

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. 2.

Ljubljana, 15. februarja 1928.

Leto VIII.

Ljubljana pod socialistično komando

Od 14. 546 volivcev pri zadnjih občinskih volitvah za občinski svet ljubljanski so dobili socialisti 537 glasov, komunisti pa 392, torej obe socialno komunistični stranki skupaj 929 glasov, tedaj okrog 6 odstotkov vseh volivcev. To je tako neznačajna manjšina, da bi se je ne smelo resno upoštevati in se ozirati na njih predloge, ki jih nikakor ne more odobravati velika večina ljubljanskih volivcev. Vsaka stranka mora imeti svoj program in se po njem ravnati, in če se je tako malo Ljubljančanov izreklo pri volitvah za program socialistov in komunistov, je jasno dokazano, da Ljubljančani ne odobravajo takega programa ter ga odklanjajo. Po tem principu bi se morala držati tudi politična stranka, ki je bila izvoljena popolnoma na drugem programu kakor pa stranke z markističnimi nazori. V programu vseh socialističnih in komunističnih strank je stanovanjska zaščita najemnikov in edino s tem demagoškimi in nepremišljenimi ter vsemu gospodarstvu škodljivim programom se imajo socialni demokrati zahvaliti, da so pri državnozbornskih, kakor občinskih volitvah na Dunaju obdržali večino. To socialisti popolnoma dobro znajo in zato so za zadnje volitve na Dunaju v državni parlament žrtvovali ogromno denarja. Kakor hitro namreč preneha stanovanjska zaščita, tako hitro zgubijo socialni demokrati na Dunaju svojo umetno večino. Ker so bili socialni demokrati v naši državi in torej tudi v Ljubljani v zadnjem času skoro popolnoma propadli in prišli ob veljavo, je njihov naravni želja, da pridejo zopet do večje moči in s tem do upliva pri raznih zakonodajnih zastopih. Zato so se poslužili najboljšega sredstva za pridobivanje volivcev, t. j. podaljšanje stanovanjske varstva najemnikov. To bi morali uvideti tudi samostojni demokrati, ko sta socialno demokratična občinska odbornika Miklošič in Likar stavila predlog, da občinski svet ljubljanski sklone podaljšanje stanovanjskega zakona preko 1. maja 1928. Ljubljanski dnevnik so bili prinesli namreč

ravno tiste dneve neprimerno veliko število sodniških odpovedi za 1. maj, ne da bi se bili poprej pri občinskem svetu prepričali, kako pravične so te odpovedi, koliko je njih pravo število za stanovanje v Ljubljani, ker v navedenem številu so zapopadene vse odpovedi v celem sodnem okraju ljubljanskem, torej iz cele ljubljanske okolice. Nadalje bi se bilo treba prepričati, koliko odpovedanih najemnikov bo dobilo stanovanje drugod, ker je naravno, da ne bodo stanovanja prazna ostala in šele, ko bo ugotovljeno število, koliko strank bi utegnilo 1. maja t. l. ostati brez stanovanja, bi lahko občinski svet sklepal kaj naj za dotične brezstanovalece ukrene. Mestna občina ljubljanska je v stanovanjsko akcijo že toliko zazidala, da bi bilo lahko preskrbljeno za stanovanje mestnemu uradništvu in strankam, ki jim preti deložacija, toda stanovanja so se dodeljevala raznim protežirancem, četudi že imajo stanovanja ali pa bi si jih lahko drugod preskrbeli.

Ko je naše Prvo društvo hišnih posestnikov zvedelo za nameravani predlog na občinski svet ljubljanski, je takoj interveniralo pri g. županu dr. D. Pucu in občinskem svetniku, da bomo vse preskrbeli, da se število odpovedi kolikor mogoče zniža, radi česar naj se resolucijo za sedaj odkloni ali pa jo izroči odseku, da jo skupno z našim društvom preišče in ugotovi pravo število strank, ki utegnejo 1. maja biti brez stanovanj. Vse obljube in intervencije niso nič pomagale in je bil navedeni predlog glasom časopisnih poročil soglasno sprejet, dasiravno občinski svetniki kot posestniki zagotavljajo, da za predlog niso glasovali. Dolžnost dotičnih obč. svetnikov hišnih posestnikov je, da v prihodnji občinski seji to pojasnijo na podlagi sejnega zapisnika, ker si res ne moremo misliti, da bi dobili v Ljubljani hišnega posestnika, ki bi glasoval za podaljšanje stanovanjskega zakona, torej tepel sam sebe po zobeh in delal sam v svojo škodo, samo da vzdrži njegova politična

stranka večino v občinskem svetu. Tako pa se ne dela gospodarska politika in če bi povsod tako ravnali in nastopali, potem lahko napravimo križ čez našo lastnino in hiše. Ali se zavedamo nevarnosti, ki preti naši lastnini in vsem posestnikom, ali pa tega ne znamo, potem je res Bog pomagaj in naj ne zahtevajo posestniki, da bomo delali čudeže, če se pri prvem nastopu pokaže taka pogubonosna nezavednost. Vsi ti so sokrivi, če se bode stan. varstvo zopet podaljšalo. Ker ima SDS večino samo s socialni demokrati in komunisti, torej za nas najnevarnejšimi strankami in s temi skupaj samo par glasov majoritete, bi bilo treba samo petim hišnim posestnikom zapustiti zborovalno dvořano in sklep bi bil vsled nesklepnosti propadel. Povedali smo že nekaterim odbornikom naše svoje mnenje, da bo na ta način lahko sprejet vsak predlog socialističnih demokratov ali komunistov, če bodo imeli občinski svetniki pred seboj samo svojo stranko, ne pa tudi hišnih posestnikov - volivcev. Radi tega glasovanja smo dobili ostre kritike tudi z več krajev z dežele in ostalih mest ter celo iz Zagreba, ki nas poprašujejo, če nimamo v obč. svetu ljublj. niti enega hišnega posestnika. Glasovanje je nadalje pokazalo, da dotični občinski svetniki, oziroma politična stranka ne rabi pri prihodnjih volitvah naših glasov in hočemo tudi poskrbeti, da ne bodo prišli v občinski svet ljudje, ki bi tako odločno nastopali proti nam.

