



MOJ DOM

Glasilo Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.

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

Štev. 2.

Ljubljana, 25. februarja 1932.

Leto XII.

Državna stanovanjska anketa v Beogradu

(Nadaljevanje.)

Glavna Zveza društev hišnih in zemljiških posestnikov kraljevine Jugoslavije je izročila ob anketi ministrstvu Socijalne politike in Narodnega zdravja

sledede spomenico:

Ob priliki akcije za splošno znižanje najemnin si podpisana Glavna Zveza društev hišnih in zemljiških posestnikov kraljevine Jugoslavije šteje v čast, da utemelji svoje stališče o tej stvari. Za preciziranje svojega stališča si je Zveza stavila dvoje kardinalnih vprašanj, kateri je treba, da si stavijo tudi vsi ostali faktorji, predvsem oni, ki so poklicani, da urejujejo odnose v državi kakor tudi v samoupravnih enotah, a formulirati jih moremo na sledeč način:

1.) Ali je sploh stanje z ozirom na najemnine prišlo tako daleč, da zahteva še posebno intervencijo državne oblasti poleg vseh obstoječih zakonov, s katerimi je regulirano razmerje med hišnimi lastniki in najemniki.

2.) Kakšne ekonomske posledice bi rodilo za eno kakor za drugo stran, kakšne za gospodarstvo sploh, kakšne za državo in za samoupravne enote.

Da odgovorimo na ta vprašanja, je treba malo bolj pogledati v oči obstoječi akciji za znižanje najemnin v naših poedinah mestih. Dejstva kažejo, da ta pokret nikakor ni prišel spontano, ampak da je posledica neke zelo živahne agitacije neznanega števila oseb, pri katerih bi bilo treba preiskati njihov socialni položaj, njihove stanovanjske in druge prilike, da se spoznajo motivi njihove akcije in da se spozna upravičenost njihovega delovanja z ozirom na omenjeno akcijo. Da je naša trditev o tej akciji upravičena, kaže n. pr. shod najemnikov v Zagrebu, ki se je nedavno vršil v Zagrebškem Zboru in ki je bil sklican na prav bombastičen način, a navzlic vsej agitaciji je prišlo na shod samo okoli 1500 oseb, dasiravno je v Zagrebu okoli 36.000 najemnikov. Nasprotno se pa v drugih mestih ta pokret ni pojavljal, a kjer se je pojavil, tam se da očitno dovesti v zvezo z obstoječo agitacijo v Zagrebu, kakor dokazujejo to tudi njihove resolucije, ki so enolične, četudi so življenjske prilike v poedinah naših mestih popolnoma različne.

Kje je torej ta splošna draginja stanovanj?

Popolnoma pozitivno moremo ugotoviti, da se je ogromna večina najemnikov poravnala s svojimi gospodarji, ki so razen redkih izjem šli svojim najemnikom naproti, kolikor jim je to bilo mogoče, a storili bodo to tudi v bodoče, ker sami uvidijo, da najemnine padajo radi vedno večje

ponudbe stanovanj, in morajo računati s tem dejstvom.

Nasprotno pa se s strani agitatorjev vztrajno zatrjuje, da so stanovanja predraga, toda mi moremo na osnovi mnogih podatkov, ki so jih podala posamezna mesta, ugotoviti, da so najemnine v zadnjih 2-3 letih padle na polovico, pa še daleko izpod polovice svoje prejšnje višine.

Znano je, da je v vseh mestih naše kraljevine sedaj ne samo dovolj, ampak tudi preveč stanovanj, mnogo pa je tudi praznih, neoddanih stanovanj; pa še več: prazne so tudi cele stavbe, ne zato, ker bi bila stanovanja predraga, ampak zato, ker jih nihče ne išče.

S konkretnimi primeri moremo podkrepi, da v vseh naših mestih obstoja možnost, da si vsakdo najde stanovanje, ki odgovarja njegovim ekonomskim prilikam. Poleg tega se bo povsod pokazalo, da bo še preveč teh stanovanj in da jih bo primerno število ostalo praznih, kakor je bilo to v normalnem času pred vojno.

Iz vsega tega nepobitno izhaja, da bodo najemnine padale še vnaprej same od sebe do skrajno možnih mej in je vsako prisilno znižanje najemnin odveč in krivično. Edino svobodna pogodba med hišnim lastnikom in najemnikom more najpravičneje določiti najemnino v vsakem posameznem slučaju.

Razen tega je vsako prisilno določevanje cen stanovanjem nenaravno in nepravilno in prav za prav neka vrsta ekspropriacije. Slednje se izvajajo le v slučaju posebne potrebe in v javnem interesu, ne pa radi udobnosti posameznikov, ki so v neznatni manjšini.

Zares, težnja za udobnostjo in luksu- som preko svojih ekonomskih razmer je v mnogih slučajih vzrok omenjene zahteve za znižanje najemnin. Ta težnja pa se ne kaže samo pri stanovanjih, ampak tudi pri jedi, pri obleki, pri zabavah itd.

Ker smo že omenili druge življenjske pogoje, naglašujemo, da se ne more in ne sme govoriti samo o znižanju najemnin, ampak da se mora ozirati na celotni kompleks vprašanj, ki so s tem v zvezi, kakor n. pr. razne življenjske potrebščine, oblačila itd.

Dalje je danes n. pr. večina hiš v naših mestih obtežena s hipotekarnimi posojili. Dočim je obrestna mera za hipotekarna posojila za 20 do 30 let pred vojno znašala 3-5%, zahteva danes najkulantnejši zavod, kakor je to državna Hipotekarna banka in hranilnice v Sloveniji, 8%, a drugi naši zavodi od 9 do 16%; torej trikratno predvojno obrestno mero.

