

Izhaja
mesečno dvakrat.
—
Uredništvo in uprav-
ništvo je v
Salendrovi ulici št. 6.

MOJ DOM

Oglase se računa po
posebnem ceniku.
Tiska tiskarna Makso
Hrovatin v Ljubljani.
Odgovorni urednik:
Ivan Frelih

Glasilo Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.

Štev. 5.

Ljubljana, 23. maja 1929.

Leto IX

Zakon o stanovanjih

Mi A l e k s a n d e r I., po milosti božji in narodni volji kralj Srbov, Hrvatov in Slovencev, predpisujemo in proglašamo na predlog Našega ministra za socialno politiko in narodno zdravje in po zaslišanju predsednika Našega ministrskega sveta

ZAKON O STANOVANJH.*

§ 1.

Od dne 1. maja 1929. ostane vsako stanovanje, ki je spadalo do tedaj pod omejitve v svobodnem razpolaganju, najemodajalcu na svobodno razpolaganje. Od tega se izvzemajo primeri iz § 2. tega zakona.

§ 2.

Izmed stanovanj, ki so spadala doslej pod omejitve po zakonu o izpremembah in dopolnitvah v zakonu o stanovanjih z dne 30. aprila 1928., ostanejo tudi izza dne 1. maja 1929. pod omejitvami v krajih s preko 10.000 prebivalci:

- 1.) stanovanja iz treh sob, če stanuje v njih rodbina z najmanj petimi člani;
- 2.) stanovanja iz dveh sob, če stanuje v njih rodbina z najmanj tremi člani; in
- 3.) stanovanja iz ene sobe, če stanuje v njih rodbina z najmanj dvema članoma.

Med sobe se ne štejejo: kuhinja, prednja soba, hodnik, jedilna shramba, instalirana kopalnica in sobica za posle (služinčad).

Za rodbinske člane se smatrajo sorodniki po krvi ali po svaštvu (po zakonu [braku]) do vštetega drugega kolena kakor tudi posvojeni (adoptirani) otroci.

§ 3.

V stanovanjih iz prednjega paragrafa so zaščiteni samo tile izmed dosedanjih najemnikov:

- 1.) aktivni državni uradniki, častniki, podčastniki, uslužbenci, služitelji in njih vdove in rodbine, izvzemši uradnike in častnike, ki so zdravniki ali inženjerji kakor tudi zobni zdravniki, veterinarji in arhitekti, če izvršujejo svobodno prakso;
- 2.) upokojenci, upokojenke, vdove upokojencev in njih rodbine, izvzemši upokojence, ki so advokati, zdravniki, zobni zdravniki in arhitekti, če izvršujejo prakso;
- 3.) vojni invalidi in njih rodbine, če so slabega ekonomskega stanja;
- 4.) vojne vdove in rodbine oseb, padlih, umrlih ali onesposobljenih v vojni, ki so slabega ekonomskega stanja;
- 5.) vsi fizični delavci (kakor tudi oni obrtniki, ki ne delajo na svoje ime in tudi nimajo svojih delavnic, nego delajo pri drugih ter žive ob mesečni plači in dnevnic), nadalje delavke vseh poslov in podjetij, vdove delavcev in njih rodbine, če ne preseza skupni mesečni zaslužek vseh članov dotične rodbine, ki stanujejo v istem stanovanju, 2500 dinarjev.

* »Službene Novine kraljevine Srba, Hrvata i Slovenaca« z dne 29. aprila 1929., št. 100/XLI. — Objavljen v »Uradnem listu« z dne 4. maja 1929., št. 189/47.

Velikost mesečnega dohodka presoja po svobodni oceni sodišče.

Osebe iz točk 1.) in 2.) tega paragrafa, če imajo poleg zakonskih prejemkov še druge stalne dohodke, katerih znesek preseza 24.000 dinarjev na leto, kakor tudi vobče državni uradniki in častniki 1., 2. in 3. skupine I. kategorije nimajo pravice, ukoriščati ugodnosti tega zakona.

§ 4.

Za stanovanja iz § 2. tega zakona, ki ostanejo od dne 1. maja 1929. pod omejitvijo, se plačuje dosedanja najemnina (po zakonu o izpremembah in dopolnitvah v zakonih o stanovanjih z dne 30. aprila 1928.), zvišana za 10%, če ni dogovorjeno z najemodajalcem drugače.

V najemnino ne spadajo: vodarina, taksa za smetišče, za čiščenje: ulice, pomijnice in dimnikov kakor tudi ne prispevki, ki so določeni s posebnimi statuti. To se plačuje posebe, razen če ni dogovorjeno z lastnikom drugače.

Taksa za čiščenje klosetov obremenja lastnika.

Če je stanovanje deloma neporabno, tako da ga najemnik ne more ukoriščati v celoti, ali če mu je po kvarjenju ogroženo prebivanje, a lastnik neče izvršiti najnujnejših poprav, je najemnina manjša sorazmerno z neporabnostjo stanovanja, kolikor ni določeno s pogodbo drugače.

Če lastnik vobče iz kakršnegakoli razloga neče sprejeti najemnine, jo je treba položiti pri pristojnem občinskemu oblastvu v roku, odrejenem za polaganje najemnine.

§ 5.

