

030042738

O gospodarskem položaju hišnega posestva v Ljubljani

oziraje se sosebno na državno potresno posojilo iz leta 1895.

Predaval društveni odbornik

dr. V. Gregorič

na shodu I. društva hišnih posestnikov v Ljubljani

dne 12. aprila 1900.

Ker je postava o olajšavah pri vračevanju o priliki elementarnih nezgod dovoljenih državnih podpor zadobila Najvišjo sankcijo, je tudi vprašanje akcije glede leta 1895. Ljubljani dovoljene državne podpore prišla v gotovi tir.

Vsak prizadeti hišni posestnik, ki je dobil državno podporo, bo moral vložiti zase prošnjo za dovolitev zakonitih olajšav na c. kr. finančno ministrstvo ter jo utemeljevati z uvaževanja vrednimi momenti.

Akoravno je razvidno iz tega zakona, da se bo vlada pri dovoljevanju teh olajšav pred vsem ozirala na položaj dotičnega posameznega prositelja, se vendar ne da zanikati dejstvo, da je jako važno, če se hoče presojsati položaj posameznika, se ozirati na splošni gospodarski položaj hišnega posestva v Ljubljani. Splošni slabi položaj vpliva tudi na posameznega hišnega posestnika, ker se nikakor ne da ločiti vpliv celote na posamezna dela.

Da si napravimo jasno sliko gospodarskega položaja hišnih posestnikov v Ljubljani, treba je pred vsem določiti na hišah ležeča bremena, davke in davščine ter za zdrževanje potrebne stroške. Te točke nam kažejo izdatke in se morajo od kosmatega dohodka hiše odtegniti, da se izračuna čisti dohodek, oziroma obrestovanje in vrednost posestva.

V Ljubljani je, kakor kaže zemljiška knjiga, 334 neobremenjenih hiš. Med temi je tudi všteti 79 taci, ki so posest juridičnih oseb, kakor c. kr. erarja, cerkev, dežele, mestne občine, denarnih zavodov i. t. d. Toraj je v Ljubljani le okoli 10 % hiš neobremenjenih. Pri teh kakor tudi pri naslednjih številkah so se zvršile gotovo kake spremembe, odkar je bilo to poročilo sestavljeno. Vendar ne morejo

te eventualne spremembe nikakor vplivati na končno sestavo in učinek te statistike. Navedene te številke govore kot priče našega gospodarskega položaja več, nego vse besede, v kako bodočnost da gledamo.

Združiti se morajo tedaj neobhodno vsi hišni posestniki ljubljanski ne glede na politične stranke in narodnost v skupno celoto. Ne da se tajiti, da je realna posest dandanes najvišje obdačena, kakor tudi ne, da trpi v primeri z mobilnim kapitalom vsled nepovoljnega zakonodajstva. Treba je le na ostra določila novega pristojbinskega zakona o prenositvi premoženja z dne 16. avgusta 1899 kazati, katera sosebno mestno hišno posest težko obremene, na vedno rastoče bremena, katera se nakladajo realni posesti. Obramba je le mogoča, če se posamezna močna provincijalna društva združijo v centralno zvezo hišnih posestnikov avstrijskih. Na ta način je mogoče vplivati na zakonodajstvo, oziroma na državne poslance, voljene od te skupine; posamezne pritožbe in peticije društev hišnih posestnikov, če se tudi v eni in isti zadevi skupno vložijo, ne morejo nikdar imeti takega vpliva kakor peticija, katero izroči v tej zadevi centralna zveza v imenu vseh hišnih posestnikov vladi. To moč ni mogoče prezreti. Ustanovi se pa jako lahko, kajti tam, kjer se gre za gospodarski obstanek, neha strankarski in narodni prepir.

Kakor znano, podaljšala se je oprostitev od hišnega davka po potresu leta 1895. za one hiše, ki so se na novo zgradile ali ki so se v regulacijske namene in vsled poškodovanja morale podreti in se zopet sezidale, za dobo 18, oziroma 25 let.

Deželni zbor kranski opustil je tudi v tem zmislu zgoraj navedene zgradbe 40 % deželne naklade najdalje za dobo 5 let. Ta postava velja do 2. julija 1900, in si morajo dotične hiše izposlovati do tega časa prebivalno dovoljenje.

To je bilo treba poprej omeniti, ker se sedaj še nahajamo v tej dobi oprostitev. Oprostitev 40 % deželne naklade poneha pa v kratkem času, in dotični hišni posestniki bodo čutili kmalo te večje izdatke.