S prisilnim znižanjem najemnin bi prišli hišni lastniki, ki so zadolženi pri naših

denarnih zavodih, mahoma v žalosten položaj, da ne bi mogli več izpolnjevati svojih obvez napram kreditnim zavodom, državi in samoupravnim enotam, a te obveze obstojajo v plačevanju doklad, anuitet, različnih davkov in dajatev. Z drugimi besedami bi to značilo, da bi še letos prišla gotovo polovica hiš v mestih na dražbo, a kaj to znači za hišno lastnino in celotno naše gospodarstvo, prepuščamo merodajnim činiteljem, da sami to premislijo.

S tem smo se obenem dotaknili tudi drugega vprašanja, to je: kaj bi značilo prisilno določevanje najemnin iz ekonomskega in socialnega stališča?

Razen zgoraj navedene katastrofe, ki bi zadela mnoge hišne posestnike, najsolidnejši in najlojalnejši element v državi, bi bilo v bodoče tudi uničeno vsako stavbeno gibanje, a s tem v zvezi bi se še povečalo že tako veliko število brezposelnih delavcev in drugih nastavnikov. A kaj pomeni za državo povečanje števila brezposelnih? Zmanjšanje števila kupcev in dalje posledica tega je zmanjšanje konsuma sploh, kar ima za posledico padanje ne samo direktnih, ampak tudi indirektnih davkov. Torej dvojna škoda za državo samo in za samoupravne enote.

Če ne bi spoštovali privatne lastnine, bi se takoj preprečil stalni dotok izseljeniškega kapitala v našo državo, a prav ta je v mnogih slučajih prinesel omiljenje stanovanjske krize v naših mestih.

Prisilno ali zakonsko znižanje obstoječih najemnin bi povzročilo ponovno stanovanjsko krizo radi prestanka stavbenega gibanja, katero smo komaj rešili z ukinitvijo stanovanjskih omejitev, ki so tlačile hišne lastnike skozi polnih dvanaest let. Baš z ukinitvijo stanovanjskih omejitev je prenehala tudi stanovanjska kriza, ker se je stavbeno gibanje v vseh naših mestih zelo povečalo — a to je dovedlo do faktičnega padanja najemnin v zadnjih letih.

To torej je končni efekt sedanje akcije najemnikov za prisilnim znižanjem najemnin!

Končno vprašamo: kaj so storile mestne občine iz svoje strani, da omogočijo hišnim lastnikom znižanje najemnin? Namesto da bi znižale svoje izdatke za najvažnejše potrebe, so predstavništva mnogih mest povišala proračune za tekoče leto, ne ozirajoč se pri tem na težko stanje svojih davkoplačevalcev in na splošno težnjo za olajšanjem današnjih težkih ekonomskih prilik. Tako n. pr. je proračun mesta Zagreba povišan za 11% napram lanskoletnemu.

Iz vsega, kar smo dosedaj rekli, lahko razvidimo, da je to navadna podtaknjena

stvar, kadar se širijo vesti, da med hišnimi lastniki obstoja kartel proti znižanju najemnin, toda nasprotno je resnica, da radi neizmerne agitacije hišni gospodarji ne dobivajo dogovorjenih najemnin niti od takih najemnikov, ki so jih do sedaj redno plačevali in bi jih tudi sedaj mogli plačevati. Naj se torej pozvani faktorji ne čudijo, ker v mnogih slučajih hišni lastniki že sedaj več ne zmorejo izpolnjevati svojih obvez napram državi, samoupravnim enotam in bankam, kar jim kot lojalnim meščanom ni ljubo.

Naše stališče napram navedenemu je sledeče:

Za vse naše gospodarstvo je velika nevarnost z zakonom postaviti omejitve najemnin, t. j. znižati jih, ampak to je treba prepustiti naravnemu razvoju stvari same po pravem in izkušenem načelu ponudbe in povpraševanja, da svobodna konkurenca sama od sebe regulira višine najemnin — ker se tako reguliranje že itak vrši samo od sebe — vsako drugo stališče pa znači premišljeno poostrenje že itak težke ekonomske krize.

Popuščanje od strani oblasti pri podvzeti akciji najemnikov za znižanje najemnin, a ki predstavljajo malo manjšino vseh najemnikov v naših večjih mestih, znači po našem mnenju samo s kratkovidno politiko omogočati one cilje, za katere v naši državi ni in ne sme biti prostora.

V Beogradu, 24. januarja 1932.

*

Da dobe naši naročniki natančno sliko in obojestranski pregled mišljenj v stanovanjskem vprašanju raznih delegatov, hočemo o anketi obširneje poročati, kar bo važno tudi za prihodnost.

Prvi se javi za besedo zastopnik najemnikov iz Splita, prof. Martin Katunarić, in pravi, da more samo gradnja malih stanovanj rešiti to vprašanje. Industrije in banke bi morale zidati stanovanja. Konstatira, da se ta konferenca sklicuje danes, ko je v drugih državah to vprašanje že davno rešeno. Navaja primere. Predlaga, da naj se industrije, banke in delodajalske komore obvežejo, da bodo gradile mala stanovanja. Navede negativne primere o tem oziru iz Splita. Predlaga, naj vlada prinese zakon, po katerem naj najemniki plačujejo najemnino v razmerju napram prijavljenemu davku od strani hišnih posestnikov. Drugače da je treba hišne posestnike zapreti. Glavna stvar je gradnja in ta je neobhodno potrebna. Naglašja, če se prinese tak zakon, bi se morali žrtvovati hišni posestniki. Če vrže najemnika iz hiše, naj se hišni posestnik kaznuje z globo, če ni imel za to razloga. Predlaga, naj se ustanovi fond za gradnjo malih stanovanj.

