



MOJ DOM

Glasilo Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.

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

Štev. 1.

Ljubljana, 31. januarja 1935.

Leto XV.

Deklaracija nove kraljevske vlade in gospodarske organizacije

S posebnim zadoščenjem so vsi gospodarski krogi pozdravili oni del vladne deklaracije, ki se glasi:

»Davčna obremenitev prebivalstva je dosegla svoj višek. Vlada bo to upoštevala in se trudila, da prepreči preveliko davčno obremenitev s tem, da bodo javne dajatve pravično razdeljene in da bo davčna obremenitev v skladu z davčno močjo prebivalstva. V ta namen bo vlada na gospodarsko-finančnem polju iskala sodelovanja z gospodarskimi organizacijami, zbornicami in Zvezami ter združnimi ustanovami, da bodo na ta način vsi ukrepi, ki jih bo treba storiti, proučeni z vseh strani in da bodo kar najbolje dosegli svoj namen.«

Z nekaterimi svojimi ukrepi je nova vlada tudi že pokazala, da hoče to svojo obljubo tudi izpolnjevati. Izdala je potrebno uredbo o centralizaciji državnih in privilegiranih denarnih zavodov, znižanje obrestne mere pri Narodni banki in maksimiranje obrestne mere za vse ostale denarne zavode. Nadalje je finančno ministrstvo izdalo navodilo, da se s pobiranjem pridobinske davčne razlike počaka do rešitve pritožb, ki se morajo rešiti v najkrajšem času. Izdalo je tudi nekatere druge manjše davčne olajšave, v kolikor seveda segajo v samo kompetenco finančnega ministrstva. Velikega pomena je za vse naše gospodarstvo izjava g. finančnega ministra dr. Milana Stojadinovića, da dovoljuje

svobodno javno diskusijo o gospodarsko-finančnih vprašanjih, ker je mnenja, da bo to v veliko skupno korist.

Ker pa je kraljevska vlada namenjena izvršiti revizijo vsega davčnega sistema, kar hoče napraviti s sodelovanjem gospodarskih krogov, bo ta izjava velike važnosti za vse gospodarske organizacije, tedaj tudi za društva hišnih posestnikov. Toda upošteva se vsako organizacijo samo takrat, če je močna in da v vsakem vprašanju enotno nastopa z dobro preudarjenim načrtom in ne morebiti s kakimi malenkostnimi nedosegljivimi zadevami. Zato ponovno v kratkem apeliramo na vsa naša društva, da z delom in organizacijo nadaljujejo, da pridobivajo nove člane in naročnike in da ustanavljajo društva hišnih in zemljiških posestnikov tam, kjer jih še ni. Trdno smo prepričani, da ne bo hišnega posestnika, ki bi sedaj zapustil naše vrste iz kakšnega malenkostnega ali celo osebnega razloga, temveč da bo vsak naš član in naročnik pridobil nove moči ter s tem pripomogel, da se organizacija okrepi in razširi. Če pa nas bo v sedanjem času zapustil kak kratkovidnež, bo pokazal samo svojo neuvidevnost do potrebe organizacije in da ne potrebuje sodelovanja z gospodarskimi krogi, katere je na sodelovanje povabila kraljevska vlada s svojo velepomembno deklaracijo.

Blagovolite g. minister sprejeti izraz najodličnejšega spoštovanja.

Pozdravno pismo v enakem smislu se je poslalo tudi gosp. pomočniku finančnega ministra dr. Dušanu Leticu.

Varstvo hišne posesti

Zveza društev hišnih in zemljiških posestnikov Kraljevine Jugoslavije je naslovila povodom izdaje nove uredbe o zaščiti denarnih zavodov predstavko na g. ministra trgovine in industrije sledeče vsebine:

Hišna posest v naši Kraljevini se nahaja v težkem položaju, ki jo zelo občutimo, posebno hišni lastniki v mestih.

Hišna posest je preobložena v zadnjih letih z ogromnimi davčnimi bremenmi, tako s strani državnih, kakor tudi samoupravnih teles: banovine in občine. Istočasno opazamo tudi strahoviti padec najemnih, za 30, 50 in tudi več odstotkov.

Znano je g. ministru, da so se zadolžili mnogi lastniki hiš, preden so zamogli dovršiti svojo zidavo, ozir. popravilo stare hiše, ki se niso popravljale že ves čas trajanja stanovanjskih neprilik.

Posojila na zgradbe so se dajala na daljši in krajši odplačilni rok.

Dolgoročna posojila so bila redka, izvzemši pri našem največjem hipotekarnem zavodu in pri nekaterih občinskih hranilnicah. Koncem leta 1931 je nastala bančna kriza ter se je ustavilo podeljevanje posojil na zgradbe, ter je istočasno država zaščitila z uredbo banke pred njihovim upniki — vlagatelji.

Denarni zavodi so bili zaščiteni napram svojim upnikom, začeli so izterjavati dana posojila brez ozira na hišne lastnike, ki so bili in so še danes, sigurni dolžniki z ozirom na realno vrednost. Dohodki hiš so padali ter ni bilo več posojilodajalca in ne kredita.

Hišni lastniki-dolžniki niso danes v položaju spolnjevati svojih obvez in sicer brez lastne krivde z ozirom na omenjeni padec dohodkov hiš na eni ter težkih fiskalnih obremenitev na drugi strani. Denarni zavodi izpostavljajo zgradbe dražbam, na katerih vsled pomanjkanja interesentov iste ostanejo denarnim zavodom oziroma špekulantom.