Še bolj neugodni položaj pa nastane, ako bi se zahtevala vračitev brezobrestnega državnega posojila s 6 $\frac{2}{3}$ % anuitetami in 3 % deželnega posojila s 6 $\frac{2}{3}$ % anuitetami ter 3 % obrestmi.

Gospodarski položaj hišnih posestnikov v Ljubljani da se razmotrivati bodisi iz občnega stališča, da se vsi hišni posestniki, imajo li naj bremena ali ne, skupaj vzamejo ter se z ozirom na njih dohodke in izdatke povprek ocenjujejo, bodisi da se samo položaj onih ocenjuje, ki so dobili kako državno podporo. Na ta način se dobi jasna slika.

Bremena hiš, oziroma njih čisti dohodek ali obrestovanje, da se z dvojnega stališča presojati.

1.) Hiše samo obremenjene s privatnimi terjatvami in njih obresti pri še obstoječi oprostitvi od hišnega davka.

2.) Hiše, obremenjene s privatnimi terjatvami, z brezobrestnimi državnim posojilom, s 3 % deželnim posojilom, s 6 $\frac{2}{3}$ % amortizacijsko kvoto za brezobrestno državno posojilo, s 6 $\frac{2}{3}$ % amortizacijsko kvoto

za 3 % deželno posojilo in s 3 % obrestmi tega pri še obstoječi oprostitvi od hišnega davka. Na ta način dobimo jasno sliko občnega položaja, ki marsikaterega hišnega posestnika s skrbjo navdaja.

Po novem regulacijskem načrtu so se morale v posameznih ulicah na mesto do sedaj obstoječih, a sedaj demoliranih hiš velike moderne stavbe zgraditi. Marsikateri se je dal seveda zapeljati, da je potratneje zidal. Kredit se je lahko dobil, cene stanovanj so bile primerno visoke, vsakdo je računal z dovoljenimi podporami preveč sangvinično. Proračun pri začetku stavbe izgleda popolnoma drugače, kakor računski zaključek po dokončani stavbi. Veliko pride še zraven, na kar dotični posestnik poprej kot lajik še niti mislil ni. Vrhutega tolažila je marsikaterega tudi nada, da država ne bo tako strogo postopala pri vračevanju dovoljenih podpor.

Žal, da so ti računi varali. Posledica potresne katastrofe pokazala se je po letih in se bode še kazala. Pred vsem se je vsled potresa zidalo v Ljubljani za 20 do 30 % dražje kot poprej. Od podrte hiše ni imel posestnik, če je dobro šlo, najmanj eno leto nobenega dohodka. V obče moral je pa še dlje čakati.

Ne glede na stavbinske pogoje stavile so stavbinske oblasti razne ovire zaradi regulacijske črte; vsled tega in vsled zadržavanja pri dovolitvi državnega posojila imeli so posestniki občutljivo škodo. Za stavbe ugodna doba se je zavlekla mesec za mesecom, in hiša ni bila ali še ne pričeta ali pa samo na pol dodelana.

Dne 15. julija 1897. l. poškodoval je vnovič hudi potres komaj popravljene hiše. Nastala škoda se ne da samo ceniti po direktni poškodbi zidovja; kajti če mora zidar popravljati razpokano zidovje, prenesti se mora vsa oprava iz dotičnega stanovanja. Za zidarjem pride slikar, po slikarju pleskar in drugi rokodelci, da spravijo stanovanje zopet v prebivalni stan. Vsi ti naslednji izdatki pomnožè v prvem trenutku konstatirano poškodovanje gotovo dva do trikrat, ne vračunaje nepravilnosti, s katerimi ima dotična stranka pri tem vednem izseljevanju opraviti. To dejstvo se je v obče že pri prvem potresu l. 1895. veliko premalo uvaževalo; kajti mnogo pohištva se je vsled nagle preselitve in pomanjkanja za shranjevanje pripravnih prostorov pokvarilo. Vsi so trpeli škodo, ki se kaj lahko prezrè in katera je pozneje marsikateremu take izdatke provzročila, da jih morebiti še danes ne more poravnati.

Vsled množičnih se novih stavb izgubè stare hiše od leta do leta na vrednosti. Cene stanovanj, ki so se po potresu kaj hitro dvignile, padajo vedno bolj. Dragina živil je tako narasla, da se je skoraj podvojila. Davki so se zvišali, ker je občina naložila 20 % naklado. Osební dohodninski davek se je na novo vpeljal; kaj čuda, ako je bil vsled pomnožitve izdatkov in zmanjševanja dohodkov prvotni račun hišnega posestnika temeljito ovržen in je gledal svoj položaj v jako temni luči.