Do 2000 nas je hišnih posestnikov v Ljubljani in če bi solidarno nastopili pri volitvah, bi lahko dobili še enkrat toliko glasov, kakor jih imajo socialisti in komunisti skupaj in bi lahko v občinskem svetu ljubljanskem mi odločevali in bi ne prišli do žalostnega dejstva, da je Ljubljana zlezla pod social-demokratično komando. Ko smo pri zadnjih občinskih volitvah hoteli to napraviti, so nekateri izrazili politkarji proti temu nastopili ter smo se vdali, prihodnjic pa se ne bomo.

I. Ogrin: Fasada hiš

Zelo važna postavka vzdrževalnih del poslopja je vsekako njega zunanost, pročelja ali fasade hiše. Hišni posestnik, ako hoče, da bode njegova hiša čedna in nerazdrapana in da ne počne kazati reber, mora večkrat fasado prenoviti in prečistiti. Ker so ta vzdrževanja precej draga, bi bilo prav, da si jih nekoliko ogledamo.

Najtrajnejša pročelja so ona, ki so zgrajena v surovem stanju, tako zvana »Rohbau«. To ali v kamnu, kar je pri nas zelo redko ali pa tudi v opeki, seveda v boljši opeki ali klikerji, tudi to za naše kraje ni preveč običajno. Pri nas se dela največ pročelja, da surovo navadno zidovje omečemo z malto. Tak omet ni bogsigavedi koliko trajen, traja le nekaj desetletij. Če ga napravimo s posebno skrb-

nostjo, traja malo dalj. Vremenski vplivi zelo razkrajalno vplivajo na omet, pri nas v Ljubljani pa še posebno, ker je poleg mraza in vročine še prav mnogo megle. Zato je treba na omet polagati posebno pozornost.

Pogoji, da bode omet dober in trden, obstoje v tem, da je zidovje, katero omečemo trdno in iz dobrega materiala. Tu pride največkrat v poštev v najnovejših časih opečno zidovje, dočim imamo starejša poslopja večinoma le iz kamenitega zidovja. Drugi pogoj pa je, da je omet (malta) sam dober in trden, kajti na odpad in porušenje ometa je vpliv od obeh strani. Na zunanjo vpliva nanj mraz, vročina in dr. Na znotraj pa se kemična zveza zidnega materiala z ometom vničuje in tako omet odstopi od zidu. V prvem slučaju so znaki razpada vidni, v drugem slučaju pa

se znaki največkrat morejo konstatirati le, če lahko potolčemo po ometu in ta votlo bobni; tak omet, če takoj ne odpade, ker ga drži še ostali trden omet, pa počne polagoma odpadati.

Zelo tudi pospešujejo uničenje ometa razpoke, ki se pojavljajo, pa ne samo na ometu, ampak na zidu samemu. Te razpoke so pravcate zajedavke; mokrota, ki se tu nabira, razširja in gloda trajno naprej ter tako pomaga uničevati omet. Največji sovražnik ometa je vsekako mokrota in vlaga sploh, zato je zelo paziti osobito pri novih zgradbah ali dozidavah, da se zidovje v horizontalni smeri zadostno izolira in tako prepreči dohod vsaj talni vlagi, ki bi pohajala v višje lege zidovja. Danes se nadtalno zidovje večinoma gradi iz opeke; pri tem je treba paziti, da je opeka kakor tudi malta dobre kakovosti,

zidarjeva dolžnost pa je, da zida zidovje ravno in da ne bode omet predebel, ker tak omet tudi slabo drži. Normalna debelina surovega in gladkega ometa je skupno ca 2 cm.

Starejše hiše v Ljubljani so zidane iz Golovškega peščenca, ki ima to slabo lastnost, da s silo vsrkava vlago in jo gotov čas zopet izpušča, kar zelo škoduje ometu. Ako imamo zelo razdrapano staro zidovje, je najbolje, da ga pozidamo, obložimo in zakrpamo, mogoče tudi samo v gotovih delih, da tako prihranimo dober temelj ometu.

Posebni nasvet onim hišnim posestnikom, ki imajo potrebo, da prenove fasade je: da po strokovnjaku puste preceniti, če ne kaže omet poslopja popolnoma obnoviti. Omet, če je star, ne drži dobro ne beleža, ne barve. Ker v ceni ni tako velike razlike, je veliko boljše, da se ga v celoti obnovi in da je tako mir pri popravilu za nekaj desetletij.