Tako ravnanje s solidnim hišnim lastnikom je nedostojno, ker se na ta način žene posest v propast, ki je bila pridobljena z muko in štedljivostjo.

Obračamo se na g. ministra, povodom izdaje nove Uredbe o zaščiti denarnih zavodov, da se v isti predvideva tudi naslednje točke:

1. zabrani naj se tako zvane samovoljne dražbe;
2. zabrani naj se prodaja nepremičnine onih lastnikov, ki redno plačajo obresti

Pozdrav novemu g. finančnemu ministru in njegovemu pomočniku

Glavna zveza društev hišnih in zemljiških posestnikov Kraljevine Jugoslavije v Ljubljani je poslala novemu g. ministru dr. Milanu Stojadinoviću v Beograd naslednje pozdravno pismo:

K ponovnemu imenovanju in prevzemu poslov finančnega ministra si Vam usoja Glavni Savez udruženja lastnika zgrada i zemljišta kraljevine Jugoslavije izreči svoje najpristranejšje čestitke z iskreno željo, da bi ta najvažnejši ministrski resor opravljali daljšo dobo let. Gospoda ministra poznamo iz prejšnjega skupnega sodelovanja pri zadnji davčni reformi, ko ste nam dovolili na naše prošnje razne olajšave in ugodnosti in ste pri vsaki priliki pokazali razumevanje za želje in plačila možnosti davkoplačevalcev.

Najbolje mišljena davčna reforma pa je v zadnjem času zaradi prestroge prakse dotičnih organov mnogo davkoplačevalcev dovedla do nerazpoloženja in smo prepričani, da bo gospod minister vsako preostro izvajanje zakonitih predpisov ublažil do znosnosti, kar se je že z največjim zadovoljstvom opazilo v kratki dobi Vašega poslovanja.

Gospod minister naj nam blagovoli oprostiti našo opazko, če se drznemo že danes sporočiti, kako se je pričelo v zadnjih dveh letih visoko ocenjevati vrednost lastnih stanovanj z iskanjem najvišjih in neprimernih parafikatov, kar občutijo hišni posestniki ne samo v večjih mestih, temveč prav občutno tudi v manjših krajih na deželi. Nepričakovano povišanje zgradarine za nove hiše in zlasti za male, pa je marsikategorega posestnika spravilo v največje teškoče in si bo zelo težko obdržal svoj dom, katerega je sezidal po premišljenem načrtu, v korist ne samo sebi, temveč splošnemu gospodarstvu.

Gospod minister se je tudi že prepričal, koliko neprijetnosti je prinesel v davčno upravo člen 7 davčne novele z dne 18. februarja 1934, na podlagi katerega se pridobina kot minimum ocenjuje na podlagi najemnine za stanovanja in doklade.

Gospoda ministra financ že danes naprošamo, da nam bo dovolil prilično, da mu predložimo in ustno razložimo najnujnejše predloge, ki jih smatramo za potrebne glede obdačitve hišne posesti.

pri kratkoročnih posojilih ter anuitete pri dolgoročnih;

3. predvideva naj se plačevanje dolgov z vložnimi knjižicami zaščitene denarnih zavodov;

4. pri zaščitene denarnih zavodih naj se znižajo obresti za obstoječa posojila na nižjo mero ter naj se dovoli sprememba kratkoročnih posojil v dolgoročne;

5. da se obrestna mera in anuiteta prilagode obstoječi meri drž. hipotekarne banke.

Vsi navedeni pogoji naj bi bili samo začasni, za zaščito posestnika hiš, kateri je najsigurnejši in najstabilnejši davčni subjekt.

Prosimo g. ministra, da tudi s svoje strani podpre gornje predloge, kako bi se na ta način pomagalo celokupnemu hišnemu posestvu v državi.

Razsodba upravnega sodišča v Celju o ocenitvi lastnih stanovanj

Upravno sodišče za dravsko banovino v Celju je na tožbo C. L., hišnega posestnika v Ljubljani, zoper odločbo finančne direkcije v Ljubljani z dne 22. januarja 1934, št. 134/81-III iz 1933, radi odmere zgradarine za davčno leto 1933, po dne 24. oktobra 1934 izvedeni ustni razpravi, in sicer po zaslišanju poročila sodnika poročevalca, v odsotnosti redno vabljenih strank pod št. F 90/34-7 razsodilo takole:

Tožbi se ugodi in se izpodbijani upravni akt razveljavi radi nedostatnega postopanja s tem, da se postopa v smislu pripomb upravnega sodišča.

Razlogi.

Davčna uprava v Ljubljani je določila zgoraj imenovanemu tožitelju osnovno zgradarino za leto 1933 od zgradbe v ulici N. 84.684 Din, kateri ustreza kosmata najemnina, odnosno najemna vrednost v znesku 105.855 Din.

Proti tej odmeri se je pritožil tožitelj na finančno direkcijo v Ljubljani, ki je pritožbi ugodila v toliko, da se zniža najemnina za poslovni prostor N. N. na prijavljene vsote 16.991 Din. V ostalem pa je pritožbo zavrnila, ker se je tožiteljevo stanovanje ocenilo pravilno v primeru z najemninami, ki jih prejema za slično stanovanje v hiši.

O tej odločbi z dne 22. januarja 1934, št. 134/81-III je bil tožitelj obveščen dne 14. februarja 1934.