Postava z dne 6. julija 1895 dovoljuje potrebnim hišnim posestnikom v Ljubljani brezobrestno posojilo do najvišjega zneska skupaj 1,700.000 gld. proti varni vknjižbi ali proti jamstvu občine. Vra-

čevanje tega posojila pričeti se mora dne 1. januarja 1901 v 15 letnih obrokih. Občina ljubljanska je dobila v pokritje stroškov vsled potresa nastalih poprav brezobrestno posojilo 50.000 gld. Nadalje je dobila občina ljubljanska, da si ustanovi mestni regulačni zaklad, brezobrestno posojilo 100.000 gld.

Posojilo 50.000 gld. se mora vračevati od 1. januarja 1901 nadalje v 15 letnih enakih obrokih. Posojilo 100.000 gld. za ustanovitev mestnega regulačnega zaklada se mora vrniti meseca januarja l. 1915.

Razun tega se je dovolilo občini ljubljanski kakor tudi poškodovanim hišnim posestnikom 3 % deželno posojilo. Obresti tega se morajo plačevati od dneva izplačila. Posojilo samo se mora pa istotako kakor brezobrestno državno posojilo od 1. januarja 1901 nadalje v 15 letnih obrokih, to je v 6 $\frac{2}{3}$ % anuitetah, vračevati.

3 % obresti se računajo vedno po odbitku plačane anuitete posebej.

Preidemo sedaj k drugemu delu naše razprave, k dokazu s številkami.

V Ljubljani so naslednje vsote vknjižene:

1.) Zasebni dolgovi	7,513.549 gld.
2.) Meščanska bolnica	140.000 »
3.) Dolg občine	1,046.000 »
4.) Dolg dežele	200.000 »
5.) Brezobrestno državno posojilo	1,562.000 »
6.) Meščanski bolnici brezobrestno državno posojilo	100.000 »
7.) 3 % deželno posojilo	284.700 »

Skupaj 10,846.249 gld.

Po visokosti obrestne mere se vknjižene vsote sledeče razdelè:

Brez obresti	638.836 gld.	obresti	— gld.
3 %	600 »	»	18 »
4 %	61.522 »	»	2.460 »
4 $\frac{1}{6}$ %	1.500 »	»	62 »
4 $\frac{1}{5}$ %	3.000 »	»	126 »
4 $\frac{1}{4}$ %	200.000 »	»	8.500 »
4 $\frac{1}{3}$ %	25.000 »	»	1.083 »
4 $\frac{48}{100}$ %	846.000 »	»	37.900 »
4 $\frac{1}{2}$ %	3,419.368 »	»	153.571 »
4 $\frac{3}{4}$ %	710.860 »	»	33.765 »
5 %	1,475.374 »	»	53.768 »
5 $\frac{1}{4}$ %	2.595 »	»	136 »
5 $\frac{4}{10}$ %	980 »	»	52 »
5 $\frac{1}{2}$ %	213.398 »	»	11.736 »
6 %	1,255.216 »	»	75.312 »
7 %	42.765 »	»	2.993 »
7 $\frac{1}{2}$ %	210 »	»	15 »
8 %	2.100 »	»	168 »
12 %	225 »	»	27 »

Skupaj . . 8,899.549 gld. obresti 381.692 gld.

Ako odtegnemo od te vsote deželni in občinski dolg v znesku	1,386.000 gld.
ostane privatnega dolga	7,513.549 »
in zahteva obrestovanja	320.292 »

Posamezne vknjižene vsote razdelè se sledeče:

- 1.) Brezobrestne intabulacije obstojè iz dot in dedščin;
- 2.) po $4\frac{1}{4}$ in 4.486% dolgovi občine ljubljanske;
- 3.) po $4\frac{1}{2}$ terjatve kranjske in mestne hranilnice v Ljubljani;
- 4.) po $4\frac{3}{4}$ terjatve mestne hranilnice v Ljubljani;
- 5.) po 5% većinoma zasebne terjatve in deloma izplačila starišev kakor tudi dedščine po bratih in sestrah.

Ostali odstotki razdele se na zasebne terjatve.