Drugi važni faktor pri ometu pa je malta, s katero omečemo stene. Nekdaj se je malta napravljala večinoma le iz peska in apna t. j. apnena malta in ta je dobro držala. Dandanes mora imeti zidar vedno vrečo cementa poleg sebe in kljub temu omet večkrat prav slabo drži; vzrok temu je, ker zidarji dostikrat s cementom ne znajo postopati ter malto, ki je počela že vezati, zopet zalivajo. Za dobro malto je vsekako potreben srednje droben čist pesek in dobro vleženo apno. Malta se zboljša, ako dodenemo apneni malti res nekoliko cementa, s tem napravimo tako zvano podaljšano malto. Taka mešanica pa se mora hitro porabiti, predno se začne cement kemično vezati, v notranjščinah se zelo uspešno rabi dodatek mesto cementa mavca, ki zelo okrepi trdnost malte.

Zid, osobito ako je to star zid, je treba pred ometom dobro osnažiti in omesti, tudi iz skladov je treba staro malto odstraniti in zidovje izprati; tako pripravljen zid je dobro, ako ga s prav vodeno cementno malto oblijemo in šele, ko se ta počne trditi, se prične z ometom malte.

Omet se napravi le v gorkem letnem času, najbolj v pozni pomladi, a ne pri pripekajočem solncu; v jeseni je za omet slabo, ker nas lahko prehiti zima in nam cement zmrzne, predno se je omet zadostno posušil in tako omrzne in odpade.

Kakšen omet je najbolj priporočljiv: ali gladek ali takozvani brizgan ali natresen omet? V novejšem času je zelo običajno, da se pročelja hiš tudi na starem ometu napravljajo s tako nabrizgano mešanico malte, v katero se pridene tudi nekoliko barve. Za oko je takoj po izvršenem delu to res nekaj zelo okusnega, ker lepo padajoče sence robatega ometa dajo mrtvi steni nekaj plastike in življenja, a te lepote baš ne trajajo dolgo. Tak belež, ako se napravi na star omet, se prične navadno prav kmalu lušiti. Že po par letih izgine vsaka sled, da je bilo to pred nedavnim časom obnovljeno. Pri novem še svežem ometu se tak natresen delež sicer ne lušči in drži nekoliko dalje. Te stene pa se pozneje z navadnim beležem ne dajo več beliti ali barvati. Druga slaba stran pa je, ker te stene niso gladke, so zelo pripravne za nabiranje prahu, pozimi pa tudi snega in dežja in tako je dana zelo velika prilika, da počne omet razpadati, pa tudi prilika vsrkavanja vlage v notranjost zidu; zato je najbolje, ako se dela omet na fasadah kolikor mogoče gladek, da nima prihajajoča mokrota po dežju in snegu veliko časa, se vsrkavati v omet in naprej v zid. Seveda, da tudi barva na takem ometu veliko bolj in trajnejše drži.

Za večjo trajnost je zelo važna tudi kvaliteta barve same. Prava fasadna barva je le ona, ki se specijelno dela za to ter

vsebuje dovolj kvarčevih in drugih kemičnih primesi, ki so kolikor toliko odporne vremenskim vplivom.

Tudi omet, takozvani »Teranova« omet, ki se v novejšem času zelo uporablja, bode vsled nekladke površine bolj podvržen razkrajanju, kar gotovo izgubi na trajnosti, sicer pa nimamo pri tem ometu še pravih preizkušenj.

Dandanes je vsled neurejenih razmer toliko nereelnih in nepoklicnih obrtnikov, ki se prav malo brigajo za interese stavbnega gospodarja, in kakšno delo da bodo napravili. Tudi še drži stari pregovor, da je najcenejše delo dostikrat najdražje, zato je prav, da tudi stavbni gospodar ve vsaj najvažnejše točke tega poglavja.

Hišnim posestnikom ljubljanskim

Prvo društvo hišnih posestnikov v Ljubljani je pričelo že meseca novembra 1927 akcijo, da se odpovedi stanovanj po 1. novembru 1927 do 1. maja 1928 omeje na najnižje število, torej že davno preje, predno je storil ljubljanski občinski svet svoj neumestni sklep z dne 9. t. m., da se podaljša stanovanjski zakon. S podaljšanjem stanovanjskega varstva se ne bo rešilo stanovanjsko vprašanje, na drugi strani pa je stanovanjski zakon v največjo škodo vsemu v trgovstvu, industriji in obrti, torej tudi delavstvu, radi česar so se vse trgovske zbornice, zlasti tudi ljubljanska, kakor tudi druge gospodarske korporacije izrekle za takojšnjo odpravo vsake stanovanjske zaščite. Iz splošnega gospodarskega stališča ne more stanovanjskega zakona nihče zagovarjati, torej tudi ne občinski svet ljubljanski, ki se ne more postaviti na jedno samo stran in nastopiti proti hišnim posestnikom kot največjim davkoplačevalcem! Vzroki res prevelikega števila odpovedi za 1. maj t. l. še do danes niso znani. Res je, da sedanji stanovanjski zakon sam direktno favorizira odpovedi, češ, da bi se najemniki s hišnimi lastniki pobotali za najemnine ali pa da bi medsebojno menjali stanovanja po svoji resnični potrebi, vsled česar določa v slučaju odpovedi višjo najemnino. Na drugi strani pa najemniki nočejo uvideti, da se stanovanjsko varstvo odpravlja in so dostikrat odhajali vsak sporazum s hišnimi gospodarji.