Lastnik ima pravico odpovedi v naslednjih primerih:

- a) Če je stanovanje njemu ali njegovim oženim sinovom ali omoženim hčeram potrebno za osebno prebivanje.
- b) Če je treba podreti staro zgradbo, da se sezida nova.
- Zidanje novih nadstropij se po tem paragrafu vobče ne smatra za postavljanje novih zgradb namesto starih.
- Dokler se grade nova nadstropja, mora lastnik tehnično popolnoma zavarovati prebivanje najemnikov v spodnjih nadstropjih. Vendar se vključ temu dovoljuje lastniku, da sme odvzeti najemniku samo one dele prostorov, ki so neizogibno potrebni za napravo stopnic, da se dobi zveza z novimi nadstropji in prizemlji, če jih ni.
- c) Če mora lastnik glede na število in starost rodbinskih članov in na druge rodbinske razmere razširiti stanovanje, ki ga že ima v svoji hiši.
- č) Če najemnik ne plača dolžne najemnine v dveh mesecih.
- d) Če izkorišča najemnik najemno imovino zoper njen namen ali če jo namenoma kvari ali jo kvari iz velike nemarnosti ob uporabi in na očividno škodo lastnikovo.
- e) Če žive najemnik ali njegovi domači ali podnajemnik v stanovanju nemo-

ralno ali pohujšljivo ali če dopuščajo, da tako žive drugi, ali če s svojim ponašanjem v stanovanju in hišnem okolišu otežujejo prebivanje lastniku ali drugim najemnikom v isti zgradbi.

f) Če se razžali čast ali poškoduje telo lastniku ali njegovim domačinom bodisi po najemniku, bodisi po njegovih odraslih domačinih, razen če je to lastnik povzročil.

V primerih, določenih pod a), b) in c), je rok najemnikovo izselitev mesec dni, pod č), d), e) in f) pa petnajst dni od dne, ko je postala odločba o umestnosti odpovedi izvršna.

Če nastane spor, da ne postopa lastnik po točkah a), b) in c) tega paragrafa tako, kakor in ob kakršnih pogojih je odpovedal stanovanje, se kaznuje v denarju od 10.000 do 30.000 dinarjev.

§ 6.

Če imajo osebe iz § 3. tega zakona hišo v istem stanovališču, bodisi na svoje ime, bodisi na ime svoje žene ali svojih otrok, ki stanujejo z njimi skupaj, kakor tudi, če imajo v istem kraju stanovanje, ki ni pod omejitvijo, izgube pravico, ukoriščati odredbe § 2. tega zakona.

V teh primerih se morajo izseliti najemniki v petnajstih dneh od dne, ko postane odločba o odpovedi izvršna.

§ 7.

Premeščeni državni uradnik, uslužbenec, izgubi v kraju dotedanjega prebivanja pravico do stanovanja v roku treh mesecev, ko je bil razrešen svoje dotedanje dolžnosti.

§ 8.

Najemniki, ki s tem zakonom niso več zaščiteni, se morajo, če jim je bilo stanovanje odpovedano do dne 15. aprila tega leta, izseliti najdlje do dne 15. junija tega leta. Če se jim stanovanje do takrat ne odpove, se vrši odpoved po odredbah civilnega zakona.

Če je prej nastal spor med najemodajalcem in najemnikom glede izselitve po odredbah dosedanjih zakonov o stanovanjih, se mora izvršiti izselitev najemnika, ki izgubi zaščito po odredbah § 2. tega zakona, prav tako najdlje do dne 15. junija tega leta, ne glede na obstoj sporov.

§ 9.

Vse spore po tem zakonu, ne glede na vrednost, rešujejo kot nujne v roku enega meseca na prvi instanci sodniki poedinci sodišče prve stopnje, odnosno kotarskih ali sreskih sodišče; na pritožbe pa izdajajo rešitve v roku petnajstih dni na poslednji instanci sodišča prve stopnje (okrožna sodišča, sodbeni stoli). Glede vseh sporov in zahtevkov po tem zakonu veljajo predpisi civilnosodnega postopanja. Rok za vložitev pritožbe znaša osem dni.

Kar se tiče plačevanja takse, se pobira tudi v vseh teh sporih taksa po tar. post. 173., 174. in 176. zakona o taksah. Vred-

nost spora se določa po enomesečni najemnini za stanovanje.

§ 10.

Vsako stanovanje v zgradbi, sezidani do konca leta 1918., iz ene do vštetihih treh sob, se oceni če ga najemodajalec ne odda v roku treh mesecev zbog visoke najemnine, na zahtevo glede svoje vrednosti komisiji ter se odda v najem osebi, ki ga zahteva.

Osebe, ki reflektirajo na tako izpraznjeno stanovanje, se morajo obrniti s prošnjo na občinsko oblastvo. Ko komisija odredi najemnino, mora pozvati občinsko oblastvo lastnika, naj se izjavi v roku treh dni, katerega izmed reflektantov, če jih je več, hoče sprejeti za najemnika. Če se ne izjavi, odredi občinsko oblastvo samo, katera oseba naj se vseli.

Občinsko oblastvo mora ustanoviti na zahtevo prizadete osebe komisijo, ki je sestavljena iz treh članov: iz sodnika sodišča prve stopnje (mestnega, sreskega, okrožnega, sodbenega stola), ki ga odredi predsednik dotičnega sodišča na zahtevo občinskega oblastva, iz občinskega gradbenega inženjerja in iz odbornika občinskega oblastva. Če občina nima svojega inženjerja ali če je inženjer zadržan, se vzame namesto njega drug samoupravni inženjer in, če tega ni, državni ali privatni. Če v kraju ni sodnika, stopi na njegovo mesto predstavnik krajevnega policijskega (političnega) oblastva.

Ko komisija ocenja višino najemnine, mora vpoštovati: kdaj je bila zgradba sezidana in potemtakem, ali in koliko je že amortizirana; v kakšnem stanju je dotično stanovanje; iz česa je sestavljeno; na kakšnem kraju je; kolika je vložena glavica; koliko vseh stroškov in davščin trpi hišni posestnik in koliko mu mora dajati dotično stanovanje čistega dohodka.