Delegat hišnih posestnikov iz Karlovca, Ivan Gjačić, pravi, da so stanovanjske razmere nepovoljne. V Karlovcu se ne izplača graditi hiš, ker morejo donošati največ 6%. Navaja konkretne primere iz Karlovca. Najemniki se iz starih hiš selijo v nove. Navede podatke, koliko je v Karlovcu starih stanovanj in hiš praznih in kako se gibljejo cene v glavnih ulicah. V Karlovcu je bilo od l. 1926. do danes zgrajenih 651 zgradb. Število prebivalcev je 23.000 napram 18.000 pred vojno. Hišni posestniki so v slabem finančnem položaju, a socialno so dali mnogo.

Zastopnik hišnih posestnikov iz Sarajeva, Miloš Bogumović, se ozira na govor g. Katunarića in pravi, da preprostejši človek ne more priti v velika stanovanja in palače. Govori o anomaliji, da mnogi nočejo stanovati na periferiji, kjer so najemnine mnogo cenejše. Omenja zadolženje posameznih hišnih posestnikov, ki so jemali denar od bank po 10%. Hišni po-

sestnik bo prišel v nemogoč položaj in postal siromak. Zakon za prisilno znižanje najemnin bi bil težak udarec za državo. Bilo bi slabše od nerodovitnih let. To bi kvarno vplivalo na trgovino, industrijo in na naše gospodarstvo sploh. Ko bi država znižala najemnine, bi zmanjšala za polovico svoj budžet dohodkov in ne bi mogla izvrševati javnih del. Kdor ima gotovino, ne bo danes zidal hiše, ker se boji, da ne bo njegovo imetje prišlo v negotov položaj. A kaj bi v tem slučaju delali inženjerji, stavbeniki in obrtniki? Da se letos ni zidalo, je razlog v tem, ker so se raznesli glasovi o zakonu o znižanju najemnin. Bolj je narodu potrebno, dati mu dela kakor pa poceni stanovanj. Radi padca velikih ameriških bank se danes ne vlaga več toliko. Nihče ne zida, ampak denar držijo skrit v zabojih. Krize stanovanj ni. Potrebna je samo svobodna konkurenca in ne zakonska zaščita.

Fran Petrović, tajnik Zveze javnih nameščenec in upokojenec in njihove podporne zadruge v Zagrebu, kot delegat državnih in samoupravnih uradnikov na teritoriju Savske banovine, organiziranih v 11 stanovskih in karitativnih organizacijah, pravi, da je stanovanje življenjska potreba ravno tako kakor tudi vse ostalo. Stanovanjsko vprašanje je važno socialno vprašanje in se mora z vsemi sredstvi omogočiti in delati na to, da se čim prej reši. Ko je bila ukinjena stanovanjska zaščita, se je smatralo, da je to edina normalna pot, a v tem so se vsi prevarili. Kar se tiče novih zgradb, so najemnine ostale na isti višini. Danes, ko se želi znižanje najemnin, se mora iti s stališča, da ni več krize radi pomanjkanja stanovanj, ampak radi previsokih najemnin, ki znašajo daleko več od 150% predvojne valorizacije v zlati valuti. Zato, če hišni posestniki nimajo toliko socialnega čuta, da samovoljno znižajo najemnine v meri, ki bo omogočala primerno življenje, je državna oblast dolžna, da prinese rešitev in potrebne zakonske sankcije. Dohodki vseh stanov so v veliki meri znižani. Zato je socialno in humano, da pri tej redukciji sodelujejo tudi hišni posestniki, da bodo na ta način vsaj v tem izenačeni z ostalimi. Priključiti se akciji za znižanje najemnin in se popolnoma strinja z resolucijo, podano na velikem shodu najemnikov dne 13. decembra v Zagrebu. Kriza obstoja danes radi visokih najemnin. Treba je, da vlada ugotovi upravičenim zahtevam najemnikov. Prosi, da se razumeva stališče najemnikov, da se zniža najemnina, katere najemniki ne morejo več plačevati. Prepričan je, da bo vlada storila vse, kar je potrebno, da zaščiti najemnike in njihove družine. Apelira na zastopnike hišnih posestnikov, da naj to vzamejo na znanje in da s svoje strani naredijo vse, da bo to vprašanje skoro rešeno.

Dr. Ante Perušić, zastopnik hišnih posestnikov iz Sušaka, pravi, da na Sušaku ni pomanjkanja stanovanj. Tudi cene niso pretirane. Navaja podatke o tem. Najemnine so cenejše kot življenjske potrebe v predvojnem sorazmerju. Rentabilnost hiš na Sušaku je komaj 6%, a v mnogih slučajih samo 5%. Stavbeno gibanje se je pričelo l. 1929. Preteklo leto je našlo tam delo okoli 1000 zidarjev. Na Sušaku se večina hiš zida za lastne potrebe, a ne za špekulacijo. Predlaga popolno svobodo razpolaganja s stanovanji. Princip ponudbe in povpraševanja bo reguliral najemnine.