Proti tej odločbi je vložil tožitelj tožbo na upravno sodišče. Ta tožba je bila izročena po pošti na rekom. recept dne 13. marca 1934 in je torej pravočasna.

V tožbi uveljavlja tožitelj, da stanovanje N. N. ne more biti primerjalni objekt za njegovo stanovanje. Tožiteljevo stanovanje se namreč nahaja v I. nadstropju in je zelo temno, vsled česar mora ves dan goreti luč. Stanovanje je vlažno in ima podolgovate sobe. Vodovod se nahaja na hodniku. Stanovanje N. N. pa je svetlo in zračno, ima kvadratne sobe ter ima vodovod v kuhinji.

Zato bi bil moral najemno vrednost tožiteljevega stanovanja ugotoviti davčni odbor.

Tožitelj predlaga, da se izpodbijana odločba razveljavi.

Upravno sodišče je o tožbi naslednje razmotrivalo: V predmetnem primeru se je ugotovila davčna osnova zgradarine po določilu čl. 34., točka 2., stavek 1. zakona o neposrednih davkih.

Po tem določilu je davčna osnova vrednost letne najemnine, ki se plačuje za najbližje podobno stanovanje ali najbližjo podobno obratovalnico ob času, ko se razglasi poziv za predložitev davčnih prijav.

V smislu tega določila mora davčno oblastvo poiskati stanovanje (obratovalni-

co), ki je davčnemu objektu najbližja in podobno. O podobnem stanovanju (podobni obratovalnici) pa se more govoriti le tedaj, če je zgradba, v kateri se nahaja, po legi, stavbni izvedbi, materialu, po splošni opremitvi (plin, vodovod, centralna kurjava) itd. enaka stavbi, v kateri se nahaja stanovanje (obratovalnica), čigar najemna vrednost naj se ugotovi. Nadalje je za podobnost stanovanj (obratovalnic) potrebno, da pri obeh stanovanjih glede števila in velikosti sob (pri obratovalnicah glede velikosti) ni bistvenih razlik.

V predmetnem primeru je davčno oblastvo primerjalo tožiteljevo stanovanje s stanovanjem N. N. v isti zgradbi.

Tožitelj trdi, da to stanovanje ni pripraven primerjalni objekt za njegovo stanovanje, ki je vlažno, v katerem mora ves dan goreti luč, ki ima podolgovate neudobne sobe in ki tudi nima vodovoda, nego se ta nahaja na hodniku. Stanovanje N. N. pa je svetlo in ni treba podnevi nikoli rabiti luč, ima svetle in zračne sobe, ki imajo kvadratno obliko, in ima vodovod v kuhinji.

O resničnosti teh trditvev pa ni niti davčno oblastvo prve stopnje, niti oblastvo druge stopnje vršilo nobenih poizvedb, da si je tožitelj vse te trditve uveljavljal že v pritožbi na finančno direkcijo. Ta nedostanost pa je bistvena, ker bi v primeru resničnosti tožiteljevih trditvev stanovanje N. N. ne bilo pripraven primerjalni objekt za tožiteljevo stanovanje.

Upravno sodišče je torej moralo tožbi ugoditi in izpodbijani upravni akt razveljaviti radi nedostatnega postopanja.

Končno se pripominja, da bo v primeru, da se ne najde podoben primerjalni objekt, moral ugotoviti vrednost letne najemnine spornih prostorov davčni odbor z ocenitvijo po dejanskih krajevnih razmerah v smislu čl. 34., točka 2. stavka drugi zakona o neposrednih davkih.

Tožba je torej osnovana.

V Celju, dne 24. oktobra 1934.

H kolkovanju najemnih pogodb in pobotnic

Nek hišni posestnik v Ljubljani je izdajal najemnikom kolkovane pobotnice samo za faktično najemnino, ni pa potrjeval mestnih doklad k zgradarini, t. j. vodarino, gostaščino in kanalsko pristojbino, katere je enostavno navedel na zadnji strani. Ker je ta zadeva precej nejasna, je dravska finančna direkcija v Ljubljani, odsek za trošarine in takse pod št. 18.558 dne 4. novembra 1934 poslala ministrstvu financ, oddeljenje poreza, v Beograd predmet s prošnjo za pojasnilo, ali mora hišni gospodar izdati najemniku pobotnico za ves znesek, ki ga dejansko prejme od najemnika, torej za najemnino incl. tzv. gostaščino (to so mestne doklade k zgradarini), dalje kanalizacijsko pristojbino in vodarino, ki jih pobira hišni gospodar za mestno občino in jih slednji odvaža, ali samo za tisto najemnino brez gostaščine; dalje kako mora postopati v tem pogledu z najemno pogodbo. Ker je stvar principijelne važnosti, se prosi nujne rešitve.

Nato je ministrstvo financ, oddelek za davke, z odlokom z dne 10. nov. 1934 št. 92679/III. finančni direkciji v Ljubljani odgovorilo, da se imajo pobotnice izdajati s taksami za vso vsoto, katero prejema hišni lastnik od najemnika, brez ozira v kateri namen. Taksa se ima tedaj plačati kakor za najemnino, ravno tako tudi za ostale doklade, katere prejema najemodajalec. Isto velja tudi za pogodbe, odnosno za takse iz tarifne številke 14. taksnega zakona.

Radi tega priporočamo vsem hišnim lastnikom, da izdajajo pobotnice za vso prejeto vsoto, ki jo plača najemnik, tedaj prištevši vodarino, gostaščino in kanalsko

pristojbino v zadostni višini odpadajoče takse. Ravno tako je tudi treba kolkovati najemne pogodbe za vso vsoto.

