



MOJ DOM

Glasilo Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.

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

Štev. 9.

Ljubljana, 25. novembra 1932.

Leto XII.

Glavna zveza društev hišnih in zemljiških posestnikov kraljevine Jugoslavije

sklicuje za

nedeljo, dne 4. decembra, ob 10. uri dop.

VII. redni zvezni zbor

v Zagreb, Gajeva ulica 7 (društvena pisarna zagrebskega društva hišnih posestnikov)

s sledečim dnevnim redom:

1. Izročitev legitimacij vseh delegatov in overenje istih po treh overovateljih, ki jih imenuje predsednik.
2. Pozdrav predsednika, volitev zapisnikarja in dveh overovateljev zapisnikarja.
3. Poročilo o delu Glavne zveze v letu 1931.
4. Blagajniško poročilo za leto 1931.
5. Poročilo nadzorstvenega odbora in podelitev absolutorija upravnemu in nadzornemu odboru.
6. Določitev letnega prispevka pa leto 1933, katerega so dolžna plačati zvezina društva upravi Glavne zveze.
7. Volitev predsednika in nadzornega odbora.
8. Določitev kraja, v katerem se bo vršil prihodnji občni zbor.
9. Končno sklepanje o komorah hišnih posestnikov, oziroma o prisilnih društvih.
10. Predlogi zvezinih društev, kateri se morajo pisмено predložiti upravi Glavne zveze do 1. decembra 1932.

Istočasno, t. j. od 3. do 6. decembra t. l., pošlje na zvezni občni zbor svoje pooblašene delegate in sicer na vsakih 100 članov po enega zastopnika. Zato vabimo vsa naša društva, da sigurno pošljejo vsaj enega, ali tudi več delegatov na to važno zborovanje, na katerem se bo tudi razpravljalo o stanovanjskem vprašanju.

Istočasno t. j. od 3. do 6. decembra t. l. se vrši zagrebski Zbor iz različnih razstav; za posetnike tega Zbora je dovoljeno 50% znižanje vožnje na državni železnici, katere se lahko poslužuje tudi naši udeleženci in sicer na ta način, da preskrbe na odhodni postaji legitimacije zagrebskega Zbora in plačajo celo vozno karto, katera velja tudi za povratek. Legitimacije je treba žigosati na odhodni in povratni železniški postaji, kakor tudi s potrdilom uprave zagrebskega Zbora, da je lastnik legitimacije obiskal razstavo.

Delegati, kateri žele, da se jim preskrbe sobe v Zagrebu, naj to sporoče upravi glavne Zveze.

Upamo, da bo vsako društvo smatralo za važno in potrebno, da se tega zborovanja sigurno udeleže in nam po možnosti sporoči ime dotičnega delegata.

Stanovanjsko poglavje

Razne stanovske in zlasti najemniške organizacije venomer zahtevajo in sklepaajo o ponovni stanovanjski zaščiti, iz česar sledi, da bi zopet radi po ceni stanovali in da bi dobili zopet prejšnjo stalnost v naših hišah. Vsi ti predlagatelji pa ne pomislijo, da bi bilo s tem pomagano samo nekaterim, ne pa tudi onim, ki bi radi stanovanje menjali, odnosno vzeli v najem razmeram primerno stanovanje. Kakor hitro pride stanovanjska zaščita, potem se preneha vsako prosto gibanje in prišli bi zopet v iste čase, ko so preudarni najemniki sami zahtevali odpravo stanovanjskega zakona. Ravnotako se nam zdi nemogoče, da bi se kako mestno zastopstvo zavzelo po kaki omejitvi pri stanovanjih, bodisi glede odpovedi, bodisi glede najemnin. Treba je pomisliti, kaka bi bila naša mesta, medtem tudi Ljubljana, če bi se ne bilo še prav čas odpravilo stanovanjske zaščite. Kolikor dalj traja stanovanjski zakon, toliko kasneje in manj se prične z zidanjem novih hiš in stanovanjska beda traja dalje. Vsak uvideven človek mora spoznati, da bi se v Ljubljani ne bila nazidala cela nova predmestja in ravno tako tudi ne v Zagrebu in Beogradu, če bi bila stanovanjska zaščita še trajala dalje. Dokler so najemniki ceno stanovali, je malokateri mislil, da bi si napravil lastni dom za sebe ali tudi druge najemnike in je rajši pustil denar v hranilnicah ali bankah, ko je dobil po 6%, ali tudi večje obresti. Kakor hitro pa so prišle najemnine na višjo stopnjo, je začel marsikdo premišljevali, če bi ne bilo bolje denar dati v stavbe, ki tudi nese neko primerno obrestovanje. Mislimo, da lahko zaključimo o tem debato. Če bi bila stanovanjska zaščita ostala dalje, bi bila stanovanjska beda, o kateri danes vendar nihče ne more več govoriti trajala dalje. Ker pa pomanjkanje stanovanj faktično ne obstoji več, ne moremo in ne smemo pod nobenimi pogoji misliti na kako zakonito omejitev v stanovanjskem vprašanju. Z dnem upeljave stanovanjske omejitve bo prenehala ali se vsaj zdatno omejila stavbena delavnost in s tem bodo prizadeti podjetniki, obrtniki, trgovci in zlasti delavci. Če nočemo še povečati brezposelnosti, potem ne smemo govoriti o kaki stanovanjski zaščiti.