Gen. tajnik Zveze bančnih nameščenec iz Zagreba, F. Kurtagić, konstatira, da niso posamezniki sprožili tega vprašanja, ampak je bil to interes širokih mas in današnja kriza. Naravno bi bilo, pravi, ko hišni posestniki hočejo, da drže visoke najemnine, da se zvišajo tudi delovne dneve. Toda te so vedno nižje. Potrebno

je, da državna oblast intervenira v korist najemnikov. Strinja se z zagrebško resolucijo.

Predsednik inženjerske komore v Beogradu, ing. Milivoj Smiljanić, pravi, da če bi se najemnikom znižale najemnine, se ne bi s tem ničesar doseglo. Zlo rešavati z novim zlom, na to ne bo noben pameten človek pristal. Predlaga, naj se stvar dobro prouči. Pravi, da so v Zagrebu in Ljubljani imeli cenejše kredite in cenejši kapital, dočim so v Beogradu pogoji zelo težki. Gospodarjenje je vedno težje in težje. Ni vprašanje visoke ali nizke zakupne cene, ampak splošno gospodarsko vprašanje. Veliko število zgradb je prešlo v tuje roke. Najboljše bi to mogla povedati Državna Hipotekarna banka. Govori o stavbenem gibanju v Beogradu. Vprašanje najemnin je lokalno samo na glavnih žilah mest. A v vprašanje pride tudi državni fiskus.

Aca Dinić, delegat Državne Hipotekarne banke, navede svoje stališče, da je najmanj hišnih posestnikov med bankirji in trgovci, a največ jih je med uradniki, delavci in služitelji. Nato navede primer Akademije nauka, ki navzlic velike zakupne cene ni mogla, da v desetih letih amortizira svojo zgradbo. G. Dinić je mišljenja, da bi se z znižanjem najemnin privedli hipotekarni dolžniki v brezupen položaj, kar bi zopet povzročilo zmanjšanje državnih dohodkov. Kot zastopnik Državne Hipotekarne banke sem pooblaščen, da izjavim ter vas prosim, da ste ob priliki reševanja tega vprašanja čim obzirnejši in da ne privedete vsega našega gospodarstva v pogubo.

Petar Trebenac, odbornik belgrajske občine, izjavlja v imenu občine, da se popolnoma strinja z mišljenjem g. Dinića. Stališče belgrajske občine je, da ni potreben zakon, ki bi prisilno rešil vprašanje najemnin.

Zastopnik radničke komore v Sarajevu, Petar Bajković, zahteva znižanje najemnin. Zakonskim potom je treba zasukati najemnike, da bi jih ne mogli več hišni posestniki metati iz hiš. Treba je, da občine po vzgledu Ljubljane omogočajo zidanje stanovanj in pospešujejo razmah stavbenega gibanja.

Dr. Mirko Bujić, sekretar in delegat trgovsko-obrtniško-industrijske komore v Splitu, pravi, da je kriza splošna. Akcija, katero predlaga Ministrstvo socialne politike, vznemirja one, ki so nameravali zidati. Radi tega bo stavbeno gibanje zamrlo, ki je izgledalo, da se bo nadaljevalo kot do sedaj. V Splitu so se najemnine v zadnjem času znižale za 50%. Hiše ne donosajo več kot 5—6%, radi česar so postale nerentabilne.

Mijo Kovačević, zastopnik hišnih posestnikov iz Osjeka, govori, da so vsi pozdravili svoječasnno ukinjenje starega stanovanjskega zakona. Če bi zopet nastal zakon o omejitvah, bi nastalo vznemirjenje med hišnimi posestniki in najemniki.

Dušan Gjorgjević, zastopnik udruženja stavbenikov v Beogradu, navaja, da bi v slučaju državne intervencije ostalo v državi okoli 300.000 zidarjev in delavcev brez služka, ko se ne bi več zidalo. Stare zgradbe bi bilo treba v tem slučaju komisijskim potom pregledati in odrediti maksimalne cene.

Dušan Valadin, zastopnik najemnikov v Banja Luki, je predal predstavništvu spomenico udruženja najemnikov, ki so jo sprejeli na svojem zboru januarja t. l. Konstatira, da so v Banja Luki najemnine visoke in zahteva državno intervencijo.

Zastopnik društva hišnih posestnikov iz Zagreba, dr. Čeda Pavlović, pravi, da je vprašanje hišnih posestnikov in najemnikov v glavnem vprašanje dveh mest,

Beograda in Zagreba. Treba je, da se čim več zida zlasti malih delavskih stanovanj. Tako bi se to vprašanje najpreje rešilo. Konstatira, da so v Zagrebu najemnine padle. Vsake prisilne mere v tem pogledu morejo škodovati.

Dr. Vjekoslav Jelavić, sekretar in zastopnik trgovsko-obrtniško-industrijske komore iz Sarajeva, pravi, da je komora zainteresirana kot predstavnik obeh strani. Komora prosi, če pride do uvedbe oziroma dela na zakonu, da bi tudi ona sodelovala pri izdelavi tega projekta.

Miodrag Belić, zastopnik radniške komore v Beogradu, pobi trditev, da je ta anketa rezultat nekoliko najemniških shodov. Stanovanjsko vprašanje se je težko občutilo že prej, ko je bilo mnogo dela in zaslužka, a v zadnjih letih, ko je nastala gospodarska kriza, je situacija obupna. Gospodarska kriza se je poostрила zlasti v širokih masah. Konstatira, da so se dohodki delavcev, državnih in privatnih uradnikov ter nameščencev zelo zmanjšali, a najemnine so ostale kljub temu na isti višini. Hišni posestniki niso znižali najemnin sorazmerno z dohodki. Če ni mogoče doseči soglasja med hišnimi posestniki in najemniki, potem je neobhodno potrebna državna intervencija.