Ker tarifna postavka 14 izrecno omejuje zakupne (najemne) pogodbe, s katerim se daje nekomu nepotrošene stvari ali pravico v uporabo in enako navaja § 8., zakona o obveznem sklepanju najemnin-skih pogodb za stanovanje in lokale, smo trdnega naziranja, da občinske naklade ne spadajo pod obveznost taksiranja pobotnic in najemnih pogodb, ker hišni gospodar te pristojbine samo pobira od najemnika za mestno občino. Ko bo dotični hišni lastnik prejel tozadevno razsodilo, s predpisano kaznijo, se bo proti dotičnemu odloku vložila pritožba na upravno sodišče oziroma na državni svet. Do končne rešitve te zadeve pa se je treba seveda ravnati po predstojećem navodilu.

Društvo hišnih posestnikov za Maribor in okolico

nam med drugim piše:

Padajoča tendenca najemnin za stanovanja in poslovne prostore ima za naravno posledico padec odmerne osnove za odmero zgradarine. Vsled tega dejstva je hotela očitno vrhovna finančna uprava izpadek nadomestiti na ta način, da je ukazala davčnim upravam najstrožje izvajanje določil člena 34. zakona o neposrednih davkih, po katerih se pri zgradbah (stanovanjih in poslovnih prostorih), ki niso faktično oddana v najem, določi letna najemna vrednost na podlagi najemnin, ki se plačujejo za najbližje podobno stanovanje ali obratovalnico.

To se pravi, da se je najemna vrednost lastnih stanovanj in lastnih poslovnih prostorov hišnih lastnikov ocenilo za leto 1934. in za naprej v isti višini, kakor so podobna stanovanja in poslovni prostori oddani v najem.

Ne bomo razmotrivali, ali je na ta način izvršena višja obremenitev hišnih lastnikov ravno z ozirom na padajočo tendenco najemnin in naravno padenja donosnosti zgradb umestna ali ne, vsekakor je pa dejstvo, da so se najemne vrednosti lastnih stanovanj in poslovnih prostorov določale do sedaj tolerantno navzlic gorenjim določilom zakona in sicer za 25 do 30 % nižje, nego so znašale najemnine za stanovanja in obratovalnice istega obsega in kakovosti. V drugih državah, n. pr. v češkoslovaški republiki je celo z zakonom določeno, da se lastna stanovanja in poslovni prostori obravnavajo za 20 do 25 % ugodneje, nego znašajo zadevne najemnine, kar je dalo povod, da smo zahtevali iste ugodnosti tudi za hišne posestnike v naši državi. Žal, za enkrat brez uspeha.

To davčnopravno obravnavanje lastnih stanovanj in poslovnih prostorov se občuti tem bolj, ker se pri računanju progresivnega (2—14 %) dopolnilnega davka k 12 % zgradarini, ki ga je smatrati kot nekako nadomestilo za prejšnjo dohodnino, ne ozira na plačilo obresti od hipotek, vključenih na dotičnih zgradbah, vsled česar je zadolžen hišni lastnik enako obremenjen kakor nezadolžen.

Posledica te rigorozne ocenitve najemnih vrednosti bo, da bodo mnogi hišni posestniki prišli v težaven položaj ter pogostokrat ne bodo mogli obdržati svoje lastnine.

Naša stanovska društva se bodo sicer še nadalje trudila, da se doseže temeljita izprememba zadevne zakonodaje, za enkrat pa svetujemo vsem hišnim posestnikom, da takoj po prejemu plačilnih nalogov o zgradarini ter ugotovitvi, da je uradno določena odmerena osnova višja kakor za prejšnje leto, ugotovijo pri davčni upravi sledeče podatke:

1. Višino ocenitve najemne vrednosti:
 - a) lastnega (event. hišniškega) stanovanja;
 - b) lastne obratovalnice (trgovine, delavnice itd.).

2. S katerimi v najem danimi stanovanji ali obratovalnicami v lastni ali tuji zgradbi se je izvršila primerjava.

Na podlagi teh ugotovitev mora potem vsak hišni lastnik presoditi, ali so izvršene primerjave odgovarjajoče ali ne, to je, ali so primerjana v najem dana stanovanja ali obratovalnice povsem podobna lastnim.

Če tega ni, potem svetujemo, da vložne prizadeži hišni lastniki z 20 Din kolkovano pritožbo, v kateri naj s primernim opisom lastnih in primerjanih v najem danih prostorov obrazložijo, zakaj primerjava ne odgovarja ter zahtevajo, da se ocenjene najemne vrednosti lastnih stanovanj in obratovalnic temu primerno znižajo.

Če pa primerjani v najem dani objekti ne odgovarjajo, in če tudi v bližini ni drugih podobnih v najem danih stanovanj in obratovalnic, s katerimi bi se dala lastna stanovanja primerjati, potem se naj v pritožbi zahteva, da izvrši ocenitev najemne vrednosti v smislu točke 2., člena 34. zakona o neposrednih davkih edino kompetentni davčni odbor in to z utemeljitvijo, da v bližini ni podobnih stanovanj in obratovalnic, s katerimi bi se dalo lastno stanovanje (obratovalnica) primerjati.