Komisija odloča z večino glasov; njena odločba je takoj izvršna.

Članom komisije gre od vsakega ocenjenega stanovanja nagrada, in sicer: 40 dinarjev, če je stanovanje iz ene sobe, 50 dinarjev, če je iz dveh, in 60 dinarjev, če je iz treh sob. To nagrado položi občinskemu oblastvu najemnik pred vselitvijo.

Če najemodajalec neče dovoliti odrejenemu najemniku vselitve, se mora izvršiti vselitev vpricho pristojnega oblastva.

Trimesečni rok začne teči: če se je izselil dotedanji najemnik v prvi polovici meseca, od prvega dne tega meseca; če pa se izseli v drugi polovici, od prvega dne naslednjega meseca. Za stanovanja, ki bodo dne 1. maja 1929. prazna, začne teči trimesečni rok od tega dne.

Kaj ne spada v najemnino in kako je postopati, če lastnik neče sprejeti najemnine, je rečeno v § 4. tega zakona.

§ 11.

Dejanja, kazniva po tem zakonu, zastarajo čez šest mesecev.

Denarne kazni se izrekajo v korist fonda za zidanje malih stanovanj, ki je pri Državni hipotekarni banki v Beogradu.

Denarne kazni izterjujejo pristojna oblastva.

§ 12.

Minister za socialno politiko in narodno zdravje se pooblašča, da sme izdati potrebne naredbe za izvrševanje tega zakona.

§ 13.

Ko stopi ta zakon v veljavo, prestanejo veljati vse odredbe dosedanjih zakonov o stanovanjih.

§ 14.

Ta zakon stopi v veljavo z dnem, ko ga kralj podpiše, obvezno moč pa dobi z

dnem 1. maja 1929. ter velja do dne 1. novembra tega leta.

V Beogradu, dne 27. aprila 1929.;
O. br. 2078.

Aleksander s. r.

Predsednik ministrskega sveta, minister za notranje posle, častni adjutant Njegovega Veličanstva kralja, divizijski general:

Živković Peter s. r.

Minister za socialno politiko in narodno zdravje:

Drinković dr. M. s. r.

Videl in pritisnil državni pečat čuvar državnega pečata, minister pravde:

Srskić dr. M. s. r.

(L. S.)

Dr. Jos. Regali:

Zakon o stanovanjih z 27. aprila 1924 in pravice hišnih lastnikov

I.

Novi stanovanjski zakon ima namen stanovanjsko varstvo zopet za nadaljnji korak omejiti; vzdržal je sicer še v gotovem obsegu varstvo določenih vrst najemnikov do 1. novembra 1929, odpravil pa je glede mnogih dosedaj zaščitenih najemnikov stanovanjsko varstvo ter dal hišnim lastnikom glede precejšnjega števila doslej zaščitenih najemnikov pravico svobodne odpovedi in proste določitve najemnine.

Predvsem je stanovanjsko varstvo po 1. maju 1929. popolnoma odpravljeno v vseh krajih, ki imajo manj kot 10.000 prebivalcev po zadnjem ljudskem štetju. V Sloveniji je torej s 1. majem 1929. popolnoma prenehalo vsako stanovanjsko varstvo razen v Ljubljani in Mariboru, ker nima noben kraj v Sloveniji razen mest Ljubljane in Maribora nad 10.000 prebivalcev. Da je glede števila prebivalcev merodajno zadnje uradno ljudsko štetje, ne more biti dvoma. Pod »krajem« je razumeti kraj t. j. selišče ali vas kot tako in ne politične občine, ki dostikrat obstoji iz več krajev ali vasi, oziroma selišč. Dvoma torej ne more biti, da se n. pr. k Ljubljani ne štejejo Moste ali Vič ter v Mariboru ne Studenci itd. Le v mestu Ljubljani samem in v mestu Mariboru samem ostane še do 1. XI. 1929. glede gotovih najemnikov stanovanjska zaščita v veljavi.

Poudariti je treba, da novi stanovanjski zakon ni kak dopolnilni zakon k prejšnjim stanovanjskim zakonom kot je bil še do 1. V. 1929. veljavni stanovanjski zakon s 30. IV. 1928, ki je le dopolnjeval zakone s 15. V. 1925, 23. X. 1926 in 29. X. 1927, ampak je popolnoma samostojen zakon, ki je celo v § 13. razveljavil vse prejšnje stanovanjske zakone. Pač pa je določba prejšnjih stanovanjskih zakonov še sedaj upoštevati v toliko, da ostanejo v krajih nad 10.000 prebivalcev pod zaščito še nekateri (pa ne vsi najemniki), ki stanujejo v stanovanjih, ki so bila do 1. V. 1929. pod zaščito. Kar ni bilo zaščiteni do 1. V. 1929., na noben način tudi po 1. V. 1929. ni zaščiteni. Noben najemnik, pa če bi tudi sicer užival osebno zaščito, tudi v Ljubljani in Mariboru ni po 1. V. 1929. zaščiten, če ima v najemu poslovne lokale, če stanuje v državnih in samoupravnih stavbah, kolikor morajo služiti za uradne potrebe ali za stanovanja državnih ali samoupravnih uslužbencev, v stavbah občekoristnih naprav, ki ne delajo za dobiček, kolikor so jim dejansko potrebne za lastno uporabo, v hišah milodarnih ustanov, v hišah invalidov, sinov in hčera, katerih

možje ali očetje so padli v vojni, v novih stavbah in nadstropjih ter v hišah malih lastnikov, vse to v smislu čl. 2. stan. zak. s 15. V. 1925, oziroma 23. X. 1926. Zaščiteni tudi v Ljubljani in Mariboru ni noben najemnik, če se je, čeprav v staro hišo naselil po 1. V. 1928. Seveda so nezaščiteni tudi vsi najemniki kjerkoli, stanujejo v štirih ali več sobah.