Dr. Mile Miškulin, delegat zagrebške občine, pravi, da ni imel namena sodelovati pri tej anketi, ampak je prišel le kot opazovalec. Toda izjava načelnika Hofmanovića, da ima anketa informativni karakter, mu je dala povod, da poda tudi svoje mišljenje, ker je predsednik izjavil, da bodo vsi predlogi in mišljenja, podana na tej konferenci, služila le kot material za nadaljnje delo ministrstva za socialno politiko. Na vse to vprašanje se gleda le bolj s pravno-formalnega stališča kot s socialne strani. Kriza je hišne posestnike najmanj zadela, ker so svoje kapitale najbolj sigurno plasirali. Misli, da bi prenapla intervencija državne oblasti lahko povzročila zmešnjave v pravilnem reševanju tega vprašanja. Je za to, da se čim prej izdela načrt, po katerem bi se o celim vprašanju sistematično razpravljalo. Najboljše bi bilo, da Ministrstvo za socialno politiko ne bi takoj poseglo vmes s prisilnimi sredstvi, ampak da izda navodila banskim upravam, da vsaka z ozirom na svoje razmere reši to vprašanje in to potom posredovanja. To vprašanje je najtežje v Beogradu in Zagrebu in naloga teh mest je, da s pomočjo državnih oblasti najdeta načine in sredstva za rešenje tega vprašanja.

Stjepan Babić, zastopnik Saveza hrvatskih obrtnikov, je govoril o težkem položaju obrtnikov sploh in o velikih davkih, ki jih morajo plačevati. Pravi, da so previsoke najemnine vzrok, da obrtniki nimajo dela. Pravi, da dve tretjini dohodkov državnih uradnikov in drugih odpadejo na same najemnine, pa če je temu tako, potem je nemogoče, da si dajo napraviti obleke, obutev in ostale potrebščine. Od strani hišnih posestnikov se v celi debati ni slišala niti ena beseda, s katero bi nam oni kaj priznali. Mi imamo želje in zahteve, a oni nočejo ničesar dati. Navajajo samo svoje težkoče in ničesar drugega, zato mora oblast ukreniti svoje.

Milenko Marković, zastopnik Zveze denarnih zavodov iz Zagreba, je imel obširen govor in ga motiviral z obstoječo ekonomsko krizo. Pravi, da so najemnine znižane za 30—40% in obenem tudi življenjske potrebščine. To vse gre v korist konzumentov in gotovo tudi najemnikov. Najemniki se rekrutirajo iz vrst državnih in privatnih uradnikov. Državnim uradnikom so znižane plače za 10%, privatnim za 15%. Zato, pravi, se položaj najemnikov ni poslabšal, ker če so jim bile plače znižane, so dobili kompenzacijo v znižanju

najemnin in življenjskih potrebščin. Z zakonom o maksimiranju cen bi se brezposelnost povečala. Zlasti bi to zadelo kreditne ustanove, nastala bi pravna nesigurnost, ker obljube, dane hišnim posestnikom, se ne bi izvršile. Govori o padcu rentabilnosti zgradb in o velikem investiranem kapitalu v zgradbah. Pravi, da je v zgradbah investiranega 4 milijarde dinarjev kapitala. Vprašanje je velike važnosti, v prvi vrsti je to problem Zagreba in Beograda. Treba je, da država priskoči na pomoč s svojimi sredstvi. Hipotekarna banka more z enim delom svojih anuitet z malimi obrestmi ali brez kakih procentov priskočiti na pomoč pri reševanju tega problema. Edino s kolaboracijo privatnega kapitala in državnih sredstev se more rešiti to vprašanje.

Petar Marjanović, zastopnik najemnikov iz Karlovca, se pritožuje na razmere v Karlovcu in navaja, da poleg ostalih faktorjev, ki povišujejo najemnine, pride v poštev še davčna uprava, ki posamezne hiše ceni več kot so vredne in z ozirom na to predpiše višje davke, ki prisilijo hišne posestnike, da povišajo najemnine. Da je prišlo do stanovanjskega pokreta, nas je k temu privedla sila. Brez sporazuma z najemniki ne bo dobrega izhoda. Strinja se s karlovškimi hišnimi posestniki v tem pogledu, da se prinese zakon, ki naj to vprašanje regulira.

Prof. Ivo Bežić, zastopnik hišnih posestnikov iz Splita, pravi, da je Split sam zadolžen za 76 milijonov dinarjev, a odbor za pobijanje draginje v Splitu je prišel do tega, da stanovanjsko vprašanje ne spada v kategorijo problemov, katere je treba reševati. Predlaga, da se pusti v vprašanju stanovanj svobodna pogodba med najemniki in hišnimi posestniki.

Nikola Dolić iz Sarajeva zahteva, da se z zakonom odredi, da se hiše ne smejo amortizirati pred 25 leti in da stanovanja ne smejo biti prazna nad dva meseca, zatem da naj se osnuje fond, v katerega bi hišni posestniki in najemniki plačevali po 2% od najemnine.

Ivan Andrijević, zastopnik ujedinjenega saveza železničarskih delavcev iz Zagreba, je govoril o stanju železničarskih delavcev. Pravi, da so se jim v poslednjih letih dnevnice znižale na 40%. Njihove plače se gibljejo danes od 450—900 Din. V Zagrebu je okoli 1200 železničarskih delavcev, ki ne morejo več plačevati visokih najemnin. Zahteva, da je najemnina največ desetkratna predvojne vrednosti in da se čim prej v tej stvari prinese odločitev.