Sestanek hišnih posestnikov na Jesenicah

V nedeljo, dne 16. decembra 1934 se je vršil v salonu pri Tancarju sestanek hišnih posestnikov z Jesenic in okolice, ki je bil lepo obiskan. Namestu k vojakom vpoklicanega predsednika mr. phar. g. Koželja je zborovanje otvoril podpredsednik g. Konrad Ažman, ki je izčrpno poročal o neumornem delovanju društva in zveze, ki so jima poverjene težke in kočljive naloge zastopati interese vseh hišnih posestnikov. Posebno še zato, ker se jih večina ne zaveda, da bi se vpisali v naše prepotrebno društvo in naročili na naš strokovni list »Moj dom«, ki bi moral biti v vsaki hiši, saj imamo vsi skupne interese. Seveda pa vsi čakamo samo na uspehe društva in zveze, ampak dosegli bomo le takrat, kadar bomo tudi vsi vpisani v društvo, složno vsi delali za enega in eden za vse. Takrat nas pa bodo na merodajnih mestih morali upoštevati, da se rešimo iz tega nevzdržno težkega položaja. Vedno manjši so dohodki, dajatve pa vedno višje, priznanice, pogodbe, posebno pa previsoka ocenitev lastnih stanovanj, so za hišne gospodarje bremena, ki jih ne moremo več prenašati. Najhujše pa je prizadelo vse, osobito pa naše industrijske kraje, 100% povišanje zgradarine za nove stanovanjske hišice. Osobito delavstvo, ki je z napori vseh sil zgradilo stanovanjske hišice, je prišlo v obupni položaj.

Posledice teh davčnih obremenitev so se že pokazale. Gradbena delavnost je skoraj popolnoma ustavljena, kar se in se bo še občutno pokazalo v vseh panogah našega gospodarstva. Tudi predrage kavicije, ogledi, gradbene takse, prekomerno drag cement in druge vedno večje dajatve so znatno zaustavile gradbeno gibanje. To je pa glavni vzrok današnje krize. Zato je naravnost dolžnost vsakega dobrega gospodarja, da se čimprej vpiše v naše društvo, deluje z njim, agitira zanj, potem bomo lahko pokazali, da smo mi pravi gospodarji, ker le pravo gospodarstvo je pot k blagostanju!

G. Janko Avsenek je z odobravanjem še izpopolnil podpredsednikovo poročilo ter pojasnil prijavljanje zgradarine, zara-

čunavanje davkov in doklad in s tem prihranil mnogim neprijetna pota na davčno upravo.

K besedi se je oglasil tudi večletni boritelj za pravice hišnih posestnikov g. Bertancelj Franc, ki je med drugimi dobrimi nasveti omenjal, da nosi dravska banovina milijonsko največja bremena ter da bi se dali dobiti drugi viri za državne potrebe, male hišne posestnike pa, ki jih tarejo hudi dolgovi in vedno večje dajatve, naj se pa hišnega davka sploh oprostite.

G. Davorin Tancar je tudi pojasnil več davčnih in gospodarskih zadev ter se vsem predgovornikom, osobito g. Avseniku, za njihovo sodelovanje prav lepo zahvalil.

Ker se ni nihče več oglasil k besedi, je g. predsednik s ponovnim apelom na vse navzoče, da sodelujejo za povzdigo društva, zahvaljujoč se za udeležbo zaključil lep in za vse hišne posestnike potreben sestanek.

Potrdila o siromaštvu

Narodne novine št. 186—1934 so prinesle sledečo naredbo finančnega ministrstva:

Finančnemu ministrstvu je bilo javljeno, da se vrše zlorabe pri izdajanju potrdil o siromaštvu. Stranke, ki žele, da jim prizna sodišče v smislu § 164. civilno-pravnega postopanja pravico siromaštva na tiskovini, ki jo je predpisalo ministrstvo financ za izdajanje potrdil o imovinskem stanju, ne navedejo one imovine, ki se nahaja izven področja občine njihovega stalnega bivališča.

Vsled takega nepopolnega potrdila imovinskega stanja sodišča priznavajo siromaško pravico tudi v takih slučajih, kjer bi tega gotovo ne napravila, če bi stranka navedla vso svojo imovino, ne glede kje se ta nahaja in ne samo tisto v področju občine lastnega bivališča. V teh slučajih izgubi država veliko na taksah. Ravno tako izgubi država takso, če se v pravdi ali v izvršilnem postopanju, kjer je ena stranka oproščena plačila takse po zakonu o taksah ne odredi stranki, ki ne uživa po § 9. stav. 2. zakona o sodnih taksah, da povrne stroške svojemu pravnemu nasprotniku in da plača one takse, ki bi jih morala plačati oproščena stranka, če bi ne bila oproščena.

Da bi se to preprečilo in da ne bi kaka stranka ali oblast, ki izdaja potrdilo o imovinskem stanju prišli v nevarnost, da bodo kaznovani po § 39. zakona o sodnih taksah, kakor tudi po kazenskem zakonu in po civilno-pravnem postopanju (§ 170. civilno-pravnega postopanja), s trikratnim do petkratnim zneskom prikrajšane takse je ministrstvo financ zaprosilo ministrstvo za notranje zadeve, da svoje podrejene organe, ki izdajajo potrdila o imovinskem stanju obvesti, da od dotičnih prosilcev zahteva: Izrečno izjavo, če ima imovino ali dohodek tudi v kaki drugi občini izven kraja svojega bivališča ali ne. Odgovor na to vprašanje se ima vedno zabeležiti v omenjeni tiskovini, neglede na to, ali je pozitiven ali negativen.