II.

Zaščiteni najemniki v Ljubljani in Mariboru do 1. XI. 1929.

V Ljubljani in Mariboru ostanejo po novem stan. zakonu do 1. XI. 1929. pod zaščito še sledeči najemniki, če so bili do 1. V. 1929. zaščiteni in sicer:

1. državni uradniki in častniki (razen 1., 2. in 3. skupine I. kategorije, podčastniki, uslužbenci, služitelji in vseh teh vdove in rodbine, državni upokojenci in upokojenke — vsi ti pa le, če ne izvršujejo zdravniške, zobozdravniške, inženerske, arhitektonske ali živinozdravniške prakse in če nimajo poleg plače še 24.000 dinarjev drugih dohodkov na leto;

2. vojni invalidi in njih rodbine, vojne vdove in rodbine v vojski padlih, umrlih in onesposobljenih — vsi ti pa le, če so v slabih gmotnih razmerah;

3. fizični (telesni) delavci, moški in ženski, in pa tisti obrtniki, ki ne delajo na svoje ime, nimajo stalnih delavnic ter delajo pri drugih za plačo, dalje vdove delavcev in njih rodbine — vsi ti pa le samo, če nimajo skupnega dohodka s svojimi rodbinskimi člani, ki stanujejo pri njih, mesečno nad 2500 dinarjev.

Toda vsi pod 1., 2. in 3. navedeni najemniki ostanejo do 1. XI. zaščiteni le samo še, ako:

a) stanujejo v stanovanjih s tremi sobami ter šteje njih rodbina vsaj pet ali več članov;

b) stanujejo v stanovanjih z dvema sobama ter šteje njih rodbina tri ali več članov;

c) stanujejo v stanovanjih z eno sobo ter šteje njih rodbina dva ali več članov.

K rodbini se štejejo razen najemnika samega, še njegov zakonski drug, otroci, vnuki, sestre, bratje, starši, stari oče in stara mati in pa adoptirani otroci. Otroci so lahko zakonski ali pa nezakonski. Namen novega stan. zakona je, da šteje tudi svaštvo k rodbini, torej starše, starega očeta in staro mater, brate in sestre ter otroke zakonskega druga, izrazil se je novi stan. zakon tozadevno zelo pomanjkljivo, ker smatra svaštvo za sorodstvo, ker po obč. drž. zakonu svaštva ni. Kako bo odločila praksa v Sloveniji, se bo šele videlo.

Glede števila rodbinskih članov, ki stanujejo v stanovanju, je merodajen dan 1. maja 1929., ko je novi stan. zakon stopil v veljavo. Pozneje zvišano število rodbinskih članov, če se ti naravnost priselijo v stanovanje, ne more vzeti lastniku po zakonu že enkrat pridobljenih pravic.

Soba je vsak prostor, namenjen za stanovanje, čeprav ima le eno okno in se običajno imenuje kabinet. Kabinetov novi stan. zakon ne pozna, pozna le sobe in pritikline. Med sobe se ne štejejo torej kuhinja, predsoba, hodnik, jedilna shramba, kopalnica in poselska soba, seveda tudi ne drugi prostori, če niso zidani za stanovanjske namene. Če bi najemnik n. pr. napravil brez lastnikovega dovoljenja v sobi kopalnico, ne more imeti to nobenega vpliva glede določitve števila sob.

Zakon sicer ne pravi, da mora najemnik sam stanovati s svojo rodbino v stanovanju, vendar pa po našem mnenju tisti najemnik, če stanuje sam drugod, v zadevnem stanovanju pa stanujejo le njegovi otroci, ne glede zadevnega stanovanja zaščiten, ker še po prejšnjih stanov. za-

konih ni bilo dovoljeno imeti enemu najemniku dve stanovanji, vsaj v istem kraju ne.

Stanovanja v starih hišah, katera so bila pred 1. V. 1929 zaščitena, pa v njih stanuje z najemnikom vred v 3 sobah le 4 ali manj rodbinskih članov do 2. kolena, v 2 sobah z najemnikom vred le 2 rodbinska člana, v 1 sobi pa le ena sama oseba, so po novem stan. zakonu tudi v Ljubljani in Mariboru popolnoma brez vsake zaščite in jih more lastnik svobodno odpovedati. Daljše najemnikovo sorodstvo kot v 2 kolenu ter vse tuje osebe (posli) in podnajemniki se ne štejejo v zgoraj pod a), b) in c) navedeno število rodbinskih članov ter je n. pr. stanovanje 3 sob na vsak način nezaščiteno, če n. pr. stanuje v tem stanovanju še najemnikov posel ter kaki podnajemnik, ki ni z najemnikom v sorodstvu.

Odповed in najemnina zaščiteneh najemnikov.

Najemnikom, ki ostanejo po 1. V. 1929 še zaščiteni, je mogoče odpovedati za čas pred 1. XI. 1929 le iz razlogov, ki jih našteva § 5. pod a—c) novega stan. zakona z 27. IV. 1929., torej če je stanovanje potrebno za osebno prebivanje lastniku, njegovim že oženjenim sinovom, ali že omoženim hčeram, ali če je potrebno lastniku hiše dotično stanovanje, da razširi lastno stanovanje vsled prirastka družine, bolezni itd.; če najemnik ne plača najemnine 2 meseca; če stanovanje namenoma kvari; če žive najemnik ali njegovi domačini ali podnajemnik pohujšljivo v stanovanju ali če otežujejo prebivanje v hiši lastniku ali sonajemnikom; če žali čast ali poškoduje telesno lastnika ali njegove domačine najemnik ali njegov odrasli domačin, razen če je lastnik to sam povzročil.