Prvo društvo hišnih posestnikov kljub temu obsoja vsako nepotrebno odpoved stanovanja, kakor tudi vsako neupravičeno zvišanje najemnin, glede katerih je društvo vedno dajalo navodilo, da se kot smernica vzame le 10kratna predvojna najemnina v dinarjih. Društvo bo preiskalo vse slučaje odpovedi in vsako prekomerno zvišanje najemnin in je uvedlo akcijo, da se doseže med hišnimi posestniki in najemniki sporazum v tem smislu, da se bodo deložacije omejile na najnujnejše slučaje in da se tudi previsoko zvišanje najemnin uredi po našem navodilu. Apeliramo na vse posestnike, ki bodo vabljeni na potrebni sporazum, da se temu vabilu točno odzovejo, ne samo v njih lastnem, nego v interesu vseh hišnih lastnikov. Da se na ta način izognemo vsaki intervenciji državnih oblasti, opozarjamo vse posestnike, da sedanji odbor odklanja vsako odgovornost, če bi se hišni lastniki ne odzvali njegovim vabilom in ne upoštevali natančno njegovih dobro premišljenih navodil. Odklanjamo posledice, ki bi s tega nastale in ki ne škodujejo samo našemu ugledu, temveč tudi našemu interesu.

Prvo društvo hišnih posestnikov v Ljubljani.

Kakšni bodo novi davki?

V poročilu pod tem naslovom se beograjski dopisnik »Slovenca« spodbija nad tem, da se je podpisani zastopnik udeležil protestnega zborovanja proti davčni reformi na shodu beograjskih hišnih posestnikov. K temu pripominjam, da sem se radi odstopa društvenega predsednika g. dr. M. Marinkoviča udeležil zborovanja kot prvi podpredsednik Glavne zveze ter sem zborovalce pozdravil v imenu Glavne zveze, v imenu naše pokrajinske zveze ter v imenu mednarodne zveze v Parizu, katere predsednik mi je na kongresu v Haagu naročil, da sporočim jugoslovanskim posestnikom svoje pozdrave. Na shodu pa sem moral tudi zahtevati izjednačenje davkov v naši državi ter sem potrebo dokazoval na ta način, da sem v številkah dokazal, kako visoko moramo posestniki plačevati hišno-najemninski davek v Sloveniji in kako pravična je zahteva o izjednačenju davkov. To se mi je v polni meri posrečilo in vsi beograjski posestniki so jednoglasno spoznali, da je treba davčno reformo izvesti radi enakopravnosti. S tem sem pripomogel, da so se vsi izrekli za takojšnjo davčno reformo, da pa pri tem upravičeno zahtevajo znižanje posameznih davčnih postavk za hišni davek. Čehoslovaška je uvedla davčno reformo 1. julija 1927 in ima za polovico manjši hišno-najemninski davek kot ga bomo imeli hišni posestniki v naši državi po tej reformi, ki bomo imeli še vedno največji hišno-najemninski davek v celi Evropi, po tem pa pride Čehoslovaška, ki ima mnogo socialistov in to celo državnih poslancev, a ima za polovico manjši davek od nas. Lastna stanovanja na deželi v Sloveniji pa bodo po novem neprimerno višje obdačena nego dosedaj, radi tega je naš protest radi teh dveh zadev še vedno upravičen.

Na poznejšo notico v »Slovencu« pod naslovom »Z ozirom na zahtevo hišnih posestnikov« pojasnjujemo, da se na nobenem shodu ne hujska proti davčni reformi, temveč se posestnikom samo razloži natančno novi davčni zakon. Pri tem se omenja, da bodo hišni posestniki dosegli pri hišno-najemninskem davku znatno znižanje tega davka, kar pa je naravno, ker je ta davek v Sloveniji znesel skoro štirikrat toliko kot v Srbiji in mnogo več kakor v vseh pokrajinah naše države. Ta davek se je bil zvišal radi raznih prebitkov, za kar obstoji še vedno nevarnost, če se ne bodo avtonomne doklade maksimalne. Zelo pa bodo po novem obdačena lastna stanovanja v manjših mestih na deželi, da so dosedaj plačevala samo hišno-razredni davek, sedaj pa bo razen kmetijskih hiš in če v hiši ni nobene obrti, davka prosta; vse druge hiše bodo plačevalé hišno-najemninski davek tudi za lastna stanovanja, kar bo pomenilo 5—10 kratno povišanje obdačitve lastnih stanovanj. — Radi tega se iz shodov pošiljajo samo prošnje za znižanje davka za lastna stanovanja, kakor je bilo to dosedaj v veljavi, kar je upeljala tudi Čehoslovaška, in zakar se je ponovno izrekla Trgovska in Obrtniška zbornica v Ljubljani in poslala predlog, da se lastna stanovanja obdačijo po številu sob.

Ivan Frelih,

predsednik Pokr. Zveze društva hišnih in zemlj. posestn. za Slovenijo v Ljubljani.

Dr. Jos. Regali:

Zakaj je previsoko zviševanje najemnin v škodo hišnim posestnikom samim?

Tudi višina najemnin se ravna, kot vsaka cena, v prostem prometu s stanovanji po številu ponudb stanovanj, ki jih