O tem je obveščeno tudi ministrstvo pravde, da tudi ono obvesti sodišča, da se v bodoče prepreči take zlorabe.

Uredba o izpremembi uredbe o maksimiranju obresti

Prvi odstavek pod a) čl. 1. uredbe o maksimiranju obrestne mere se spremeni in se glasi: A. Za denarne zavode in banke največ 10%.

Člen 2. uredbe o maksimiranju obrestne mere se po prvem odstavku spremeni in se glasi: 1. Obrestna mera za nevezane

vloge na vložne knjižice, tekoče račune in zapise pri denarnih zavodih in bankah ne sme biti višja nego 4%. Na vloge, vezane za najmanj tri mesece pa ne more biti večja nego 5%. Ta uredba dobi obvezno moč 1. februarja t. l.

Doslej je uredba o maksimiranju obrestne mere določala, da sme znašati najvišja obrestna mera, ki jo lahko zahteva denarni zavod 4,5% več nego eskomptna mera Narodne banke: najvišja obrestna mera za hranilne vloge pa je bila doslej določena v višini 1% izpod eskomptne mere Narodne banke. Po novi uredbi maksimum obrestne mere ni več vezan na eskomptno mero Narodne banke. Ko je bila prvič maksimirana obrestna mera (ob koncu l. 1933.), je znašal maksimum obresti za dolgove pri denarnih zavodih 12,5%, sedaj pa znaša 10%.

Enotne najemne pogodbe v Nemčiji

Prvič je v zgodovini nemške hišne posesti pred nedavnim uspelo napraviti enotno najemno pogodbo med hišnimi lastniki in najemniki.

Misel ni nova. V nemški centralni zvezi hišnih lastnikov so večkrat poskušali uvesti tako enotno pogodbo, ki bi veljala za vso državo, vendar se ti poskusi niso obnesli radi strankarske razdvojenosti med hišnimi lastniki in najemniki.

Nacionalistično-socialistična revolucija je v tem pogledu izvajala zmago s tem, da je postavila močne in zdrave temelje sporazuma med hišnimi lastniki in najemniki. Enotna najemna pogodba v Nemčiji nudi sedaj podlago za ve slične pogodbe, ki se bodo v bodoče sklepale.

Predsedništvo centralne zveze nemških hišnih lastnikov je na vsa društva hišnih lastnikov naslovilo pismo, v katerem navaja, da je privatna lastnina dohodek, prihranjen z delom posameznika in je zato dolžnost vsakogar, da obzirno postopa z lastnino drugega. V interesu vsega naroda je, da hišni lastnik daje najemniku in njegovi družini stanovanje v uporabo. Odstop stanovanja pa določa za najemodajalca kakor tudi za najemnika gotove dolžnosti in pravice, ki se določijo z najemno pogodbo. Ta pogodba naj bo temelj medsebojnega obzirnega postopanja in delovanja v vsakem najemnem razmerju.

Hišni lastnik, kakor tudi najemnik, je dolžan, da izpolnjuje vse dolžnosti po svojem najboljšem znanju in vesti.

Po teh načelih je nemška centralna zveza hišnih lastnikov sestavila enotni formular najemne pogodbe za vso državo. Ker se je ta pogodba po svoji formi ujela z osnutkom, napravljenim po ministrstvu pravde, se je lahko mogel doseči sporazum z državno upravo.

Nemška enotna pogodba izhaja iz stališča, da mora med gospodarjem in najemnikom obstojati zdrav sporazum z zaupanjem v skupni dobrobit. Pogodba mora sloneti na skupnih interesih obeh pogodbenikov.

V bodoče ne sme biti nezaupanja in nikakih enostranskih interesnih nasprotstev, ampak samo skupni interes, usmerjen na splošno narodno pripadnost.

Enotna najemna pogodba ne vsebuje nobenih kompliciranih odredb ali pogojev, ampak samo jasne in kratko stilizirane določbe.

Ta pogodba pomeni nadaljnji temelj za ustvarjanje narodne vzajemnosti.

Ne samo nemška centralna zveza hišnih in zemljiških lastnikov, ampak tudi zveza društev vseh najemnikov, je ob priliki pregovorov v ministrstvu pravde izjavila, da bo vplivala na svoje člane, da bodo v bodoče uporabljali samo novo enotno pogodbo. Ta enotna najemna pogodba mora

v bodoče služiti kot osnova za vse določbe, ki se tičejo najemnih odnošajev.

Strankama je vendar na prosto, da v izrednih slučajih, kjer se izkaže za potrebno, določita še posebne dopolnilne pogoje. Pa tudi v teh izrednih slučajih morajo te posebne določbe odgovarjati smislu enotne najemne pogodbe. Ne sme se zgoditi, da bi bil skupen porazum med najemniki in gospodarji kršen z neprimernimi določbami.

Med gospodarjem in najemnikom mora obstojati popolno zaupanje in sigurnost, da bo vsaka stranka v vseh pogledih čuvala skupne interese.

Neumestno je, če hišni lastnik radi kake neznatne kršitve pogodbe ali radi tega, če je najemnik enkrat nehote napravljene škode takoj in brez predhodnega opomina odpove stanovanje. Na drugi strani zopet je neumestno, če najemnik odpove stanovanje brez zadostnih razlogov.

Tudi niso upravičene kazni, ki bi se predvidele v pogodbi za slučaj kršenja hišnega reda.