Odповedni razlogi so torej popolnoma enaki za zaščitene najemnike kot so bili doslej. Razlika je pa glede selilnega termina, če lastnik rabi zase ali za omoženo hčer, oziroma oženjenega sina, ali za razširjenje lastnega stanovanja, zaščiteno stanovanje. V teh slučajih odpove lastnik po novem stan. zakonu zaščitenu najemniku vsak čas pri okrajnem sodišču na 1 mesec dni, brez ozira kdaj da je kupil, oziroma pridobil hišo, dočim je doslej mogel odpovedati lastnik, če je hišo pridobil po 1. XI. 1918 le na 3 mesece. Radi zastanka najemnine, kvare stanovanja, otežkočenja prebivanja v hiši in žalitev pa je odpovedati mogoče tudi sedaj na 15 dni vsak čas. V vseh teh primerih se ima izseliti najemnik v 1 mesecu, oziroma 15 dneh, ko postane odpoved, oziroma rešitev o umestnosti odpovedi izvršna. Za lastno potrebo, oziroma za oženjenega sina, oziroma za omoženo hčer pa odslej ni treba odpovedovati ravno ekonomsko najmočnejšemu najemniku, ker tozadevno nima novi stanovanjski zakon nobenih predpisov, dokazati pa bi moral lastnik, da rabi ravno odpovedano stanovanje in mu je ravno to prikladno, drugo pa ne.

Odповedi radi prepovedanega podnajema sedanji stanovanjski zakon ne pozna in tedaj ni od 1. V. 1929. dalje nič več mogoče odpovedovati še zaščitenu najemniku, če ne odstrani podnajemnika, ki ga mu je lastnik prepovedal. Če bi pa zaščiteni vzel v stanovanje toliko in takih podnajemnikov, da bi s tem v resnici stanovanje kvaril, bi bil podan odpovedni razlog po § 5., črka d), novega stanovanjskega zakona.

Od tistih najemnikov, ki so po 1. V. 1929 še ostali v stanovanjskem varstvu in zaščiteni, sme lastnik (seveda pa ni v to prisiljen) zahtevati od 1. V. 1929 naprej namesto dosedanje 10kratne čiste najemnine v dinarjih iz julija 1. 1914 — 11kratno

čisto najemnino v dinarjih iz julija 1. 1914. Če je torej stalo stanovanje 1. VII. 1914 mesečno 50 kron brez doklad, sme lastnik od 1. V. 1929. dalje zahtevati mesečno 550 dinarjev čiste najemnine, poleg tega pa še doklade (vodarino, gostaščino, kanalski daveki in dimnikarino) posebej. § 4 novega stan. zakona ne omenja izrečno takozvanih nehiigijenskih stanovanj, ki jih je poznal čl. 3 stan. zakona z 30. IV. 1928 in za katera je imel lastnik zahtevati le 6kratno čisto najemnino v dinarjih iz julija 1914, če je bilo dotično stanovanje v resnici po občinski komisiji spoznano za nehiigijensko. Novih takozvanih nehiigijenskih stanovanj torej ne bo več, ter ima lastnik vsaj za tista stanovanja, čeprav so v slabšem stanju, pa niso še bila komisijonelno za nehiigijenska spoznana, pravico zahtevati 11kratno najemnino v dinarjih iz 1. 1914. Če sme lastnik zahtevati 11kratno najemnino v dinarjih od 1. V. 1929 tudi za stanovanja, ki jih je obč. komisija že pred 1. V. 1929. pravomočno spoznala za nehiigijenska, bo moral pojasniti šele pravilnik k novemu stan. zakonu, če bo izdan.

Pripomniti je, da ni v interesu hišnih lastnikov samih, zahtevati previsoko najemnino, ker bi sicer utegnili nastati nadprodukcija stanovanj ter bi bili prizadeti z njo zlasti lastniki starih hiš. Večina posestnikov v Ljubljani ni s 1. V. 1929. nič poviševala najemnine in so ostale stare najemnine, ki so običajno še nižje kot 10kratne najemnine iz 1. 1914.

Posebej pa še določa novi stanovanjski zakon, da izgubi vsako zaščito tisti najemnik, ki bi sicer ostal tudi po 1. V. 1929. še pod zaščito, če ima on sam ali njegova žena ali njegov otrok, ki stanuje z njim skupaj, v istem kraju lastno hišo ali nezaščiteno stanovanje. Dalje izgubi stanovanje premeščeni državni uradnik oziroma državni uslužbenec v 3 mesecih, ko je bil prestavljen. V prvem slučaju je dopustna odpoved vsak čas na 15 dni, v drugem slučaju pa odpoved za čas, ko preteče trimesečni rok, ko je bil drž. uradnik oziroma državni nameščenec prestavljen drugam.

Kdaj je treba vlagati pri sodišču predloge za deložacijo zoper najemnike, ki jim je bilo odpovedano pred 15. aprilom t. l.