Josip Leskovar, zastopnik saveza hišnih posestnikov savske in primorske banovine, smatra zakonsko intervencijo za nepotrebno.

Dr. Svetislav Marodić, zastopnik beograjske trgovske komore, navede predlog, da se to delikatno vprašanje poveri ožjemu odboru strokovnjakov in zastopnikov interesentov v proučevanje, ki bi raziskal stvarne vzroke relativno visokih današnjih najemnin in predložil mere za odstranitev teh vzrokov.

Petar Blašković, zastopnik centrale industrijskih korporacij, poda mišljenje, da se v stanovanjskem vprašanju s prisilnimi merami ne more ničesar doseči.

Mihajlo Ebrić, zastopnik hišnih posestnikov iz Zagreba, je navedel, da najemnine padajo in ker se pričakuje, da bodo še nadalje padale, ni potrebna nikaka intervencija.

Dr. Stevan Popović, zastopnik industrijske komore v Beogradu, pravi, da bi bilo treba izkoristiti razne vire, kakor so n. pr. delavski fondi pri ministrstvu za socialno politiko, za zidanje delavskih sta-

novanj. Najemnina ne sme biti višja od one, ki je prijavljena davčnim oblastem.

Dragica Eraković, zastopnik društva hišnih posestnikov v Beogradu, se protivi prisilnemu znižanju najemnine.

Aca Nikolić, tajnik radniške komore v Novem Sadu, pledira za soglasje na bazi predvojne paritete.

Gdja. Miškulin, zastopnica društva vdov in samostojnih žen iz Zagreba, navaja njihove razmere in potrebo znižanja najemnin.

Arsenije Zdravković, zastopnik trgovske komore v Skoplju, se strinja s stališčem ostalih komor.

H koncu je govoril še Juraj Čačković, zastopnik Zveze hišnih in zemljiških posestnikov v Jugoslaviji. Obširno razpravlja o stanovanjskem vprašanju med vojno, ko smo drage volje žrtvovali nizke najemnine za one, ki so odšli na bojno polje in pustili svoje doma. Sedaj pa se je naidalo zadosti stanovanj in ni potreba nobene zaštite, ker najemnine same padajo.

Za tem povzame besedo predsednik Hofmanović in poudari, da je anketa privedla do potrebnih obvestil o razmerah v posameznih krajih in da je sedaj vlada spoznana z željami z ene kot z druge strani. Material, ki se bo predložil, bo proučen.

Važnost pleskanja in barvanja za obvarovanje zgradb pred propadanjem

Ako se danes pozorno sprehajamo po mestu in po vaseh, moramo ugotoviti, da so večkrat velike vrednosti v imovini obsojene na propast. Večji del naše narodne imovine tvorijo zgradbe iz kamna, opeke ali lesa, nadalje železne konstrukcije, kakor n. pr. mostovi, ladje, železnice, stroji itd. Vsakdo ve, da naše tehniško znanje še ni prišlo tako daleč, da bi poznali gradbeni material ali pa, da bi ga znali narediti, da bi kljuboval vsem atmosferskim vplivom. Taki pojavi se najbolj očitno kažejo pri železu v obliki rje in pri lesu v obliki razpok in gnitja. Pa tudi omet naših hiš zelo trpi pod vremenskimi vplivi. V omet, ki ni z barvo dovolj zaščiten, pronica deževnica, a pozimi radi mraza odpadajo veliki deli ometa. Čim je enkrat omet poškodovan, potem zelo hitro napreduje propadanje zidu. Opeka se drobi, les gnije, železo pa rjavi; nastane velika materialna škoda, ki bi se lahko preprečila z malo barvanja in ličenja.

Pri sedanjem splošnem gospodarskem položaju, ki je bil pri hišnih lastnikih še poslabšan s prisilnimi stanovanjskimi zakoni, se je hišni lastnik težko odločil, da da prenoviti fasado svoje hiše in na novo prepleškati vrata in okna. — Vendar bi bilo potrebno, da se za to odloči, če pomisli, kakšne posledice bi imelo še nadaljnje zanemarjanje njegove lastnine. Čim dalje odlašamo s potrebnimi popravili, tem večji bodo stroški za odstranitev nastale škode. Pod krhko plastjo barve omet hitro razpade, železo začne rjaveti in ne odgovarja več svojemu namenu. V takšnih slučajih morata priti zidar in ključavničar prej, nego more pleskar pričeti s svojim delom.

Obnova barvanja je stvar zaupanja. Samo dober pleskar bo svoj posel izvršil za trajno in ceni primerno.

Jasno je, da se nismo okoristili, če damo izvesti popravila za nizko ceno. Največjo vrednost ima za delodajalca ono pleskanje, kjer se stroški zanj po možnosti razdele na več let. — Največjo vrednost z ekonomskega stališča ima ono pleskanje, ki za primerno ceno najdalje traja. Zato se ne štedi na pravem mestu, če je

pleskar* z znižanjem naplačila prisiljen, da uporablja cenejši in za to slabši material za izvedbo svojih del. Tako barvanje kmalu odpade in je potrebno, da se obnovi. Ker sestoje stroški pleskanja iz 80% naplačila za delo, a samo 20% stroškov za material in ker je naplačilo neodvisno od tega, ali se uporablja dober ali slab material, moremo izračunati, da se sčasoma bolje izplača pleskanje, kjer je bil sicer račun za material večji, kakor pa pleskanje, izvedeno s slabim materialom. Ni namreč vseeno, ali se stroški za pleskanje morejo razdeliti na tri ali pa na osem let.