Toliko o enotni najemni pogodbi v Nemčiji.

Pri nas je država vpeljala posebne monopolske formularje za najemne pogodbe stanovanj in poslovnih prostorov s posebno takso po višini najemnin. Poprej so bile take pogodbe podvržene 1% oziroma 2% pristojbini po najemninu in času trajanja pogodbe. Naše nove tiskovine ne vsebujejo nobenih posebnih pogojev, ki se naj vnesejo v najemno pogodbo, pač pa so naša društva hišnih posestnikov napravila primerne vzorce, kaj naj vse obsegajo najemne pogodbe med hišnimi lastniki in najemniki. Če se natanko ravna po teh navodilih, so nove pogodbe velike važnosti za slučaj sporov med pogodbenikoma in sodišča upoštevajo pogodbe v polnem obsegu, s čemur se pravde izdatno krajšajo in večinoma odpade večkratno zasliševanje priči. Velikokrat se napravijo pogodbe med hišnimi lastniki in najemniki zelo površno in nezadostno, kar je večkrat v veliko škodo najemodajalcu. Zato ponovno svetujemo: sklepajte pravilno najemne pogodbe in če ste v dvomu ali na nejasnem, vprašajte za nasvet pri nas.

Kaj lahko opravimo z eno kilovatno uro?

Enota za merjenje dela, ki ga opravi električni tok, je kilovatna ura = 10 hektovatnih ur. Nekaj primerov iz vsakdanjega življenja naj nam da približen pojem o velikosti te enote.

Ena kilovatna ura napaja 25 ur s tokom tricevni radio-aparat s popolnim priključkom na omrežje, petcevni aparat pa približno 17 ur. Če potrošimo eno kilovatno uro, moremo zavreti osem litrov vode, v hladilni omari s koristno vsebino 10 litrov moremo tekot dneva poleti držati temperaturo 4–8°C in razen tega napraviti še tri kilograme ledu.

40watna žarnica potroši eno kilovatno uro, če gori 25 ur, sesalec prahu v sedmih urah, likalnik v dveh in pol urah, električni ventilator v 17 urah, sušilec las v dveh urah, škarje za striženje las v 50 urah.

Pri potrošnji ene kilovatne ure more imeti v obratu zdravnik svoj rentgen-aparat dve uri, ura z električnim navijanjem gre 1400 ur, električni prižigalec cigaret pa moremo pri isti potrošnji električne energije uporabiti približno 8000krat.

Najmanjši serijski motor z učinkom ene tisočinke konjske sile in visokim številom obračajev 30–50.000 v minuti porabi eno kilovatno uro v 1000 obratnih urah, dočim jo porabi električna brzovozna lokomotiva na strminah švicarskih alp v eni do pol-druhi sekundi.

V električnih pečeh stali ena kilovatna ura ½ kg železa, ¼ kg kalcijevega karbida in samo 80 gramov silicija, ki ga uporabljamo pri jeklenih litinah.

Prebivalstvo mest v Jugoslaviji

Pod zakon o mestnih občinah (člen 2., zakona z dne 22. julija 1934, Službeni list 530/67) spada sledečih 75 mest s številom prebivalstva po popisu dne 31. marca 1931:

Bakar 2075, Banja Luka 22.164, Bela Crkva 9657, Beograd 238.775, Bihač 8374, Bitolj 33.024, Bjelovar 10.252, Celje 7602, Cetinje 8982, Čačak 7376, Čakovec 5025, Dubrovnik 18.765, Herceg-Novi 12.110, Hvar 2882, Jagodina 6912, Karlovac 21.210, Koprivnica 9472, Kotor 5367, Kragujevac 27.208, Križevci 7035, Kruševac 11.037, Kumanovo 16.984, Leskovac 17.632, Livno 4106, Ljubljana 59.765, Maribor 33.131, Mostar 20.295, Niš 35.465, Nova Gradiška 4218, Novi Sad 63.985, Osijek 40.337, Pančevo 28.074, Peč 13.338, Petrinja 5536, Piroć 11.215, Podgorica 10.247, Požarevac 14.042, Prizrem 18.955, Priština 16.358, Ptuj 4257, Ruma 13.403, Sarajevo 78.173, Senta 31.969, Senj 3072, Sisak 10.915, Skoplje 68.334, Slavenska Požega 7125, Slavonski Brod 13.776, Smederevo 10.477, Sombor 32.334, Split 43.711, Sremska Mitrovica 13.839, Sremski Karlovci 5587, Stara Kanjiža 19.108, Stari grad na Hvaru 3078, Subotica 100.058, Sušak 16.111, Šabac 12.566, Šibenik 37.271, Tetovo 16.359, Travnik 6810, Tuzla 16.708, Užice 7482, Valjevo 11.050, Varaždin 14.612, Velika Kikinda 28.400, Veliki Bečkerek 32.831, Vinkovci 13.267, Virovitica 10.652, Vranje 10.113, Vršac 29.411, Vukovar 10.862, Zagreb 185.581, Zaječar 10.631.