V Ljubljani se je po vojni pa do konca leta 1931. sezidalo 1503 novih hiš. Leta 1932. pa bo gotovo v Ljubljani dozidanih najmanj 100 novih večjih in manjših hiš. V občini Vič je do konca leta 1931. napravljeno 237 hiš, v Mostah 241 hiš, v Zg. Šiški 88 hiš brez Dravelj. V teh treh občinah je bilo zgrajenih 566 novih hiš, letos pa gotovo najmanj 100 hiš, tedaj skupaj 666 hiš. Pri tem smo upoštevali samo kraje Zgornja Šiška, Rožna dolina, Vič in samo Moste, ne pa vasi, ki spadajo tudi k tem občinam. Vseh novih hiš v Ljubljani in v naših treh večjih predmestnih občinah se

je sezidalo po vojni skupaj nad 2200 hiš, tedaj tako veliko število, ki ga ni nihče pričakoval in bi se v slučaju, če bi stanovanjska zaščita še nadalje ostala, bilo gotovo število novih hiš za polovico manjše. Če sedaj zopet pridemo s kakim zakonom o omejitvah o stanovanjih, napravimo največjo škodo splošnemu gospodarstvu.

O pomanjkanju stanovanj ne more biti sedaj nobenega govora, saj beremo v nedeljskih ljubljanskih dnevnikih cele kolone inseratov o oddaji praznih stanovanj. Večja stanovanja se sploh ne morejo več oddajati in če se dobi najemnika, se mora najemnino zdatno znižati. O pretiranih najemninah sedaj ne more biti govora in lahko vsak najemnik izbere stanovanje, ki ga zamore v svojih razmerah plačati.

Ravno tako je v Zagrebu praznih veliko število stanovanj, v Beogradu je neoddanih okrog 2000 stanovanj. To je naravno posledica, ker se je v Zagrebu nazidalo samo letos v devetih mesecih 312 novih hiš s 1405 stanovanji, v Beogradu pa bo letos dozidanih na novo okrog 2000 stanovanj. V Zagrebu se je letos nazidalo 630 stanovanj z eno sobo in pritikline in 494 stanovanj po dve sobi in pritikline, tedaj je tudi manjših stanovanj zadosti.

Gotovo pa je, da bo vsak hišni lastnik oddal stanovanje cenejše, kakor, da ga bi imel več mesecev praznega, tedaj brez vsakega dohodka. In če hočemo, da bodo cene še padle, moramo ostati pri sedanjih prostosti in marsikdo se bo odločil postaviti novo hišo, kar bo gotovo opustil, če bo v tuji hiši ceno stanoval, na drugi strani pa prejemal od svojega denarja visoke obresti. Stanovanjski problem se ne sme nikoli presojati iz političnega stališča in če imajo v nekaterih državah še stanovanjsko zaščito, je vzrok temu samo dejstvo, da imajo tam veliko moč socijaldemokratske stranke skupno s komunističnimi. Ker v zadnjem času pojenjuje tudi dotok ljudi z dežele v mesto, ker ni več mogoče dobiti zasluzka, se rabi tudi manj stanovanj, na drugi strani pa marsikdo zapusti mesto, ker si na deželi lažje poišče delo. Stanovanjsko vprašanje se zamore rešiti samo po svobodni konkurenci.

Gospodarska kriza je objela že vse stanove in je prišla tudi na hišne posestnike. Če smo prišli nekoliko kasneje na vrsto, naj se pomisli to, da so po vojni vsled dobre gospodarske konjunktore vsi stanovi pri lepih dohodkih dobro živeli, hišni posestniki pa so nad 10 let trpeli in za vzdrževanje hiš iz svojega prispevali, ali pa so se morali zadolžiti. Hitreje kakor se je mislilo in morebiti v več slučajih mučnejše kakor se je to želelo iz socijal-političnih ali gospodarskih vzrokov so začutili tudi hišni posestniki svetovno krizo. Veliko hišnih posestnikov je danes v velikih skrbih, če se vprašajo kje bodo v prihodnosti dobili še najemnike, ki bodo v redu plačevali na-

jemnine. In če bo splošno gospodarstvo šlo po sedanji poti in če se ne obrne na bolje, bodo tudi hišni posestniki morali prestati težko preizkušnjo, veliko pa jih bo primoranih svoje domove prepustiti drugim, a dosednji lastniki bodo izgubili še svoj privarčevani denar, ki so ga založili v hiše. Danes je še vedno živahno stavbeno gibanje, toda iz izkušenj iz drugih držav, bo marsikoga preplašilo, da bi zidal hiše, ko bo videl marsikaterega hišnega posestnika propasti. Taki slučajji so se na žalost že pripetili v Ljubljani, še več pa v Zagrebu in Beogradu. Mislimo, da so se najemnine v splošnem toliko znižale, da ni nobenega vzroka, da razne organizacije dan za dnem zahtevajo ponovno stanovanjsko zaščito. V drugih državah kakor v Švici, Nemčiji, Nizozemski, Ogrski pa je nastal že popoln polom hišne posesti in le s preudarno gospodarsko politiko, se zna to pri nas ne sicer popolnoma preprečiti, pač pa omiliti.

Nihče ne more odrekniti hišnim posestnikom pravice do primerne dohodka, ki je po odbitku davkov, doklad in vzdrževalnih stroškov itak minimalen. Normalen razvoj hišne posesti pomeni tudi normalen razvoj splošnega gospodarstva.

Organizacija najemnikov

Pred kratkem se je ustanovilo v Ljubljani, kakor znano društvo stanovanjskih najemnikov, ki pošilja po državnih in drugih ljubljanskih uradih okrožnico, v kateri vabi ljubljanske najemnike za pristop k temu društvu. Okrožnica se glasi:

Pristopajte k Društvu Stanovanjskih Najemnikov Ljubljana, Vegova ul. št. 8.