Zoper najemnike, ki so bili že pred 1. majem 1929. nezaščiteni, je treba vložiti izvršilni predlog za deložacijo pred pretekom 14 dni od dneva, ko bi se imeli izseliti, tako v Ljubljani in Mariboru kakor v celi Sloveniji. Če je bila odpoved predana za 1. V. 1929 zoper navedene najemnike in bi se imeli ti izseliti torej do 8. maja t. l., je treba vložiti deložacijski predlog pri sodišču med 9. in 22. majem t. l., ker bi sicer izvršilni naslov ugasnil po § 569 civ. prav. reda in bi najemnik lahko ostal še nadalje v stanovanju.

Zoper najemnike, ki so pa prišli z novim stanovanjskim zakonom iz zaščite in jim je bilo odpovedano za 1. V. 1929., je vlagati v Ljubljani in Mariboru ter v ostali Sloveniji izvršilne predloge za deložacijo pri sodišču šele po 15. juniju in to med 15. junijem t. l. in 29. junijem t. l.; prej vloženi predlog za deložacijo bi bil prezgoden, pozneje vloženi pa prekasni in bi v enem kot drugem slučaju bil od sodišča zavrnjen. V ostalih krajih Slovenije razen v Ljubljani in Mariboru bo torej treba zoper vse najemnike, ki so bili do 1. maja zaščiteni, vlagati deložacijske predloge po 15. juniju in pred 29. junijem t. l., ker so vsi prej zaščiteni najemniki prišli s 1. V. 1929. iz zaščite in so le v Ljubljani in Mariboru ostali še nekateri najemniki po 1. V. t. l. zaščiteni.

Zoper tiste najemnike v Ljubljani in Mariboru, ki so pa ostali še po 1. V. 1929

pod zaščito, pa jim je bilo odpovedano za 1. V. t. l. ali pa za 1. VIII. t. l. ali za kak drug termin pred 1. XI. t. l., pa bo mogoče šele po 1. novembru 1929. vlagati izvršilne predloge za deložacijo, ker je tem najemnikom novi stanovanjski zakon podaljšal zaščito in izselitev do 1. XI. 1929. Vse tozadevne odpovedi ostanejo v veljavi, če tudi so bile podane že za 1. maj lanskega leta (1928) ali za kak poznejši termin, ter jih je smatrati tako, kot da so podane šele za 1. november 1929; deložacijske predloge bo vlagati torej pred potekom 14 dni od novemberskega selilnega termina, da ti izvršilni naslovi ne ugasnejo vsled predpisov civil. pravnega reda.

Sodne instance in takse.

Za odpovedi zoper še nadalje zaščitene najemnike so pristojna okrajna sodišča v I. stopnji, okrožna sodišča pa v II. in zadnji stopnji. Tretja instanca v zadevah zoper še zaščitene najemnike ne obstoji. Glede sodnih taks je merodajna pri sporih z zaščiteni najemniki enomesečna najemnina.

Zalaganje najemnine po zaščiteneh najemnikih.

Najemniki, ki so ostali še po 1. V. 1929. pod zaščito, morajo zalagati najemnino, če bi je lastnik ne hotel sprejeti, ne pri sodiščih, ampak pri mestnih magistratih v Ljubljani in Mariboru. Založba pri sodišču bi ne imela veljave plačila in bi lastnik, ki je odklonil sicer najemnino, zaščitene najemnika, ki je založil najemnino pri sodišču mesto pri občinski oblasti, tožil tudi za založeni znesek.

Rekvizicija stanovanj in uradno določevanje najemnin v vseh krajih države brez ozira na število prebivalcev v kraju.

Novi stanovanjski zakon določa, da sme posebna komisija, ki jo ustanovi občinsko oblastvo na zahtevo oseb, ki stanovanja iščejo, pozvati takega hišnega lastnika, ki praznega stanovanja tekom treh mesecev, ko se je prejšnji najemnik izselil (trimesečni rok se šteje, če se je najemnik izselil v prvi polovici meseca, že od 1. dne dotičnega meseca, pa od prvega dne prihodnjega meseca) ni oddal zato, ker je zahteval previsoko najemnino — da v treh dneh izjavi lastnik, katerega izmed reflektantov za prazno stanovanje sprejme v to stanovanje. Če lastnik take izjave v 3 dneh ne poda ti komisiji, odloči komisija, kdo bo prišel v prazno stanovanje ter določi tudi najemnino komisija sama. Ta določba pa velja le samo za hiše, ki so bile sezidane pred koncem leta 1918. Velja pa za vse kraje brez ozira na to, koliko prebivalcev šteje dotični kraj in velja za celo Slovenijo, ne samo za Ljubljano in Maribor. Ta določba vsaj za Slovenijo gotovo ne bo imela praktične vrednosti, hoče pa prepričati, da ne bi lastniki hiš zahtevali previsokih najemnin. Po ti komisiji zaščiteni najemnik pa ostane zaščiten do 1. XI. 1929.

Kazni.

Če odpove lastnik stanovanje še zaščitenu najemniku za lastno potrebo ali za oženjenega sina ali omoženo hčer, pa se potem ne vseli vanj sam, oziroma oženjeni sin, oziroma omožena hči, je lastnik, ki je na ta način izigral zakon, kaznovan z globo 10.000 do 30.000 dinarjev. Ta prestopok zastara v šestih mesecih. Ni pa razvidno iz zakona samega, kdo te kazni izreka, ker določa § 9 novega stanovanjskega zakona, da so za te spore med lastniki in zaščiteni najemniki pristojna okrajna in okrožna sodišča, ne pravi pa, da so ta sodišča pristojna tudi za izrekanje kazni po § 5 novega stan. zakona.

Iz rdečega raja v Rusiji

(Kresnice, zbrane iz raznih neoporečnih poročil, časnikarskih notic, govorov itd.)

STANOVANJE.