Pri sestavi tega računa obrestne mere ni se oziralo na bodi si katero koli amortizacijsko kvoto. Verjetno je, da se je del omenjene vknjižene vsote že poplačal, a ne izbrisal. Toda kaj tacega se v Ljubljani jako redko pripeti, ker se vsak podviza plačan svoj dolg tudi izbrisati. Dotične morebitne obresti pokrijejo gotovo popolnoma tu izpuščene amortizacijske kvote.

Kaki so toraj dohodki in izdatki hišnega posestva v Ljubljani in koliko nese povprek hiša v Ljubljani?

I. Stališče.

Dohodki in izdatki brez državnega posojila pri obstoječi oprostitvi od hišnega davka in obremenjene samo z zasebnimi terjatvami:

A. Dohodki:

- | | |
|--|--------------|
| 1.) od hišnega davka prostih hiš | 363.880 gld. |
| 2.) od obdačenih hiš | 1,153.773 » |

Tedaj skupaj	1,517.653 gld.
------------------------	----------------

B. Izdatki:

- | | |
|---|--------------|
| 1.) obresti vknjiženih dolgov | 326.292 gld. |
| 2.) hišni davek | 179.042 » |
| 3.) 5% državni davek | 15.465 » |
| 4.) 20% občinske doklade | 52.304 » |
| 5.) 40% deželne » | 104.608 » |
| 6.) 15% stroški za vzdržavanje | 227.647 » |

Skupni izdatki	904.358 gld.
--------------------------	--------------

Skupni dohodki	1,517.653 »
--------------------------	-------------

Čisti dohodek	613.295 gld.
-------------------------	--------------

Dohodki in izdatki meščanske bolnice so se pri tem računu tudi vpoštevali, ker ona se udeležuje pri tem kakor vsako drugo poslojpe.

Znesek 15% se je vzel za poprave, zavarovanje proti požaru, vojaško nastanitev, hišnega oskrbnika, snaženje trotoirjev, pristojbino za vodomer, eventualno večjo porabo vode, razsvetljavo stopnic itd. Ta znesek 15% sicer gotovo ne zadošča vsem tem potrebščinam in so dotični izdatki večji.

Držati se hočemo vendar te mere, da se strinjamo z mero, katero dovoljuje država. V obče se računa kot vrednost hiše 20kratni znesek čistega dohodka po odbitku davkov in davščin. V sedanjih razmerah se pa ne more vzeti tako visoka vrednost, in računali bomo le s 16kratnim čistim dohodkom hiše po odbitku davkov in davščin.

Kosmati dohodek vseh zasebnih hiš v Ljubljani znaša 1,517.653 gld. od teh davki in davščine 351.419 »

ostane toraj čisti dohodek 1,166.234 gld.

16kratni ta znesek predstavlja nam toraj poprečno vrednost vseh privatnih hiš v Ljubljani,

$$1,166.234 \times 16 = 18,659.744 \text{ gld.}$$

Ti 18,659.744 gld. donašajo po odbitku vseh izdatkov, to je obresti, dolgov, davkov in davščin, ter vzdrževalnih stroškov, 613.295 gld. ali z drugimi besedami: hiša se obrestuje v Ljubljani poprek s 3.3%.

II. Stališče.

Dohodki in izdatki hiš obremenjenih z zasebnimi terjatvami in z državnimi posojili pri obstoječih oprostitvah od hišnega davka ter pri začetku vplačevanja anuitet za državno posojilo.

A. Dohodki 1,517.653 gld.

B. Izdatki:

1.) obresti zasebnih dolgov	326.292 »
2.) $6\frac{2}{3}\%$ anuiteta državnega posojila v znesku 1,662.070 gld.	110.803 »
3.) $6\frac{2}{3}\%$ anuiteta 3% deželnega posojila v znesku 284.700 gld.	18.974 »
4.) 3% od 284.700 gld.	8.541 »
5.) hišni davek	179.042 »
6.) 5% državni davek	15.465 »
7.) 20% občinska doklada	52.304 »
8.) 40% deželna doklada	104.608 »
9.) 15% vzdrževalni stroški	227.647 »
Skupni izdatki	1,043.676 gld.
Dohodki	1,517.653 »
Ostane čisti dohodek	473.977 gld.

Okoli 140.000 gld. na leto bi morali hišni posestniki pri obrestih več plačevati, če bi država vrnitev posojila v polnem obsegu izterjevala. Že poprej smo vzeli kot vrednost hiš v Ljubljani vsoto 18,659.744 gld. Ta znesek bi toraj donašal 473.977 gld. čistega dohodka ali 2.05%. Ta bremena bi se vsako leto le za 3% obresti anuitete od 18.977 gld. = 569 gld. zmanjševale. Iz tega je razvidno, v kakem položaju bi bili hišni posestniki v Ljubljani, če država ne dovoli najdaljše olajšave.