Društvo Stanovanjskih Najemnikov v Ljubljani je član Saveza vseh organizacij Stanov. najemnikov naše države, te obstojajo: v Beogradu, Zagrebu, Sarajevu, Splitu, Osijeku, Novem Sadu, Mariboru, Subotici itd. itd. s preko 150.000 člani!

Namen te organizacije je da doseže:

1. Znižanje najemnin stanovanj, lokalov, trgovskih in poslovnih prostorov za 30%.
2. Razveljavljenje vseh škodljivih pogojev, med stan. najemnikom in hišnim lastnikom.
3. Podaljšanje roka plačevanja stanarine do konca vsakega meseca.
4. Prepoved vsakršne deložacije v zimskem času in to od 1. nov. do 1. maja.
5. Povrnitev selitvenih stroškov stan. najemniku, kateremu je bilo stanovanje ali lokal odpovedan brez tehtnega vzroka.
6. Posredovanje v slučajih sporov med stan. najemniki in hiš. lastniki.
7. Preskrbi svojim članom stanovanje in prevoz selitve pod najugodnejšimi pogoji.

Za zgoraj navedene olajšave stan. vprašanja se pogajajo vsa društva t. j. vsa organizacija enotno in skupno!

Radi težkega položaja v katerem se nahajajo stan. najemniki vseh slojev po celi državi, narašča temu odgovarjajoče tudi članstvo te organizacije v ogromne množice!

Pokret spremljajo s polnim razumevanjem mnoge odločujoče osebnosti iz vseh slojev državne uprave.

Od občinske uprave mesta Ljubljane in okolice je kot prvi pristopil mestni načelnik župan dr. Dinko Puc.

Društvo Stan. Najemnikov v Ljubljani.

K temu nimamo ničesar pristaviti in bodo naši člani sami spredvideli kako daleč gredo zahteve najemnikov in kako hočejo razširiti svojo organizacijo.

Pravilnik za dimnikarsko obrt

Na podstavi §§ 92., 93., 49. in 150. zakona o obrtih predpisujem nastopni

pravilnik
za izvrševanje dimnikarskega obrta.

§ 1.

Zaradi javne požarne varnosti se morajo vse kurilne naprave ometati po predpisih tega pravilnika.

§ 2.

(¹) Kolikor ni s tem pravilnikom drugače določeno, se vse kurilne naprave in dimni odvodi ometajo v mestih, trgih in občinah, za katere je uporabljati I. del gradbenega zakona, ter v rudniških krajih vsak mesec, v vseh drugih krajih pa vsake dva meseca. Neglede na kraj pa se ometajo

a) kurilne naprave, vstevši centralne kurilne naprave, v večjih gostiščih, pekarnah in zavodih, vobče v onih podjetjih ali javnih zgradbah, kjer se stalno mnogo kuri, vsakih 14 dni, po potrebi pa tudi vsakih 8 dni;

b) plinske kurilne naprave, parni kotli in njih dimni odvodi ter tovarniški dimniki vsake tri mesece;

c) odprta ognjišča in odprti dimniki vsake tri mesece, vendar sme pristojno obče upravno oblastvo na predlog požarne policijske komisije in po zaslišanju Zbornice za trgovino, obrt in industrijo odrediti tudi drugačen rok za kraje, kjer tako pogosto ometanje ni potrebno.

(²) Ti ometalni roki veljajo samo, kadar se kurilne naprave stalno uporabljajo.

(³) V krajih, koder je bilo po veljavnih določilih ali po običaju ometanje še pogostejše, sme pristojno obče upravno oblastvo I. stopnje po zaslišanju pristojnih občinskih uprav in združbe dimnikarjev odrediti, da ostanejo dosednji ometalni roki v veljavi.

§ 3.

Kurilne naprave v opekarnah in sličnih sezonskih obratih se ometajo po dogovoru, a vsaj enkrat na leto. Po dogovoru se ometajo tudi stanovanjske lončene peči.

§ 4.

(¹) Vse kurilne naprave in dimne odvode sme ometati samo upravičeni dimnikar, ki mora opravljati dimnikarske posle osebno in je za delo osebno odgovoren. Če dela ne opravlja osebno, mora postaviti poslovođjo po zakonu. Dimnikar, odnosno poslovođja je odgovoren tudi za delo pomožnega osebja, ki ga uporablja.

(²) Gorišče in dimne odvode je omesti tako, da se morejo za določen čas redno in zlasti požarno varno uporabljati. Zato mora dimnikar vselej pri ometanju skrbno pregledati kurilno napravo, pa tudi pred uporabo nove ali predelane zgradbe preiskati, če so gorišča in dimni odvodi redno izvedeni. Na morebitne nedostatke mora dimnikar opozoriti hišnega posestnika, odnosno najemnika; če bi se nedostatek ne odstranil, je to javiti pristojni občinski upravi.

§ 5.

(¹) Dan in uro ometanja je dimnikar dolžan pravočasno razglasiti na krajevno običajni način. Če pa se ometanje vrši vsak mesec ali še pogostejše, se mora dimnikar dogovoriti s hišnim posestnikom, odnosno najemnikom o stalnem, koledarsko določenem dnevu in uri ometanja.

(²) Dimnikarju se ne sme braniti, da ob določenem času ometa, niti se ne sme pri delu ovirati. Ta pa je dolžan, da delo izvrši hitro, kar najsnažneje in brez okvare prostorov.