imajo hišni lastniki na razpolago za oddajo in pa po številu popraševalcev po stanovanjih. Kadar je število stanovanj v kakšnem kraju večje kot pa je potreba po njih, mora začeti najemnina padati; hišni lastniki ne morejo doseči več najemnine, ki bi pokrila obresti v hiši naloženega denarja, davkov in vzdrževalnih stroškov. Hiše začno padati v ceni, stari hišni lastniki prodajajo hiše z izgubo in pridejo ob premoženje. Novi kupci, ki dobe hiše pod ceno, oddajo lahko stanovanja cenejše. Sodne dražbe hiš, ki ne donajajo obresti dolgov in stroškov, se množe, najemnine padajo dalje in polom hišnega posestva postane splošen. Taka kriza in polom hišnega posestva je nastal v 70. letih preteklega stoletja na Dunaju. Tak polom pa potegne za seboj denarne zavode in obrtni stan, s čemur trpi vse narodno gospodarstvo. Da bo kriza hišnega posestva nastopila povsod, kjer traja stanovanjsko varstvo predolgo oz. kjer so občine kakor na pr. na Dunaju po razpadu Avstrije le preveč investirale v nove stavbe, je jasno. Take občine kot n. pr. sedanji Dunaj, so pričele vsled sile razmer same navijati cene v svojih stanovanjskih stavbah, toda v bodočnosti bodo prisiljene — kadar bo stanov. varstvo prenehalo — vsled padajočih najemnin, odpisavati gromne vsote pri vrednosti teh stavb in bodo prišle občine same v finančne stiske. Občine ne bodo mogle vršiti svojih drugih dolžnosti napram prebivalstvu in sicer nalog, ki so v korist vsega prebivalstva, ne le nekaj odstotkov občanov, katerim so preskrbele stanovanja. Tako bo mesto samo propadalo in izgubilo prejšnji pomen. Krize v hišni posesti v mestih imajo drugačen pomen kot krize v industriji, ki nastanejo vsled nadprodukcije. V industriji se kriza, ki je nastala vsled nadprodukcije odpravi lažje, dasi tudi s težkimi žrtvami brezposelnosti delavcev, izgubami investicij i. t. d., kakor pa v hišni posesti, kjer števila že obstoječih stavb ni mogoče zmanjšati. Stanovanjsk. varstva v današnjem zasebnem gospodarskem sistemu kot trajne ustanove brez splošne škode pa ni mogoče vzdržati. Da bo nastopila kriza v hišn. posestvu tudi v mestih kot je n. pr. Beograd oz. je že nastopila, je gotovo, ker so različni špekulanti sezidali veliko število hiš deloma s pomočjo posojil Državne hipotekarne banke in so spočetka navijali najemnine do blaznosti ter s tem dali korajžo nadaljnim špekulantom za nove stavbene špekulacije, ki se pa morajo naposled vsem skupaj ponesrečiti, ko že danes stoji vse polno stanovanj praznih v Beogradu.

Da mora tudi v Ljubljani in v Sloveniji nastopiti kriza v hišni posesti, če bi hišni lastniki zahtevali pretirane najemnine in bi vsled tega narastlo preveč novih hiš, je jasno. Gospodarski vzroki za bodočo krizo hišne posesti se pri nas že kažejo in se bodo takoj tako okrepli, da te krize ne bo več mogoče preprečiti, če bodo hišni lastniki najemnine pretiravali. Ti vzroki so predvsem:

1. Naraščanje branilnih vlog po denarnih zavodih.

Hranilne vloge so narastle v Sloveniji od l. 1925, ko so znesle okoli 1850 milijonov dinarjev, do konca l. 1927 na okoli 2500 milijonov dinarjev. Hranilne vloge, računene v zlati vrednosti, dosegajo v Sloveniji že predvojno stanje vlog v zlati vrednosti. Pri združnih zavodih so znašale l. 1927 skupaj 1200 milj. dinarjev ter so sicer še nekoliko zaostajale za višino predvojnih vlog, pri regulativnih hranilnicah pa je bilo lani že 600 milj. Din vlog (l. 1925 jih je bilo 400 milj.) ter znašajo v zlatu že 10 odstotkov več kot pred vojsko. Tudi po bankah je več vlog kot pred vojsko. Vse narod. mobil. premoženje v

Sloveniji gre torej v hranilne zavode, ker je v industriji in trgovini slaba konjunktura. Kredita za zidanje novih stavb bo torej dosti na razpolago, ker imajo predvsem regulativne hranilnice, ki se predvsem pečajo s hipotekarnim kreditom, mnogo denarja in ga bodo dobile še več. Denar bo torej silil v hipoteke. Če računamo, da bi se dalo oddati v resnici v Ljubljani še kakih 350 novih stanovanj (lanska statistika mest. magistrata je zbrala sicer preko 1000 ponudb, ki pa so bile pretežno takih kompetentov, ki so mislili, da bodo v mestnih hišah zelo poceni in udobno stanovali in so si hoteli stanovanje predvsem izboljšati) in če računamo stavbne stroške poprečnega stanovanja (2 sobi in pritlikline) s 70.000 Din v večjih skupnih stavbah, bi bilo treba v Ljubljani investirati kakih 25 milj. dinarjev v nove stavbe in bi bila vsa resnična potreba docela krita. Vloge samo v slovenskih regulativnih hranilnicah pa so narastle od l. 1925 do lani za celih 200 milj. dinarjev. Nalagali bodo pa tudi združni zavodi na hipoteke denar, če bo donos stavb večji kot pa dobiček v industriji in trgovini. Opomniti je, da je v zidanju 95 stavb s 300 stanovanji, ki bodo izvršena tekoče leto, med njimi okoli 50 zasebnih stavb z okoli 100 stanovanji, do danes pa je vloženih okoli 20 novih stavb. prošelj na mest. magistratu.

