okna i. t. d.

Ker je bila letos v mestu Ljubljani dan za dnem huda poledica, a hodniki največkrat niso bili ali pa slabo posuti, se je pripetilo več primerov nesreč, za katere so odgovornost nosili hišni lastniki. Tak neprijeten slučaj se je pripetil v neki ljubljanski ulici, katere hodnik ni bil pravočasno posut in se je zet dotične hišne lastnice, ki je bila zavarovana pri Društvu hišnih posestnikov v Ljubljani na kolektivni zavarovalni polici, zlomil roko. Pri tem je imel ponesrečenec bolniških stroškov za Din 1500.— in se je hišna lastnica obrnila na Zedinjeno zavarovalnico v svrhu plačila radi poškodbe nastalih stroškov. Ker pa je bil poškodovanec njen zet, ni zavarovalnica zaradi jamstvenih pogojev za sorodnike dolžna plačati nastale odškodnine. Naše društvo se je obrnilo na zavarovalnico s prošnjo, da bi kljub temu, četudi ni obvezana po zakoniti dolžnosti plačati odškodnine, isto plačala, narkar je zavarovalnica prostovoljno plačala polovico bolniških stroškov, t. j. Din 750.—, za katero kulantnost se zavarovalnici tem potom zahvaljujemo. Pripominjamo, da ta hišna posestnica plača letno Din 18.— zavarovalnine, t. j. da bo plačala v 40 letih komaj toliko, kolikor je prejela sedaj od zavarovalnice odškodnine. Nešteto krat smo zato hišnim posestnikom priporočali jamstveno zavarovanje in jih je v zadnjih letih že precej odstopilo od kolektivne jamstvene pogodbe. Nadaljno nismo hoteli več opozarjati na važnost jamstvenega zavarovanja, ker smo se prepričali, da velika večina hišnih posestnikov ne čuti potrebe za to važno zavarovanje, ki je v drugih državah do skrajnosti izvedeno in so prav vsi hišni posestniki brez razločka zavarovani in se s tem oprostitjo nevarnosti, ki jim dan za dnem preti zaradi zakonitih določil. Morda bodo tudi naši posestniki s časom sprevideli važnost tega zavarovanja.

### Občni zbor društva hišnih posestnikov za Jesenice in okolico

V nedeljo, dne 29. januarja 1939, se je vršil v salonu g. Davorin Tancerja na Jesenicah že 20. redni občni zbor društva hišnih posestnikov za Jesenice in okolico, ki je pokazal potrebo in koristi tega društva. Tam se je čulo kakega pomena in važnosti je ta organizacija.

Predsednik g. Mr. phar. Ivo Koželj se zaradi bolezni ni mogel udeležiti, zato je podpredsednik g. Franc Rabič otvoril občni zbor, pozdravil vse navzoče, osobito pa g. Ivana Freliha, predsednika Zveze iz Ljubljane. Ugotovil je sklepčnost, ter prešel na dnevni red. Prečitan je bil zapisnik zadnjega občnega zbora ter enoglasno odobren.

Tajniško poročilo je podal g. Konrad Ažman. V društvo je vpisanih 209 članov

in članic, ter še vedno novi pristopajo. Spomnil se je med letom umrlih: dolgoletnega odbornika Ignaca Moriča, člana Franca Jerasa in članice Marije Mesar. V počaščenje njihovega spomina so se vsi navzoči dvignili s sedežev in zaklicali: Slava! Nato je pojasnil več za hišne posestnike važnih stvari. O izvršenih intervencijah, prošnjah in pritožbah, v dobrobit vsem hišnim posestnikom.

O blagajniškem stanju je poročal gosp. Alojz Kavčič. Navedel je dohodke in izdatke društva. Pri vplačani članarini se kaže nekoliko napredka, vendar se pa veliko članstva ne zaveda svoje dolžnosti. Zato vzpodbuja članstvo k večji zavednosti njihovih dolžnosti, potem bo tudi društvo uspešneje delovalo. Nadzornik g. Davorin Tancer je poročal, da sta z g. Andrejom Čufarjem račune pregledala, ter našla vse v najlepšem redu. Predlaga razrešnico odboru, ki je bila soglasno sprejeta.

Izvoljeni so bili naslednji gg.: za predsednika Koželj Ivo, Mr. phar. iz Jesenic, I. podpredsednik Smolej Valentin, Kor. Bela, II. podpreds. Rabič Franc, Jesenice, tajnik Ažman Konrad, namestnik Stražišer Viktor, blagajnik Kavčič Alojz, namestnik Vilman Pavel; odborniki: Gorjanc Ignac, Avsenik Ivan, Bertonec Franc, Noč Ivan, Leskovec Marija. Za nadzornike: Davorin Tancer in Sirc Franc. — Članstvo je z veseljem in zadovoljstvom sprejelo na znanje ta odbor ter pričakuje uspešno delovanje in napredek društvenega delovanja.

Priznana dobri dolgoletni (predsednik Zveze g. Frelih je poročal o uspešnem delu Zveze, dajal pojasnila in mnoge koristne nasvete. Preobširno je za popisati njegova stvarna za vse hišne posestnike koristna izvajanja, zato apeliramo na vse hišne posestnike, da se včlanijo v to društvo, ki jim prinaša koristi in se bori za njihove pravice.

### Pavšalni davek malih obrtnikov

Oddelek za davke finančnega ministrstva je izdal pojasnilo o odmeri pavšalnega davka, ki ga plačujejo mali obrtniki. Po tem pojasnilu finančnega ministrstva se za prihodnje leto ne bo vršila ponovna odmera davka za male obrtnike, temveč bo veljal prejšnji pavšalni davek, če tudi bi se bile pri teh obrtnikih izvršile kakšne izpremembe glede zaposlitve pomočnikov, ker se take spremembe ne morejo smatrati kot bistvene spremembe njihovih dohodkov. Ostalim malim obrtnikom pa, ki ne izpolnjujejo več pogojev za pavšalno obdavčenje, se bo za l. 1939 izvršila nova odmera dohodnine. Za nje bo davčna uprava sestavila predlog ter ga dala v oceno davčnemu odboru.

### Kolkovanje odjemalnih knjižic

Opozarjamo na predpise o kolkovanju odjemalnih knjižic. Nabavne knjižice morajo biti kolkovane, in sicer za vsako leto po Din 10.—. Pred izdajo knjižice se mora napisati datum izdaje knjižice oziroma nalepitve kolka. Po preteku enega leta se mora na knjižico ponovno nalepiti kolek za 10 dinarjev. Najnižja kazen za netaksirane knjižice znaša Din 300.— od vsake netaksirane knjižice.

### Deložacije v ianskem letu

Pri ljubljanskem okrajnem sodišču je bilo lani zaznamovanih 1338 stanovanjskih odpovedi, predlanskim 1508. Sodišče je lani prejelo 717 deložacijskih in sličnih predlogov, dejansko pa je bilo izvršenih le 354 deložacij, predlanskim 332, ker je prišlo med strankami poprej do mirne poravnave in niso posegli sodni organi vmes, da bi najemnikom pohištvo znosili na cesto.