§ 6.

(¹) Izvrševanje dimnikarskega obrta sme ban po prosti presoji glede na obče

koristi in po zaslišanju Zbornice za trgovino, obrt in industrijo ter dimnikarske združbe omejiti na ometalne okoliše za posamezna upravna področja, njih dele ali pa več upravnih področij skupaj.

(²) Posledica take razmejitve je, da smejo v vsakem ometalnem okolišu izvrševati obrt samo tisti dimnikarji, ki imajo tam določen sedež obrta. Samo ob nevarnosti požara smejo izjemoma opravljati posel tudi v drugih okoliših.

(³) Ban sme na način, označen v odstavku prvem tega paragrafa, tudi izpremeniti ali odpraviti omejitve na ometalne okoliše, ne da bi zaradi tega prizadeti imeli pravico do kake odškodnine.

§ 7.

(¹) Dovolila za izpraznjene dimnikarske okoliše se izdajajo samo po javnem natečaju (konkurzu), ki ga mora razpisati pristojno obče upravno oblastvo v 15 dneh od dne, ko je postal okoliš prost.

§ 8.

(²) Dovolilo se izda prvenstveno onemu, ki je poleg strokovne izobrazbe in zanesljivosti dokazal najdaljšo nepretrgano zaposlitev. Vojni invalidi in pomočniki, ki so pri delu postali invalidi, imajo prvenstvo pred vsemi prosilci, če znaša njih čas zaposlitve $\frac{1}{3}$ časa zaposlitve ostalih prosilcev. Med invalidi ima prednost oni, čigar invalidnost je večja.

(³) Čas, prebit na samostojnem delu v svojstvu dimnikarskega mojstra, se šteje kot čas zaposlitve.

Dokler se izpraznjeni dimnikarski okoliš ne dodeli nasledniku v smislu prejšnjega določila, sme pristojno obče upravno oblastvo prve stopnje po zaslišanju dimnikarske združbe odrediti, da dotlej eden ali več sosednjih dimnikarskih mojstrov izvršuje dimnikarska dela v dotičnem okolišu. Taka odredba se mora izdati, če bi se postavitve novega dimnikarja zavlekla preko enega meseca.

§ 9.

S posebno odredbo bana se predpiše maksimalni cenovnik.

§ 10.

(¹) V sporih o obveznosti, roku ali načinu ometanja in o višini pristojbin odloča pristojno obče upravno oblastvo prve stopnje po določilih §§ 408. in 409. zakona o obrtih. Izterjevanje pristojbin se lahko vrši na zahtevo upravičenca po predpisih o upravnem postopku.

(²) Kolikor je s tem pravilnikom pripuščen dogovor med strankami v stvarih, ki so označene v prejšnjem odstavku, pa se tak dogovor ne more skleniti, ga nadomešča odredba pristojnega občega upravnega oblastva prve stopnje, ki se izda po zaslišanju dimnikarske združbe na prošnjo interesirane stranke ali tudi brez nje. Tudi ta odredba se izda po določilih §§ 408. in 409. zakona o obrtih.

§ 11.

Prekrški tega pravilnika se kaznujejo po določilih § 397. zakona o obrtih. Ob hujši odgovornosti ali če so bile denarne kazni že večkrat izrečene, se sme storilec kaznovati tudi s kaznijo zavora do meseca dni, izreči pa se sme za kazen tudi odvzem obrtne pravice po § 400. in odstranitev poslovođje po § 404. zakona o obrtih.

§ 12.

Z uveljavljenjem tega pravilnika izgu-be veljavo vsa nasprotna določila, zlasti čl. 15., 16. in 18. uredbe o požarno-policijskem redu in gasilstvu v ljubljanski oblasti, izvemši mesto Ljubljano, z dne 27. oktobra 1928., »Samouprava« št. 42/12 iz l. 1928, § 8., odst. 1., 2. in 3., gasilnega reda za Štajersko z dne 23. junija 1886, štaj. dež. zak. 29, § 4., odst. 1. in 2. in § 5. do-

datka h gasilnemu redu za Ljubljano z dne 20. julija 1870 ter dimnikarski red za mesto Ljubljano z dne 10. junija 1898.

§ 13.

Ta pravilnik stopi v veljavo in dobi obvezno moč z dnem, ko se razglasi v »Službenem listu kraljevske banske uprave Dravske banovine«.

V Ljubljani, dne 9. novembra 1932.

Ban: Dr. Drago Marušič s. r.

Na podstavi §§ 92. in 150. zakona o obratih in § 9. pravilnika za izvrševanje dimnikarskega obrta predpisujem nastopni

**maksimalni cenovnik
za dimnikarska dela.**

Za enkratno ometanje	Din
1. odprtega kuhinjskega ognjišča	4.—
2. navadnega prelaznega dimnika, pritlično	3.—
3. ruskega ali valjastega dimnika, pritlično	0.50
4. za vsako nadaljnje nadstropje	2.—
5. ruskega ali valjastega dimnika, pritlično	0.50
6. za vsako nadaljnje nadstropje	3.—
7. navzgor ali v klet	4.—
8. štedilnika z eno pečico in dimno cevjo do 1 m	5.—
9. štedilnika z dvema pečicama in dimno cevjo do 1 m	2.—
10. štedilnika s tremi pečicami in dimno cevjo do 1 m	2.50
11. železne peči z dimno cevjo do 1 m	3.25
12. velike železne peči z dimno cevjo do 1 m	0.75
13. izredno velike železne peči z dimno cevjo do 1 m	6.—
14. dimne cevi od 1 m naprej	1.50
15. Lutzove peči male brez pečice	2.—
16. pralnega kotla v zasebni hiši	
17. velikega pralnega kotla v zasebni hiši	