V praksi je s točnim računom dokazano, da ima ono pleskanje največjo ekonomsko vrednost, kjer so najvišji skupni stroški, ki odpadejo na eno leto trajanja izvedenega pleskanja. Če primerjamo pleskanje, izvedeno z barvo, katere en kilogram stane 10 Din in drži štiri leta, z drugim pleskanjem, pri katerem se uporablja barva, ki je samo za 25% dražja, t. j. 1 kg stane 12-50 Din, ki pa radi boljše kvalitete drži eno leto več, torej pet let, pridemo do zaključka, da je zadnje pleskanje z dražjo barvo radi večje trpežnosti praktično cenejše za 16-7%, ker se v tem slučaju plačilo za delo deli namesto na razdobje štirih let na razdobje petih let.

Vsako barvanje in pleskanje pa ima dvojno svrhu, t. j. ne samo varovalno, ampak tudi da služi kot okras hiše. — Neprijeten občutek imamo, kadar nas pot vodi mimo temnih in razpadajočih zgradb. Danes vemo, da je tudi duševno razpoloženje in telesno ugodje, da je celo človeško zdravje odvisno od barve njegove okolice, hiše in njegovega stanovanja. Od tod tudi moderno naziranje, da je treba v sliko mesta vnesti čim več barve. Toda v tem naziranju se deloma zgrešuje cilj in to v prvi vrsti zato, ker se večkrat izberejo pretemni toni barve. Ponovno opazimo, da so posamezne hiše in celi deli ulic pobarvani v surovih barvah in se ne ozira na okolico in širino ulice. Brez dvoma je jasno, da ni treba barvati hiš, ki so obdane z zelenjem, z rdečo ali modro barvo, a ni potrebno teh barv v večji meri uporabljati v ozkih ulicah, ker te temne barve ne reflektirajo svetlobe in povzročajo v stanovanjih temo. Temne barve vpijajo svetlobo in moramo dati prav onim, ki priporočajo uporabo belih in svetlih barv, zlasti rumene, ki povzroča občutek čistote in umirjenosti.

Pravica mejašev

Zakonske določbe o pravicah mejašev niso splošno znane in radi tega nastanejo večkrat spori med mejaši. Obči državljanski zakonik pravi v bistvu o tem sledeče:

§ 421. Lastnina drevesa ni določena po koreninah, ki rastejo v omejenih tleh, ampak po deblu, ki raste iz tal. Če stoji drevo na mejah večih lastnikov, potem je drevo njihova skupna last.

§ 422. Vsak posestnik sme korenine tujega drevesa odstraniti iz svoje zemlje in veje, ki vise nad njegovim svetom ali odrezati ali pa jih drugače uporabiti.

Drevo torej pripada onemu, na čigar svetu se nahaja deblo, in ne onemu, v čigar zemlji rastejo korenine, četudi večji del. Zemljiški lastnik pa je posestnik onega dela drevesa, ki visi preko meje in ne zagreši z odvzemom tega nobenega motenja posesti, tudi če se te svoje pravice leta in leta ni posluževal; vendar je pravica, da se smejo odrezati veje, ki vise preko meje, podvrženo omejitvam gozdnege zakona. Iz tega je razvidno, da lastnik drevesa ni dolžan varovati svojega sosedu pred škodo, ki bi jo povzročile čez

viseče veje ali pa nositi stroške za odstranitev drevesa.

Les izsekanih korenin in odrezanih vej pripada onemu, ki je to izvršil in ne lastniku drevesa. Če sosed noče odrezati čez visečih vej, sme uporabljati sadeže teh vej, to se pravi, odtrgati jih in obdržati zase in se sme tudi polastiti sadja, ki od teh vej pade na njegov svet. Lastnik drevesa ne sme čez visečih vej potegniti k sebi, da obere sadeže in jih potem zopet pustiti v njihovo naravno lego. Pač pa sme lastnik drevesa vplivati na rast čez visečih vej s tem, da jih upogne k sebi itd., tako da veje zopet deloma rastejo na njegovo zemljišče. On torej ni dolžan pustiti, da veje neovirano rastejo na sosedovo zemljišče. Sadeži, ki ne izvirajo iz čez visečih vej, toda so po naključju zašli na sosedovo zemljišče, ne pripadajo sosedu. Lastnik drevesa jih sme od sosedu zahtevati nazaj.

Če kako drevo raste postrani tako, da ne vise preko meje samo veje, ampak tudi del debla, sme sosed ali odsekati čez viseče vrhove ali pa trgati sadje od teh vej. Samo ob sebi je umevno, da sme lastnik postrani rastočega drevesa po možnosti mu dati drugo lego in tudi drevo, čigar čez viseči del je sosed do sedaj uporabljal, posekati, četudi je mejaško razmerje trajalo nad 30 let. Pravica do nadaljnjega obstoja čez visečega dela drevesa se ne da priposestvovati in v posekanju tega ni podano motenje sosedove posesti v mejaških pravicah.

Če pade drevo pri sekanju ali slučajno (n. pr. radi nevihte) na sosedovo zemljišče, ostane drevo prejšnjemu lastniku in ga sme spraviti nazaj na svoj svet ali pa ga proti povrnitvi škode obdelati na sosedovem zemljišču. Mejaške pravice nima zgolj lastnik, ampak tudi uživalec in zakupnik sosednjega zemljišča.

Moralna vrednost zavarovanja

Če se razume pod »moralo« suma plemenitih načel osebnega in skupnega delovanja, tedaj obstoja pojem zavarovanja, odkar prepleta od vsega početka gotova množina etike človeško delovanje.