Promet na realitetnem trgu v Ljubljani in okolici

Zemljiška knjiga ljubljanskega okrajnega sodišča nudi za l. 1934. prav značilno gospodarsko sliko o stanju mesta in okolice. Knjiga ima osem katastralnih občin v mestu samem in 117 katastralnih občin v okolici. Lani je bil realitetni trg dokaj živahen, vse kaže, da se je kljub še obstoječemu pomanjkanju denarja trg dvignil in da so se razmere nekoliko izboljšale, čeprav prihajajo od drugod poročila, da so bile lani kupčije z zemljišči bolj klaverne. Mesto samo zaznamuje 145 kupnih pogodb za celo kupninsko vrednost 34.240.947 Din. V Ljubljani je bilo lani prodanih 34 hiš, vil in raznih tovarniških zgradb za 19 milijonov 261.772 Din. Bile so sklenjene prav velike kupčije, pri katerih je kupnina dosegla več milijonov. Prodane pa so bile tudi vile za 200.000 do 500.000 Din.

V ljubljanski okolici je bilo lani sklenjenih in prijavljenih 570 kupnih pogodb, pri katerih gre za skupno vsoto 13.783.224 Din. V okolici so bile prav živahne kupčije za stavbne parcele, ležeče ob glavnih prometnih žilah, tako na Viču, Zgornji Šiški, v Dravljah, v Št. Vidu nad Ljubljano in po drugih bližnjih naseljih.

Lani je bilo zaznamovanih 715 kupnih pogodb za 48.024.171 Din. Nasprotno predskim več kupnih pogodb, namreč 733, toda za manjšo vsoto, 45.206.928 Din.

Če so davščine previsoke

V Švici se potroši na leto po 40 kg sladkorja na osebo, v Angliji celo 43 kg, v Nemčiji po 22 kg itd. Pri nas v Jugoslaviji pa smo potrošili l. 1928. le 8.3 kg sladkorja na osebo, v letu 1932. pa je še ta revna količina sladkorja padla na 5 kg. Je to ne le kričeč dokaz velikega obubožanja ljud-

stva, temveč tudi še bolj kričeč dokaz, kam privedejo previsoke trošarine, ki so posebno naložene na sladkor v ogromni meri.

Ker nimajo ljudje denarja za predrag sladkor, morajo tvornice omejiti proizvodnjo in zato bo ostalo 1000 delavcev brez posla, gojilci sladkorne repe pa morajo prodajati svoje blago za slepo ceno. Druga težka posledica previsokih davščin na sladkor je, da je njihov dohodek vedno manjši, kajti kjer ni potrošnje, tam tudi ni teh davščin. Tretja težka posledica je, da mora finančna uprava izdajati vedno več denarja za preganjanje tihotapstva saharina, ki ga ljudje uporabljajo v vedno večji meri.

Ali res ni mogoče, da bi odločilni gospodje vzeli malo svinčnik v roko in izračunali, če se res izplača tako visoko obdačenje sladkorja?

Razno

Društvene člane in naročnike »Mojega doma« prosimo, da takoj poravnajo članarino, oziroma naročnino za tekoče leto, da jim ne bo treba pošiljati posebnih opominov. Dosedaj je neznatno število izvršilo svojo dolžnost.

Telefonični pogovori z našo društveno pisarno. Neštetokrat se dogaja, da se telefonično kliče našo pisarno, zlasti društvenega predsednika, in če se z dotičnikom ne napravi takoj zveza, pa po dva- ali trikratnem zvonjenju enostavno telefon prekine, misleč, da ni nikogar v pisarni. To pa je velika pogreška. V pisarni imamo vedno zadosti strank in nikakor ne more predsednik ali kaka druga oseba sedeti ves čas pri telefonu, ko se mora razgovarjati v drugi sobi s strankami. Ko se kolikor mogoče hitro pride do aparata, pa je dotičnik že prekinil zvezo in se pri tem jezi, da ni zamogel dobiti zveze, odnosno, da ni nikogar v pisarni. Vsakdo, ki kliče našo pisarno, mora počakati nekoliko pri telefonu in bo sigurno dobil zvezo od 9. do 13. ure. V tem času je sigurno vsaj ena oseba v društveni pisarni. Če bi se pa nihče ne oglasil, je znak, da telefon ne funkcionira ali pa da je zaseden. Zato naj se kliče ponovno. Razen v navedenem času, pa je telefonski izključen in je razgovor nemogoč. Ravno tako se večkrat pripeti, da kdo kliče predsednika in ga prosi, da naj pri telefonu čaka, da bo prišla k telefonu oseba, ki hoče z njim govoriti. To pa je zopet popolnoma nemogoča stvar. Predsednik ima toliko posla, da ne more pri telefonu čakati in je upravičen, da zvezo v tem primeru prekine. Ker se telefonični razgovori večkrat zlorabljajo in se ga lahko poslužujejo tudi naši nečlani, naj se telefonično kliče samo v nujnih zadevah in če ni razgovor predolg. Razen našim članom ne bomo nikomur odgovarjali. Za daljše in važnejše pogovore pa naj se pride vedno osebno v pisarno.

Prispevki v bednostni fond. Kraljevska banska uprava razglasa: Ker so se pojavili v javnosti dvomi, ali so hišni posli in njihovi gospodarji dolžni prispevati v bano-vinski bednostni sklad, se pojasnjuje, da ta dolžnost po pravilniku z dne 1. marca 1934 ne obstoja niti za hišne posle, niti za službodajalce. Ta oprostitvev pa velja le za čas od 1. aprila 1934 dalje, dočim morajo po pravilniku z dne 7. junija 1933 Službeni list, koš 63 z dne 5. avgusta 1933, plačati posli pol odstotka od svojega zaslužka, če jim je bil predpisan uslužbenski davek, službodajalci pa 1% in to ne glede, ali je za posle obstojala dolžnost prispevati pol odstotka ali ne.