Ta cenovnik velja za ometanje kurilnih naprav, dokler se stalno uporabljajo (§ 2. pravilnika) in kadar se delo izvrši v določenem roku. Če se delo izvrši po posebnem naročilu ali ob nevarnosti na nedeljo ali praznik ali v hišah, ki so raztresene daleč iz vasi (na primer po hribih, sredi gozdov in slično), se sme dogovoriti primerno višje plačilo, ki ne sme prekoračiti določenih postavk za več kot 25 %, v nočnem času od 17. do 6. ure pa se sme računati 50 % višja cena.

Za delo zunaj kraja, v katerem je sedež obrta, se sme zaradi plačila za zamudo časa in za pot računati k postavkam po Din 2.— ali več še pribitek 50 par, pri postavki 3. pa Din 1.— več.

Ne sme se računati višja cena, nego je določena v tem maksimalnem cenovniku, sme pa se zahtevati manjše plačilo.

Dogovoru se prepušča določitev plačila za enkratno ometanje.

1. štedilnikov v gostiščih, kjer se pripravlja hrana za goste;
2. aparata za centralno kurjavo in etažne peči, vstevši dimne odvode;
3. parnega kotla z dimnimi odvodi;
4. kanalov v parnih in centralnih kurilnih napravah;
5. Lutzove peči z eno ali več pečicami;
6. pekovske parne peči, pekovskega duška, kanala in dimnika;
7. cevi v steklarnah in hmeljskih sušilnicah;
8. tovarniškega dimnika.

Dogovoru se prepušča tudi plačilo za izžiganje dimnika ter za pregled in ostruganje novega dimnika.

V Ljubljani, dne 9. novembra 1932.

Ban: Dr. Drago Marušič s. r.

Objavljeno v »Službenem listu« 728/91 in 729/91 z dne 16. novembra 1932.

Proračun stroškov

Med vsemi sredstvi, s katerimi se je odpravilo prisilno gospodarstvo na polju stanovanjstva, zavzema prvo mesto poživitev stavbnega gibanja, ki je bila med vojno popolnoma prenehala. Razvoj stavbnega gibanja pa je zahteval kredite in denarna sredstva, ki jih pa posamezniki niso imeli zadosti na razpolago.

Brez ozira na to pa ostane in bo ostalo mnogokrat zelo težko spraviti s sredstvi, ki so na razpolago, zahteve kake zgradbe v pravo razmerje, da se izognemo pri tem vsem onim neprilikam, ki izhajajo tako čestokrat iz disharmonije med namenom in možnostjo, med ciljem in sredstvi.

Namen proračuna stroškov je, da odpravi take nejasnosti. Stavitelj hoče že v začetku poznati velikost stroškov, da more na njih preizkušati svojo delazmožnost, da zadobi s tem zanesljivo sliko vseh zahtev in da more pravilno oceniti možnost kritja. Vsakodnevne izkušnje pa kažejo, da vkljub proračunu vseh stroškov večkrat ni dosežen zaželeni rezultat, da je proračun prekoračen in da je baš to prekoračenje vzrok mnogih procesov.

V teh procesih zmagajo enkrat stavbenik, drugič zopet naročnik. zanimivo je torej, da si bistvo proračuna stroškov ogledamo pogloblje z ozirom na zahteve, ki so pri nas v veljavi.

Proračun stroškov je neka naprava, ki ni omejena zgolj na stavbne zadeve. Možen je pri vseh pogodbah o delu, med katerimi je stavbna pogodba samo specijelni slučaj. Pogodba o delu pa nastane po § 1151. o. d. z. takrat, kadar prevzame kdo izvršitev dela za plačilo. Občni državljanski zakonik obravnava proračun stroškov v okvirju pogodb o delu in ga omenja v § 1170 a).

Proračun stroškov kot tak sam na sebi nima nobenega pravnega pomena; popolnoma brezpomembno je, če si pusti kdo brezobvezno napraviti proračun stroškov in potem ne da naročila za izvršitev dela, kajti drugače bi bila že sama naprava proračuna stroškov delo, ki kot tako z ozirom na § 1152. o. d. z. zahteva primerno plačilo. Tu pa ne gre za to vprašanje, ampak za vpliv proračuna stroškov za ono delo, na katero se proračun sam nanaša.

Da ima proračun stroškov nek pravni učinek, je treba, da je napravljen v zmislu pogodbe. To je pa le tedaj, če stremlj skupna volja obeh strank za tem, da se delo izvrši po proračunu stroškov. Ta volja se lahko izrecno poudari, proračun stroškov se lahko izrecno napravi kot del pogodbe. Zadostuje pa tudi, da napravimo proračun stroškov brez izrecnega poudarka kot podlago pogodbe; v tem oziru pa mora biti zadržanje obeh pogodbenikov v toliko jasno, da ni nikakega dvoma o sporazumu in da zadržanje obeh strank ne dopušča nobene druge razlage kot ravno to, da proračun služi sledeči pogodbi. Pri neki razsodbi n. pr. je bil dejanski stan ta, da je instalater, kateri je imel izvršiti gotova dela, samo sporočil, da bodo vsa dela veljala ca. 4000 Din, nakar je zastopnik naročnika odgovoril, da stroški ne smejo doseči dvojne gornje vrednosti. V imenovanju cene 4000 Din ni bil priznan nikak proračun stroškov.