Iz te razstave je razvidno, da je država dovolila hišnim posestnikom v Ljubljani brezobrestnega posojila 1,662.070 gld.
3 % posojila 284.700 »

Do sedaj smo vpoštevali pri izračunjevanju poprečne obrestne mere hiše v Ljubljani obremenjene in ne obremenjene skupaj ter jih presojevali glede na njih skupne dohodke in izdatke.

Če se je že pri tem pokazalo tako nizko obrestovanje, koliko bolj neugoden postane račun, če upoštevamo samo one hiše, katere so dobile po postavi iz leta 1895. kako posojilo, ter bi ga morale pričeti vračevati prihodnje leto, t. j. s 1. januarjem 1901.

A. Dohodki z državnim posojilom obremenjenih hiš po odbitku
15 % vzdrževalnih stroškov 433.035 gld.

B. Izdatki:

Te hiše imajo zasebnega dolga v znesku 3,732.966 gld., kateri potrebujejo za obrestovanje 177.966 gld.

1.) obresti od 3,732.966 gld.	177.966 gld.
2.) 6 $\frac{2}{3}$ % anuiteta državnega posojila 1,662.070 gld.	110.803 »
3.) 6 $\frac{2}{3}$ % anuiteta 3 % posojila 284.700 gld.	18.974 »
4.) 3 % od 284.700 gld.	8.541 »
5.) davki in davščine	<u>152.664 »</u>

Skupni izdatki 468.948 gld.

Dohodki 433.035 »

Ostane toraj nepokritih 35.913 gld.

Po potresu prizadeti hišni posestniki, ki so dobili državno posojilo, bi morali toraj na dohodke svojih hiš še doplačati 35.913 gld. na leto, ako bi država izterjevala po postavi vračevanje posojil.

Ako računamo kot vrednost teh hiš znesek 6,000.000 gld. in bi država popolnoma odpisala potresno posojilo, sestavi se račun glede dohodkov in izdatkov sledeče:

Dohodki 433.035 gld.

Izdatki po odpisu državnega posojila 330.630 »

Čisti dohodek 102.405 gld.

Iz tega je razvidno, da donašajo te hiše v vrednosti 6,000.000 gld. čistega dohodka 102.405 gld. ali 1.7 %.

Iz tega je razvidno, da mora dotični hišni posestnik, če nima še postranskih dohodkov, poginiti, ker od dohodkov svoje hiše ne more živeti. Računi bodo pa prihodnje leto, ko bodo morali oni hišni posestniki, ki so bili le za nekaj let od hišnega davka oproščeni, v polni meri zopet plačevati hišni davek, popolnoma drugače izgledali.

Predležeci računi so bili sestavljeni na podlagi davčnih predpisov za leto 1899. in 1900.

Toda ne samo hišni posestniki ljubljanski, tudi naša občina sama je bila vsled potresne katastrofe iz leta 1895. hudo prizadeta. Dobila je državno posojilo v znesku 500.000 gld., katero bo morala

vračevati kakor drugi zasebni hišni posestniki v 15 letnih anuitetah. Dobila je 50.000 gld. za prvo popravo javnih občinskih poslopij in 450.000 gld. kot 3% posojilo v regulačne namene.

Od teh 500.000 gld. bo toraj treba plačevati:

1.) 6 $\frac{2}{3}$ % anuiteta od 50.000 gld.	3.332 gld.
2.) 6 $\frac{2}{3}$ % „ „ 450.000 „	30.000 „
3.) 3% od 450.000 gld.	13.500 „
Skupaj	46.832 gld.

Če bi toraj občina ta znesek vračevati morala, bi bilo treba ali izvanredne izdatke vsako leto izdatno skrčevati ali pa občinsko doklado zvišati.

Iz tega je toraj razvidno, da bi morali v Ljubljani vsako leto do leta 1915. plačevati: zasebniki okoli 138.000 gld., občina 46.832 gld., toraj skupaj 184.832 gld.

Kaj bi to za Ljubljano pomenilo, je lahko vsakemu razvidno.

Ta znesek bi se zmanjšal na leto za 3% anuiteto od 18.974 gld., oziroma 30.000 gld.

Če se najde kaka neznatna računska pomota, naj se vpoštevata to, da je bilo treba sestaviti in izračunati na tisoče posameznih postojank.