Teorija in praksa.

Trud, 2. junija 1928.

Ljudski komisariat za zdravstvo je ustanovil kot minimalno površino za stanovanje za vsakega sovjetskega državljanca 16 četvernih aršin (t. j. 8 štirijaških metrov). To je zakonjeno, torej pravica za vsakogar.

Toda v resnici je bilo povprečno na razpolago v mestih 10.80 aršin (= 5.4 m²) in na industrijske delavce 8 štirijaških aršin, t. j. 4 m². V posameznih predelih pa so delavci razpolagali po glavi z 2 štirijaškima aršinoma t. j. 1 m².

Gradbena beda je dosegla zlasti v vseh vrstah industrije in prometa najskrajnejše meje. Na tisoče delavcev, zlasti oni težke industrije, nimajo sploh nobenega stanovanja.

Gosplan, Moskva 1927.

Službeno je ugotovljeno, da je v mestih samo 55% prebivalstva stanovanj, pa še to samo za najelementarnejše potrebe.

Rykov, intern. korespondenca
7. jan. 1928.

»Stanovajska beda je sedaj izmed vseh gospodarskih vprašanj najtežja. A so tudi stroški v gradbeni obrti mnogo višji nego na kateremkoli polju gospodarskega poslovanja. Ta indeks je znašal v l. 1927/28 — 265%.

V Moskvi.

Ekonomičeskaja žizn, 29. avgusta 1928.

»V Moskvi je 70.000 oseb brez strehe. 410 hiš je tako trhlj, da se morejo vsak čas zrušiti. Uporabljena stanovajska ploskev se z vsakim dnem zmanjšuje: 1923. je znašala še 6.8 m² za osebo, a l. 1926. je padla na 5.21 m²«.

V delavnici »Komunistična predstraža« (pri Moskvi) stanuje 5 do 9 oseb v isti kamri, često tudi po dve družini skupaj. Nesnaga, prepir in krik so navadni pojavi.

Iz neke predilnice istotako pri Moskvi.

Trud 31./I. in 6./II. 1925.

»Kamrice, večinoma vlažne, so nastanjene navadno z 9 do 10 osebami. Zrak je zadušljiv, preobljudenost nepopisna. Stare žene, mladeniči, starci in otroci in mlada dekleta stanujejo v teh kamricah povsem mešano. Čez polovico delavcev boluje na tuberkulozi. A boljševidiki, ki upravljajo to tovarno, stanujejo v suhih, zračnih, in dobro temperiranih poslopih.«

Leningrad.

Komsomolskaja pravda 14. jan. 1928.

(Iz nekega poročila o stanovajskih prilikah iz srede mesta.)

»Ko se vidijo te nizke kleti z nizkimi oboki in razbitimi okni, mislimo nehoté na prve početke krščanstva, ko so verniki iskali podzemskih pribežališč. V eni taki kleti stanuje 30 mladih delavk. Še nikdar v življenju nisem videl tako strašne tužne slike. Delavke spavajo vse ena poleg druge na tleh in v nesnagi. Ako je katera bolna, leži na napol gnilih cunjah, v najboljšem slučaju pokrita s kakim preperelim konjskim kocem, a često tudi umirajo polagoma pred očmi svojih družic.«

V Uralu.

Trud, 19. januarja 1928.

V gotovih krajih Urala, pri Jekaterinogradu razpolaga 17 do 19 delavcev čez skupno 9 m² stanovajske ploskve. Na istem ležišču spe po trije delavci premejnema.

V Kavkazu.

Trud, 20. januarja 1928.

Iz nekega izkaza o neki povsem z modernimi sredstvi zgrajeni glažuti (steklarni) v Kavkazu: »Talibnični delavci žive s svojimi družinami stisnjeni v svojih nedostatnih prostorih. Namesto predpisanih 8 m² pride na glavo samo 3.92 m². Ti stanovajski prostori se nahajajo v najhujših higijenskih prilikah.«

Razpadljiva poslopja.

Komsomolskaja pravda 7./I. 1928.

Odstotek razpadljivih poslopij v Rusiji se povprečno računa na 35% vseh obstoječih hiš. V Leningradu znaša 33%; v pokrajini Saratov celo 56%, v Kostromi 39% in v Novgorodu 40%.

V pristaniščih.

V eni luki ima od 2500 pristaniških delavcev samo 125 svoja stanovanja. Skoro vsa ležišča služijo po trem ali še več delavcem, na katerih počivajo premenjema. Delavci so strašno propadli. Z največjo apatijo čakajo kot na miloščino na zaposlenje. Postopa se z njimi kot z živino.

Delavci bi radi zidali.

Mnogi delavci gledajo od svoje pičle plače nekaj prihraniti, da bi si zgradili vsaj majhen domek. Često si izposojajo novce od oderuhov in tudi od državnih kreditnih zavodov, katerih posojilni pogoji so pa isto tako trdi, kakor pogoji onih oderuhov. —

Iz opazovanja ljubljanskih vrtov

Bivanje na prostem, v zdravi naravi, se je uveljavilo v vseh slojih. Stanovanje smatramo že kot potrebno zlo, ker na to smo navezani ob takem času in pri takih delih, ko ne moremo biti na prostem. S tem preobratom so zadobili vrtovi vso veljavo, da jih smatramo kot sestaven del hiše. Vrt je zatočišče in zdravilišče zlasti za tiste, ki delajo v zatohlih sobah in delavnicah, je družini materialna in moralna opora, za mladino pa važen vzgojni faktor.