V nekem drugem slučaju je napravil stavbenik za postavitev vrtno ograje detajliran proračun stroškov, vsekakor brez jamčenja za njegovo pravilnost. Naročnik dela je sprejel proračun in ko je stavbenik z ozirom na potrebo nadaljnjih reparatur. ki je nastopila med delom, iste izvedel, ne da bi o tem obvestil naročnika, so mu v vseh inštancah odklonili njegovo zahtevo za plačilo naknadno izvršenih del. V tem slučaju so ugotovili izvršitev proračuna in zadržanje obeh strank.

Proračun, katerega sta stranki napravili v predobravnavah, ki ga pa nista niti iz-

recno niti potihem sprejeli v pogodbo, ne more pogodbenikoma biti niti v korist niti v škodo.

Kaj določa § 1170 a) o. d. z.?

Ako je bil pogodbi v podlago proračun stroškov z izrečnim jamčenjem za njegovo pravilnost, podjetnik ne sme zahtevati povišanja plačila, tudi če so proračunjena dela nepričakovano velika ali draga.

»Ako je bil pogodbi v podlago proračun jamčenja in ako se pokaže, da je izdatno prekoračenje neizbežno, sme naročnik odstopiti od pogodbe proti primernemu odškodovanju za dela, ki jih je podjetnik izvršil. Čim se pokaže, da je to prekoračenje neizogibno, mora podjetnik to nemudoma javiti naročniku, in sicer izgubi vse zahtevke radi večjega dela.«

Te določbe pa morejo biti uporabne le tam, kjer gre dejansko za proračun. Proračun stroškov v smislu teh zakonitih predpisov je detajliran iz računov stroškov, ki jih bo približno zahtevala izvršitev dela. Pod proračunom je razumeti izračunavanje stroškov, ki jih bo približno zahtevala izvršitev dela.

Če manjka tak detajliran izračun stroškov, potem ne obstoja nikak proračun. Če se pri zaključku pogodbe zedini za kako pavšalno svoto, potem ima to samo ta pomen, da v takem slučaju ni uporabna določba § 1170. a) o. d. z.

V tem smislu je sodišče v nekem slučaju izrecno poudarilo, da sprejem naročila za kako delo za pavšalno vsoto ne pomenja nikakega prevzema dela po proračunu stroškov, kot to omenja § 1170. a) o. d. z.

Iz zgoraj navedenih definicijah pojma proračuna stroškov je razvidno, da je isto samo približna cenitev dozdevnih stroškov.

Pravne posledice, ki so v zvezi z združitvijo proračuna s pogodbo so različne z ozirom na to, ali podjetnik izrecno jamči za pravilnost proračuna ali ne.

Slučaj izrecnega jamčenja je določen v prvem odstavku § 1170. a) o. d. z.

Pod jamčenjem za pravilnost proračuna stroškov je razumeti prevzem garancije, torej izjava podjetnika, iz katere izhaja, da jamči za pravilnost proračuna stroškov.

To jamčenje za pravilnost ne zahteva nobene pismene izjave, kot n. pr. poročilo po državljanskem pravu, popolnoma zadostuje ustmena pritrditev, kajti tu gre za direktno jamčenje za gotov uspeh, za direktno obljubo pogodbeniku, za lastne in ne tuje obveznosti.

Jamčenje pa se mora izrecno izvršiti. Če je podjetnik izrecno jamčil za pravilnost svojega proračuna stroškov, ne more pod nobenimi pogoji zahtevati kakega poviška plačila.

Tudi je enakovredno, če so proračunjena dela nepričakovano velika ali draga.

Takšen proračun stroškov vsebuje nek gotov riskanten moment. Združen je z rizikom, ki more zadeti tako naročnika kot podjetnika.

Na ta način jamčeni proračun stroškov tvori nepremostljivo podlago pogodbe o delu. Z jamčenjem za njegovo pravilnost zgubi proračun stroškov oni moment negotovosti in dobi karakter sporazumno določene končne vsote, ki je določena bodisi s številkami, bodisi s priloženimi stavki.

Podjetnik nosi riziko, da se je mogoče zmotil v računu, da se bodo mezde in cene materialu zvišale, da bo poraba materiala večja ali pa bo delo trajalo dalje časa kot je bilo predvideno, skratka, da bodo stroški prekoračili proračun.

Nasprotno nosi naročnik riziko, da so dejanski stroški za izvršitev dela nižji kot je bilo proračunano, da se bodo med tem mezde znižale in material pocenil ali pa se bo delo hitreje izvršilo in z manjšo porabo materiala.

V obeh slučajih se jamčeni proračun ne more spremeniti.

Ta okolnost povzroča, da podjetniki ne jamčijo radi za pravilnost proračuna stroškov. V splošnem je torej le vprašanje gospodarske moči, če naročnik more za proračun doseči tako jamstvo.

Če se pa jamčenje prevzame, je priporočljivo, da se to izvrši pismeno, čeprav ni to pogoj veljavnosti, vendar se s tem vsaj izogne prepirom o tem. Tudi tukaj je jasnost pogodbe najboljša samoobramba.

Možnost je tudi omejeno jamčenje, ki se more izraziti s tem, da je prekoračenje dovoljeno, je pa omejeno n. pr. z gotovim številom procentov.