2. Obrestna mera bo padla, stavb. stroški se bodo v bodoče znižali.

Obresti za posojila so se v zadnjih letih že znižale; ker pa vloge v denarnih zavodih rastejo in denarni zavodi dobro premislijo, predno dovolijo kredite industriji in trgovini ter se zato vloge kopičijo, bodo denar. zavodi znižali obrestno mero za vloge in potem seveda tudi za hipoteke. Vsled tega bodo najemnine v novih stavbah lahko znatno nižje kot pa v istih stavbah, ki so bile zidane pred 3. ali 4. leti. Dasi so se stavbni stroški zadnje leto, ko je stavb. delavnost bila večja, nekoliko dvignili, se bodo gotovo znižali v bodoče, ker je brezposelnost v splošnem večja ter bodo mezde najmanj ostale na sedanji višini, stavb. podjetniki pa bodo, ker so si uredili obrate, prevzemali delo cenejše, samo da bodo ohranili obrate. Sicer pa je svetovna tendenca za znižanje obrestne mere, kar se bo poznalo tudi pri cenah inozemskih stavb. potrebščin.

3. Ljubljana propada. Število ljublj. prebivalstva je v l. 1925 zrastle le za 5 oseb!

Slednje dejstvo je naravnost usodno za prihodnost slovenske metropole. Zdi se, da se ga nihče ne zaveda. Statistika o gibanju ljublj. prebivalstva, ki jo je priobčil ljublj. mest. magistrat ljubljanski, je to ugotovila. Dočim narašča na leto v Evropi sploh prebivalstvo za $\frac{1}{2}\%$ letno, v mestih pa mnogo hitreje in je ljublj. prebivalstvo naraščalo pred vojsko za 1 odstotek na leto, se je pomnožilo lani le za 5 oseb! Ali se zavedajo tisti, ki hočejo biti »vodniki« in »predstavniki« Ljubljane, kaj se to pravi! Računati torej ni, da bi se nadprodukcija stanovanj v Ljubljani izenačila z novim prebivalstvom, ki bi zasedlo nova odvišna stanovanja in s tem preprečilo krizo hišne lastnine.

4. Prebivalstvo Ljubljane in Slovenije je slabo situirano.

Ljubljana je degradirana v provinci-jalno mesto. Dan za dnem hoče Beograd to ali ono uradno institucijo odstraniti in spraviti v centralo. Namesto, da bi Ljubljana postala po vojski središče vsaj tistega malega slovenskega ozemlja, ki ga je še ostalo skupaj, so lastni ljudje pomagali, da so vse kompetence prešle v Beograd. — Uradništvo, ki je glavni konzument za stanovanja, ima komaj 60% dohodkov v zlatu. Trgovina peša, deloma vsled političnih

meja, deloma vsled povojnih konjunkturistov, ki so jo ubili z nereelnimi metodami, predvsem pa konzument in to tudi kmečki konzument, nima denarja. Pred vojsko je v Sloveniji plačeval najemnik okroglo 20% svojih dohodkov za najemnino. Gotovo je, da so se splošno zmanjšali dohodki mestnega prebivalstva vsaj za $\frac{1}{5}$ računano v zlatu. Če pa kupec nima denarja, tudi prodajalec ne more drago prodajati. Če najemnik nima sredstev, tudi hišni lastnik ne bo mogel iztirjati najemnine, ki mu jo sicer najemnik obljubi, pa je ne more plačati. Če bi se torej v splošnem najemnine dvignile previsoko in pa čez plačilno zmožnost prebivalstva, se bo zaenkrat ves še neinvestirani kapital zagnal v nove stavbe, s čemur bo nastala nadprodukcija stanovanj, v kratkem času na to pa mora najemnina pasti ne le vsled prevelikega števila novih stanovanj, ampak tudi vsled tega, ker ljudje ne bodo mogli zahtevanih najemnin plačevati.

Previsoke najemnine torej niso niti v resničnem interesu hiš. lastnikov samih, če računajo s prihodnostjo in ohranitvijo vrednosti svojega premoženja. Zaenkrat vsaj je v očigled vsem razmeram primer-na kot smernica desetkratna predvojna najemnina v dinarjih, kar je še nekoliko manj kot predvojna najemnina v zlatu. Le za luksuzna stanovanja bi se smelo iti preko zgorajšnjih smernic. Če bi se začelo zidanje novih malih stanovanj, sicer v slabši stavbeni kakovosti in bi se nastavila najemnina tako kot v mestnih hišah v Koleziji za eno sobo, kuhinjo in pritlikline (okroglo 50 m ploskve) z 150 Din mesečno, bi ostala slabša stanovanja v starih hišah prazna. Stavbeni stroški za eno navedeno stanovanje v mestnih hišah v Koleziji zneso 32.000 Din. Vsak si sam lahko izračuna rentabilnost teh stavb. Ljubljanska občina pa nasprotno zahteva za enosobno stanovanje na Ahacljevi cesti 450 Din mesečno, kar gotovo ne bo dolgo prejemale.

Resnica je, da se velikanska večina hišnih lastnikov in skoro vse takozvano konservativno hišno posestvo strogo ravna po navodilih svoje organizacije in najemnin ne pretirava. Še danes plačujejo ljudje za sobo in kuhinjo po 100 Din na mesec in so celo slučajni, ko gospodarji ne zahtevajo za 3 sobe več kot 200 Din na mesec. Neumesten bi bil torej vsak korak uradnega maksimiranja najemnin, ki bi itak ne imelo praktičnih uspehov.

Tistim posestnikom, ki so redke izjeme v svojem stanu in ki se niso ravnali po navodilih svoje organizacije, pa naj zgoraj navedena dejstva odpro oči, da izpremene svoje sebi in drugim škodljivo ravnanje.