Tudi najstarejše zavarovalne oblike temeljijo že na pojmu skupnosti; posameznik potrebuje zaščito vseh — potrebuje zaščito skupnosti. Skupnost je bila ozvezana kriti škodo posameznikom. Ta smisel skupnosti (vzajemnosti), ki se je pri starih narodih instinktivno razvijala, se je od veka do veka razvijala progresivno do danes. Vzajemnost raste, se boljša v svojem bistvu in postane podlaga državnega skupnega življenja. Pojem zavarovanja je bil predstopnja države, zgrajen na principu vzajemnega prevzema rizika.

Iz vzajemnosti raste solidarnost. To pomeni napredek na polju civiliziranega državnega življenja, namreč zavestnega aktivnega, nastop vseh za enega. Tako se je zavarovalna znanost tekom časa izpremenila, razvoj moralnega tečenja ji je ustvaril nadaljnjo podlago. V nezgodno poudarjeni paroli »boj požigalcem« pride močno do izraza, da se tudi pri posameznikih pričakuje volja do obrambe, t. j. s skupno akcijo možnosti škode izključiti. Neupoštevajoč lastno obrambo se je pa z omenjeno parolo vzbudilo razumevanje za rešitev, oziroma za pomoč tretjim. Praktično poučevanje o odvrčanju škode vseh vrst, v prikazovanju virov nevarnosti — vse te varnostne odredbe hočejo ljudem prikazati posebno odgovornost njihovega delovanja, eminentno dalekosežnost njih dela in jim s tem — eventualno tudi z zapovedano strogostjo — predpisati gotove maksime njihovega delovanja. Ne smemo pa tudi pozabiti na štednjo, ki se ravno vzgaja z

zavarovalno znanostjo. Neka vzgojevalna sila sili k rednemu plačevanju premij. Vzgojevalna sila ne pomeni nikakor silo kot n. pr. pri porednem otroku, ampak stalno gospodarsko ustanovitev teh redno se ponavljajočih izdatkov. Zato ostane n. pr. življensko zavarovani prost skrbi, kaj bi bilo po nenadni smrti z mojo rodbino. On je prost velikega čuta odgovornosti, on se lahko finančno brezpogojno privatno ali poslovno drugače angažira, izvesti razna naročila in se podati v obveznosti, ki ne morejo pozneje dovesti njegove rodbine do kake škode. To je gotovo dober način »rodbinske socialne politike«.

Ali so podane torej skupnosti med moralno in zavarovanjem? To moramo vsekar potrditi. Zavesten in skrben sklep dobrih zavarovanj, bodisi tovarnarja, samostojnega trgovca, hišnega posestnika, uradnika itd. se kaže kot rentabilno sredstvo proti zahrbtnosti nepričakovanih škod. Negotovost in finančna skrb sta v veliki meri odstranjeni, moteče slučajnosti so izključene in enakomerna kalkulacija nastopi na blagor splošnosti.

Preskrba in oskrbovanje, dva pomembna faktorja, posebno v času »krize«. To so odredbe premišljenega gospodarstva in izravnavajoče etike v omenjenem smislu.

O hišnem strupu

Vsakomur je pač jasno, da je zrak v stanovanju poleti za stanovalca manj škodljiv kakor pozimi, kajti vsak mora vedeti, da naša kurjava peči oropa zrak kisika, ki je za dihanje neobhodno potreben. K temu se večkrat pridruži še gotova poraba te važne snovi z uporabo petrolejk in plinovk, čisto tudi poslabšanje zraka radi plesni na vlažnih stenah. Mnogi stanovalci pa se navadno premalo brigajo za odstranitev teh nepravil. Večkrat se zgodi, da pozimi stanovalci kake sobe (s slabo pečjo pri nezadostnem zračenju) več ali manj obole, trpe na glavobolu, utrujenosti udov, omotici itd., hodijo k zdravniku, ne da bi kdo pri tem prišel na to, da tiči vzrok boleznim v pokvarjeni ali slabo upravljani peči. Zaslepljen človek stori z nezadostnim zračenjem še drugo napako, ker zadržuje strupene ogljikove pline in jih brezskrbno vdihava. Ogljikov oksid zastruplja telo s tem, da se veže s hemoglobinom krvnih teles in jih napravi nesposobne, da sprejmejo v pljuča kisik. Ogljikov oksid pa se vedno ne zaznava z vonjem; razžarjen premog, ki ne gori več svetlim plamenom, lahko skozi razpoko v peči oddaja v sobo (če je peč zamašena) strup, ki je skoro brez vonja. Zato je previdnost na mestu, posebno tam, kjer je v uporabi pokvarjena peč, ki slabo vleče! Pri zastrupljenih z ogljikovim oksidom je treba takoj skrbeti za svež zrak. Da spravimo nezvestnega človeka zopet nazaj k zavesti, moramo poskusiti razna sredstva, kakor n. pr. škropljenje z mrzlo vodo, razna sredstva za duhanje itd. Pri težjih slučajih pride v poštev tudi umetno dihanje in transfuzija. Na škodljiv vpliv ogljikovega oksida je že pred več kot 200 leti (1716) opozoril Hofman. Gre torej za prastar nedostatek, na katerega se pa še vedno polaga premalo pažnje. Peč se ne sme zapreti, dokler gorivo gori še s plamenom.

Poziv članom in naročnikom

Naše člane in naročnike »Mojega doma« nujno prosimo, da nemudoma poravnajo članarino ozir. naročnino za tekoče leto, da njim ne bo treba pošiljati posebnih opominov, kar nas bi stalo dela in stroškov.