Drugačen pa je položaj, če se ni sprejelo jamčenje za proračun. V tem slučaju zadobi proračun svoj karakter kot približen pregled vseh stroškov naročenega dela: služi torej samo orientaciji. Končen obračun daje tukaj strankam prostost, za dejanske stroške zahtevati proračunano svoto, v kolikor niso gotove postavke dogovorjene v proračunu.

Podjetnik more torej pri končnem računu brez oziroma na znesek, ki ga je postavil v svojem proračunu, postaviti v njega dejansko porabo materiala, dejansko število delovnih ur kakor tudi kake pozabljenosti zneske.

Sodišče je v slučaju proračuna stroškov brez jamčenja izrecno navedlo: »S stališča pogodbenega prava je prav tako samo ob sebi umevno, da mora naročnik dela plačati tisti znesek, ki ga navaja proračun, tudi če presega predvideno višino: da se je pri sklepu pogodbe prevaril, je zmeta, ki — če ni vmes kake zvižake podjetnika — se po splošnem pravilu ne sme jemati v obzir... Če pa naročnika dovede do sklenitve pogodbe proračuna podjetnika, kateremu radi večjega strokovnega znanja zaupa ali zaupati sme, je naravno, da zahteva uvidevnost sporazum, če se pokaže pomota.

Naročnik ima pravico, če podjetnik ne zahteva več kot je v proračunu zapodane, vse postavke preizkusiti in mu je treba plačati povračilo samo za dejansko izvršeno delo.

Naročniku pristoji neomejena pravica preizkušnje proračuna, če je izdatno prekoračen ali morebiti samo neznatno v kakih postavkah. On je samo v toliko vezan, če je podjetniku morebiti posamezne postavke stalno priznal n. pr. stalno plačilo za ure ali pa natančno sporazumno ceno za tak material. Podjetnik nima pri prekoračenju proračuna iste neomejene prostosti kot naročnik pri nedosegi proračuna. Po členu 1170. a) o. d. z. je podjetnik upravičen pri neznatnih prekoračenjih proračuna zahtevati primerno odškodnino za več izvršena dela.

Če pa gre za izdatno prekoračenje proračuna, v tem slučaju določa navedeni zakon dolžnost podjetnika, da to takoj naznani naročniku. Naročnik ima namreč pravico, če se pokaže neizogibno izdatno prekoračenje proračuna, odstopiti od pogodbe, ima tedaj pravico odpovedati nadaljevanje naročenega dela, ne da bi podjetje imelo pravico delo izvršiti do konca ali radi predčasne zaključitve pogodbe zahtevati odškodnino. Vsekakor je naročnik dolžan, v slučaju odstopa od pogodbe podjetju plačati vsa do tedaj izvršena dela.

V praksi pa zna to določilo delati mnogo težav, ker navadno na pol izvršeno delo naročniku ne koristi in je tudi od strani istega združeno s stroški, med tem ko se iz materiala ne more doseči primerne izkupička. Zato bo največkrat prišlo do nadaljevanja dela, ker je treba končno upoštevati, da bo imel naročnik večje stroške, kot jih je predvideval, da pa praviloma ne bo imel dejanske škode, ker je treba resnično izvršiti več del.

Dolžnost podjetja, da mora v slučaju izdatno neizogibnega prekoračenja prora-

čuna to nemudoma naročniku sporočiti je postavljena pod posebno sankcijo.

Opusti podjetnik to takojšnje naznanilo, izgubi vse zahteve radi večjega dela. Vzrok tega določila je jasen. Če je delo že dokončano, se pogostoma ne da več ugotoviti potreba in obseg posameznih večjih del. Naročnik bi bil večkrat navezan na podatke podjetja, nasproten dokaz bi bil nemogoč brez porušitve izvršenega dela. Zato mora biti naročniku dana možnost, ko se pokaže izdatno prekoračenje proračuna, da proračun preizkusi in če podjetnik opusti predpisano naznanilo ga zadene izguba do pravice na odškodnino. Kaj je razumeti pod izdatnim prekoračenjem proračuna, ni v zakonu navedeno. Zato je večji zahtevek primerjati s skupno svoto proračuna in s tem presoditi stopnjo prekoračenja. Če se za pravilnost proračuna prevzame jamčenje se s tem prevzame tudi jamstvo za končno svoto.

Prevzem izvršitve kakšnega dela za skupno pavšalno svoto brez vsake specifikacije, tedaj za natančno določeno povračilo to pomeni, da mora podjetnik nositi jamstvo tudi za večja dela, kakor mu tudi pokaže dobiček, če se delo cenejše izvrši. Za obveznost pavšalnega sporazuma ni potrebna pismena pogodba. Bodisi pri pavšalnem sporazumu, kakor tudi pri proračunu z jamstvom za pravilnost pa pristoji podjetniku pravica na povračilo stroškov za večja dela, ki so se izvršila na poseben nalog naročnika preko okvira pavšaliranih ali proračunanih del, odnosno vsled sprememb, ki jih je naročnik sam zahteval. Če se končno o ceni dela v naprej ni ničesar določilo, potem pristojna primerna odškodnina po členu 1152. o. d. z. Ta izvajanja zadevajo samo ceno za delo kot izvršeno odškodnino. Dolžnost za plačilo stavi pogoj za brez napake izvršeno delo. Kak vpliv pa imajo napake pri izvršenem delu je predmet posebne zakonite ureditve.

Vlaga v stanovanjih in kako jo odpravimo

V sledečih izvajanjih bomo govorili o škodi, ki nastane radi pomanjkljive horizontalne ali vertikalne izolacije, kakor tudi o sredstvih, s katerimi se ubranimo teh škodljivih posledic.