Moj vrt — moj dom

Mar ni domači ali hišni vrt družega nego razširjen dom, ki naj nudi lastniku in njegovi družini v poletnem času ravno tako prijetno bivanje na prostem kakor ob neugodnem vremenu stanovanje v svojih zaprtih prostorih? V resnici zmaguje vedno bolj zamisel, da naj bosta hiša in vrt enota, spopolnujoč drug drugega v njegovih funkcijah. Iz hišnih vrtov izginja zastareli romantizem, ki je smatral za svoj ideal posnemanje narave.

Načrt vrta, ki naj ustreza modernim hortiloškim načelom, pa zahteva temeljitega tehničnega in vrtnarskega znanja in izkušenj, s katerimi razpolaga le strokovnjak. Upoštevati treba celo vrsto činjenic, ako hočemo, da ustvarimo res vrt, ki bo odgovarjal gospodarjevim zahtevam in potrebam, mu nudil neskaljenega veselja, pa tudi pridelkov za domačo kuhinjo in

mizo, vse to seveda ob najmanjših stroških za njegovo napravo in vzdrževanje. Razdelitev in razčlenjenje vrta v oddelke in terase ter zasaditev z odgovarjajočimi rastlinami so mnogokrat težka vprašanja, posebno, če je le malo prostora. Dandanes zahtevamo z vrta zelenjave in sadja, rož in cvetlic, na vrtu pa solnca in sence, trato za otroke in prostor za sušenje perila in še mnogo drugega. Vse take želje se porajajo neizbežno, kadar delamo osnovni načrt za nov vrt. Pa tudi v starih vrtovih se pojavi pogosto potreba po več luči in solnca, po novih gredah in prostorih, po novih potih in zakloniščih, če ne celo po popolnem prenovljenju. Pri vseh teh vprašanjih pa naj bi gospodar sodeloval in uveljavljal svojo osebno noto. Potem bo vrt zanj vir zadovoljstva in sreče. Seveda si je treba pridobiti nekoliko znanja in vzpodbude.

Po vseh naprednih deželah in državah je rodila vrtnarska misel posebna vrtnarska društva, ki so dosegla ponekod naravnost mogočen razmah. Omenjamo le kot primer češko »Dendrologická společnost u Prahy« in dunajsko »Gartenbaugesellschaft«. Ta društva družijo vse, ki imajo interes in zanimanje za vrt: strokovnjake in znanstvenike, ljubitelje vrtov in cvetlic kot nekake športnike, posestnike zelenjadnih vrtov in trgovske vrtnarje, pa tudi hišne posestnike, ki imajo morda le čisto majhen košček vrta ob svoji hiši. Vsi, prav vsi si iščejo in najdejo v teh društvih pouka in pomoči.

Tudi v Sloveniji imamo svoje »Sadjarsko in vrtnarsko društvo v Ljubljani«, ki šteje že nebroj podružnic po vseh večjih mestih in vaseh, izmed katerih se pa posebno uspešno udejstvuje podružnica v Ljubljani. Le-ta naroča za svoje in druge člane vrtnarskega društva semena, gomolje, čebule, sadike, gnojila i. dr. Ker so v njenem odboru strokovnjaki, ki poznajo razmere tudi v inozemstvu, dobe člani vedno prvovrstno blago po nizkih cenah. Podružnica prireja po zimi redna strokovna predavanja (vsak torek zvečer ob 8. uri v šoli pri Sv. Jakobu), spomladi pa tudi praktične tečaje. Svojim članom daje vse potrebne nasvete, posebno prevzema proti malenkostni odškodnini strokovnjaško izdelavo načrtov za vrtove in njih preureditev. Vsak član prejema brezplačno ilustriran mesečnik »Sadjar in vrtnar«, ki prinaša mnogo zanimivega in poučnega čtiva. V programu ima tudi ustanovitev vrtnarske knjižnice in čitalnice ter končno vrtnarske šole.

Ugodnosti toliko, da nujno pozivamo vse hišne posestnike, posebno pa ljubljanske, da pristopijo kot člani; saj znaša članarina le 25 Din na leto, ki jih je podati Podružnici Sadjarskega in vrtnarskega društva v Ljubljani, ček. rač. št. 14022 ali pa javiti pristop na naslov: Privoz 3.

Razno

Društvo hišnih posestnikov za Celje in okolice je imelo 12. t. m. v Narodnem Domu v Celju svoj redni občni zbor, kateri je bil prav dobro obiskan. — Društveni predsednik g. dr. A. Božič je v daljšem govoru izčrpno poročal o delovanju odbora in društveni blagajnik pa o denarnem stanju v minulem letu. — Poročila sta bila soglasno odobrena in je bil dan društvenemu odboru absolutorij. — Pri volitvah je bil izvoljen stari odbor brez vsake spremembe. — Ker bo bodoče delovanje društva zvezano z velikimi stroški, je stavil g. društveni predsednik predlog, naj se članarina zana prejšnje sledeče zviša:

za male posestnike od 5 Din na 10 Din,
za srednje posestnike od 15 Din na 25 Din,
za velike posestnike od 30 Din na 40 Din,
kateri je bil brez ugovora prejet. — Nato je temeljito referiral predsednik pokrajinske zveze v Ljubljani g. J. Ferlih o zahtevah hišnih lastnikov glede stan. zakona, o davčni reformi in o določbah 69 fin. zakona za leto 1928-29, zadevajoč prodaj in nakupov nepremičnin, ki so oddaljene do 50 km od meje. Nato je g. društveni predsednik podal še več pojasnil o raznih davkih in o avtonomnih doklad.