Marsikateri lastnik vrta se počuti pri tem ali onem delu nevesčega, n. pr. za sajenje in obrezovanje sadnih dreves, vinske trte in lepotečnega grmovja, pa najame delavca, da mu to opravi. Takih delavcev, ki se pojavljajo čezdalje v večjem številu, pa nas Bog obvaruj! Saj nimajo niti pojma o lastnostih in vzgoji rastlin, kar kažejo tudi letos njih dela na veliki večini vrtov. Naj bo grm tak, ki ga smeš samo izredčiti, ali tak, ki ga lahko prikrajšaš, vse zapade pod škarje, kakor da je živa meja. Lastnik vrta pa ima namesto lepo cvetočih grmov, obrabljenim meflam podobne snope.

Kar sem videl sadnega drevja, je nepravilno posajeno in nepravilno obrezano. So izjeme tam, kjer opravlja ta dela strokovnjak. V Ljubljani je dosti strokovnjakov, ki bi iz ljubezni do stroke z veseljem pokazali, kako treba sadjariti in sploh vrtnariti. Zato roke proč od neukih brezvestnežev in v bodoče po možnosti popraviti, kar je pokvarjenega. Boljše uspeva in rodi neobrezano drevo, kakor slabo obrezano.

Pri nakupovanju dreves obračaj se na zanesljive tvrdke, ki jamčijo za vrsto in oddajajo prvovrstno blago. Sadi samo mladikasta, življenja zmožna drevesa. Stari-kave pokveke spadajo v ogenj. Videl sem številen nasad starih pokvek, ki jih je letos vsilil in tudi nepravilno posadil nezanesljiv prodajalec. Nad temi se ne bo veselil lastnik!

Opozoriti moram tudi na prodajalce sadnih dreves, ki krošnjarijo od hiše do hiše ali jih prodajajo na Krekovem trgu. Ti prodajajo na divjaku cepljena drevesa

prtljakavce, in zalotil sem ga, da je prodajal divje breskve za cepljene. Glede vrste se tudi ne zanašaj, kar taki ponujajo. Lahko smelo trdim, da vsi, ki so od teh kupili drevesa za prtljakavce, so bili grdo opeharjeni.

V dvomu obrni se vselej na strokovnjaka, ravnaj se po njegovih navodilih in vrt ti bo donasal veselje ter obilo cvetja in sadja. Š.

Razno

Ljubljanski hišni posestniki, katerim smo poslali prepise katastrskih listov, a jih še niso do danes plačali, naj to nemudoma store. Prepise katastrskih listov bo rabil vsak posestnik za daljšo dobo pri raznih prilikah, zato smo hoteli posestnikom z njimi ustreči. Ker velika večina ni prišla ponje, smo jih poslali po pošti, da krijemo stroške, a več sto posestnikov teh predpisov še do danes ni plačalo. Pod takimi razmerami je res težko delovati.

Novo najemniške knjižice z novim hišnim redom je sestavilo in založilo Prvo društvo hišnih posestnikov v Ljubljani ter se dobe v društveni pisarni v Ljubljani, Salandrova ulica 6. Ker je treba v smislu novega davčnega zakona razne doklade pri najemninah detajlirati, smo nove najemniške knjižice tako priredili, da so razvidni vsi posamezni pribitki k najemninam, kakor tudi ostali najemniški pogoji. Knjižica je mnogo obširnejša od dosedanjih najemniških knjižic, zato je neobhodno potrebno, da si jo hišni posestniki takoj preskrbe za vse najemnike.

Hišni posestniki ljubljanski ali okoliški, katerim že več mesecev pošiljamo »Moj Dom« na vpogled, naj takoj pošljejo naročnino za tekoče leto. Če pa svoje organizacije nikakor nočejo podpirati, naj vrnejo naš list, ker drugače jih bomo smatrali za naše člane in od njih izterjali članarino.

Ljubljanski hišni posestniki, kateri še dosedaj niso plačali članarine, naj to nemudoma store.

Naročniki »Mojeje Doma« izven Ljubljane; katerih velika večina še do danes ni poravnala naročnine za to prepotrebno stanovsko glasilo, naj je blagovolijo takoj nakazati, ker drugače jo bomo primorani terjati po posebnem inkasantu in dotične stroške za pobiranje zaračunati naročniku.

Društvo hišnih posestnikov za Celje in okolico je imelo dne 15. maja 1929. v hotelu »Pri pošti« v Celju svoj redni občni zbor, kateri je bil dobro obiskan. Društveni predsednik g. dr. A. Božič je prisrčno pozdravil zveznega predsednika g. Freliha, zastopnika celjske mestne občine g. Lečnika in navzoče člane ter potem podrobno poročal o delovanju odbora v minulem letu. Potem je društveni blagajnik poročal o denarnem gibanju. — Poročili sta bili soglasno odobreni in je bil dan društvenemu odboru z zahvalo za njegovo delo absolutorij. Pri volitvi odbora se je na predlog več članov stari odbor brez spremembe na novo izvolil.

Nato je v daljšem govoru temeljito referiral g. zvezni predsednik J. Frelih o delovanju pokrajinske zveze skupno z glavnim savezom glede ukinitve stanovjskega zakona in znižanju hišnega davka ter o doseženih uspehih. Priporočal je vstrajanje in solidarnost vsem lastnikom, ker še bo treba veliko dela in truda, pa tudi požrtvovalnosti vsakega posameznika, ako se hoče doseči namenjeni cilj.

Društveni predsednik g. dr. Božič je potem še podal razne informacije in končno opozoril, naj se pri odpovedi stanovanja previdno postopa in naj se odpovedi stanovanj kolikor mogoče omeji.

Predavanje je bilo živahno odobreno.