Pomanjkljiva izolacija tal, odnosno nezadostna izolacija med navpičnim zidom in zemljo omogočajo dostop talni vodi in zemeljski vlagi.

Predvsem moramo ugotoviti, da zlasti stare hiše nimajo potrebne izolacije in posledice tega se v teh zgradbah jasno kažejo.

Stanovanje v prostorih, katerih stene so prepojene z vlago zelo škoduje zdravju.

Nadaljna posledica nezadostne izolacije, kjer pride zemeljska vlaga v temeljne zidove je nastanek hišne gobe. Z ozirom na škodo, ki nastane radi hišne gobe, so si vsi strokovnjaki na jasnem o tem, da je glavni vprok gobe vlaga. Brez prisotnosti oziroma dostopa vode ali zraka nasičenega z vodno paro ne more nastati nobena vrsta gobe niti se ne more razvijati.

Predno pričnemo z odstranitvijo gobe, moramo brezpogojno ugotoviti mesto, kjer vlaga prihaja in ga temu primerno zavarovati. To je prvi predpogoj za uspešno odstranjenje gobe. Zelo pa je priporočljivo, da se v vseh zadevah, ki se tičejo hišne gobe in vlage posvetujemo edino le z izkušenim strokovnjakom.

V večini slučajih se pri vlažnih temeljnih zidovih ne gre za vlago, ki prihaja navzgor ampak za ono, ki prihaja od strani. Starejše zgradbe običajno sploh nimajo stranskih izolacij. Pri zemlji, ki vsebuje mnogo vode, je treba poskrbeti za zadost-

no osušitev iste drugače je treba napraviti temelj, ki ne propuša vode.

Priporočljivo je, da v takih slučajih obdamo temelj na zunanjo steno tega jarka tako utrdimo in izoliramo, da ne more v jarek dospeti nikaka vlaga. Jarek naj ostane na dnu odprt in zadobi na dnu zadostno drenažo. V kletih je treba kuriti, dokler ni dosežena osušitev vlažnega zidovja. Za tem izoliramo zunanjo steno s cementno malto, kateri dodamo ceresita in nato jarek, ki smo mu zunanjo steno ravno tako izolirali napolnimo s suhim materialom.

Če vsebuje zemlja, ki od strani obdaja zid, le malo vode, je možna izolacija tudi na ta način, da zid temelja po izvršeni osušitvi omečemo 1-5 do 2 cm debelo cementno malto, ki ji dodamo še ceresita. Vendar je tudi tu priporočljiva drenaža v jarku, ki je potreben za izvršitev ometa.

Ceresit dodajamo zato malti, ker se je omet iz cementne malte, ki vsebuje ceresit zelo dobro obnesel proti zemeljski vlagi. Možnost uporabe ceresita je seveda zelo različna. Ceresit preprečuje izhlapevanje raznih soli in razpadanje ometa.

Razno

Občni zbor naše Glavne zveze se bo vršil v nedeljo, dne 4. decembra v Zagrebu, z na prvi strani objavljenim dnevnim redom. Ker so tudi najemniki za ta dan sklicali kongres najemniških kongregacij ravno v Zagreb, je dolžnost naših društev, da pošljejo sigurno na naše zborovanje svoje delegate in da se bo zlasti večje število Ljubljancev udeležilo v sedanjem času za hišne posestnike tako važnega zbora. Vsakdo si lahko preskrbi legitimacije za polovično vožnjo.

Društvo stanovanjskih najemnikov v svoji okrožnici obeta med drugim svojim članom preskrbo ugodnih stanovanj. Kje jih bodo dobili ne vemo, razen pri hišnih posestnikih, ki so naši člani in ne člani društva najemnikov. Ne moremo si misliti hišnega posestnika, ki bi oddajal stanovanja potom društva stanovanjskih najemnikov, zakar bi moralo imeti posebno obrtno dovoljenje.

Hišni posestniki, ljubljanski še do danes niso prišli do spoznanja, da je v njih lastnem interesu, da nam sporoče slabe plačnike najemnin in da prazna stanovanja oddajajo potom naše društvene pisarne. Hišni posestniki naj bodo prepričani, da je to neizogibna potreba in da bo v kratkem prišel čas, ko bo smatral vsak posestnik za stanovsko dolžnost in potrebo, da se je ravnal po tem, kar določajo naša društvena pravila. Z oddajo drugod se stanovanja samo podraže.

Davčne pomote. Radi pomanjkanja osebja pri davčnih upravah je naravno, da se napravi večkrat kaka pomota na škodo davkoplačevalca. Zato nujno svetujemo vsem našim članom in naročnikom, da zahtevajo davčni predpis v davčno knjižico in da potem preračunajo, če so predpisi pravilno izvršeni. Vsakdo naj vzame v roke plačilni nalog o zgradarini za l. 1932. in naj v Ljubljani preračuna od osnovnega davka še 114% doklade, pa se lahko prepriča, če so predpisi pravilno izvršeni ali ne. Naša društvena pisarna je zato vsakomur na razpolago, ker imamo pri rokah davčne predpise za zgradarino za vso Ljubljano in nje okolico.

Novi dimnikarski tarif je stopil v veljavo dne 16. novembra 1932 in smejo dimnikarji nove tarife računati šele od tega dne. To je treba zlasti paziti pri polletnih ali četrletnih računih, da ne bodo za vso dobo izstavili račune po sedanjem, nekoliko višjem ceniku. Zlasti se je strogo držati cenika za ometanje štedilnikov.