Predavanje obeh gg. govornikov je bilo živo in odobreno in sta bili sprejeti resoluciji glede progresivnega davka na hiše in zemljišča ter glede § 69 fin. zakona. — V tem smislu sta bili poslani tudi 2 protestni brzojavki v Beograd.

Naročniki »Mojega doma« so se dosedaj zelo slabo odzvali našemu vabilu ter jih je samo par sto plačalo naročnino za leto 1928 po 30 Din. Prosimo, da vsi takoj pošljete ta znesek, da nam bode mogoče redno izdajati v sedanjem kritičnem času tako potrebno društveno glasilo. Ljubljanske hišne posestnike pa prosimo, da plačajo članarino za bodoče leto, kar je dosedaj storilo zelo malo članov.

Realitetna pisarna Prvega društva hiš. posestnikov v Ljubljani, Salendrova ulica 6/II proda

med drugimi posestvi:

Hišo z 2000 kvadratnimi metri vrta in velikimi skladišči, v bližini glavnega kolodvora v Ljubljani za 350.000 Din.

Dvonadstropno vilo na Bledu, z velikim vrtom in pohištvo za 180.000 Din.

Vinogradno posestvo na Bizeljskem, 12 oralov z lepo vilo za 150.000 Din.

Posestvo pri Celju, sestojече iz ene gostilniške hiše s trafiko in iz ene stanovanjske hiše, ter 7 oralov zemlje.

Enonadstropno hišo v središču Ljubljane za 280.000 Din.

Hiša s štirimi stanovanji, električno, sadnim vrtom in njivo v bližini treh tovarn za 70.000 Din.

Trgovska hiša v Ljubljani za 1.000.000 Din.

3 hiše v bližini sv. Jakoba v Ljubljani za 300.000 Din, 350.000 Din ter 320.000 Din.

Dvonadstropna trgovska hiša v šentjakobskem predmestju za 350.000 Din.

Enonadstropna hiša v bližini klavnice v Ljubljani za 125.000 Din.

Dvonadstropna hiša v bližini realke v Ljubljani za 250.000 Din.

Velika trgovska hiša v središču Ljubljane za 1.200.000 Din.

Dve hiši v bližini »Zvezde« za 400.000 Din.

Dve trgovski hiši na Mestnem trgu v Ljubljani do 1.000.000 Din in 700.000 Din.

Hiša v bližini Sv. Petra cerkve v Ljubljani za 450.000 Din.

Krasno veliko kmetsko posestvo pri D. M. v Polju za 350.000 Din.

Enonadstropna hiša z 2 stanovanji v bližini župne cerkve v Kočevju za 75.000 Din.

Skoro nova vila ob Bleiweisovi cesti, s krasnim vrtom za 650.000 Din.

Dve veliki hiši tik ljubljanske Zvezde po 1.500.000 Din.

Hiša na Škofovem v Ljubljani, s trgovskimi prostori za 250.000.— Din.

Krasna vila na periferiji Ljubljane z velikim vrtom in pritklinami 650.000.— Din.

Vila na Gorenjskem s krasnim razgledom in 5 oralov zemlje, s sedmimi meblovanimi sobami, vodovod, električno 120.000.— Din.

Dve veliki trgovski hiši tik gorenjskega kolodvora v Ljubljani z velikimi kletmi za 900.000 Din.

Krasna trgovska hiša s kletmi in skladišči ob Celovski cesti v Ljubljani za 850.000 Din.

Vila s krasnim sadnim vrtom ob Dunajski cesti za 300.000 Din.

Nova vila pod Rožnikom 2 stanovanji za 250.000 Din.

Nova vila na Mirju z vsem komfortom in 2500 m² velikim krasnim vrtom za 550.000 Din.

Več stavbinskih parcel na Kodeljevem v Ljubljani s skupno površino 5000 m² se posamezno proda po 35.— Din za 1 m².

Na prodaj v Ljubljani več stavbenih parcel po ugodnih cenah.

Ustanovljena leta 1889

Telefon št. 2016

Rač. poštne hran. 10.533

Mestna hranilnica ljubljanska (Gradska štedionica)

Ljubljana - Prešernova ulica

Stanje vložnega denarja nad 300 milijonov dinarjev.

Stanje vložnega denarja nad 1200 milijonov kron.

Sprejema vloge na hranilne knjižice kakor tudi na tekoči račun, in sicer proti najugodnejšemu obrestovanju. Hranilnica plačuje zlasti za vloge proti dogovorjeni odpušči v tekočem računu najvišje mogoče obresti.

Jamstvo za vse vloge in obresti, tudi tekočega računa, je večje kot kjerkoli drugod, ker jamči zanj poleg lastnega hranilničnega premoženja še mesto Ljubljana z vsem premoženjem ter davčno močjo. Vprav radi tega nalagajo pri njej sodišča denar nedoletnih, župnijski uradi cerkveni in občine obč. denar.

Naši rojaki v Ameriki nalagajo svoje prihranke največ v naši hranilnici, ker je denar tu popolnoma varen.

Hranilnica daje posojila po nizki obrestni meri na posestva in menice.

POSOJILA

na hiše in posestva
posreduje najkulantnejše
Gospodarska pisarna
Jos. Tribučina Glincah pri Ljubljani



Stavbeno podjetje
MATKO CURK
LJUBLJANA MIRJE 1-3
se priporoča za vsa
v to stroko spadajoča dela.

Telefon št. 2095

Vodovodni Instalater,
klepar in krovec
zaloga škrlc (strešnikov)

Teodor Korn
Ljubljana
Poljanska cesta številka 8