



MOJ DOM

Glasilo Pokrajinske zveze društev hišnih posestnikov za Slovenijo v Ljubljani.

Izhaja 8 krat letno. - Uredništvo in upravljalstvo je v Salendrovi ulici št. 6. - Telefon št. 4283.
Tiska tiskarna Makso Hrovatin v Ljubljani. - Odgovorni urednik Ivan Frelih.

Štev. 7.

Ljubljana, 8. novembra 1939

Leto XIX

Poziv k vložitvi davčnih napovedi za odmero zgradarine za davčno leto 1940.

Za vsako poslopje, ki je po predpisih Zakona o neposrednih davkih zavezano zgradarini, se mora v smislu razpisa Min. Fin. Od. Por. od 9. X. 1939. št. 66.402/III, vložiti davčna napoved

v času od 1. do 30. novembra 1939.

Napoved se mora vložiti posebej za vsak objekt, ki je v katastru vpisan zasebno, četudi bi imel dve hišni številki. Za več objektov se more vložiti samo ena napoved le v slučaju, če nosijo vsi ti objekti samo eno hišno številko ter so vpisani v en sam katastrski list.

Napoved se mora vložiti tudi za ona poslopja, ki uživajo začasno davčno olajšavo.

Davčno napoved izpolnjuje in vlaga:

1.) resnični posestnik. Če je poslopje-a v posesti več oseb, vložijo napoved vse skupaj.

2.) za zadrugo starešina;

3.) za pravne osebe njihov predstavitelj ali zastopnik, za mladoletne njihovi roditelji ali varuhi in

4.) za mase njihovi zastopniki.

Napoved more vložiti tudi pooblaščenec, ki pa mora v tem slučaju napovedi priložiti pooblastilo.

Napoved se mora izpolniti v vseh stolpcih v obrazcu po vrstnem redu.

Vsakega najemnika je treba vpisati pod posebno zaporedno številko.

Letni kosmat dohodek (najemnina) se mora vpisati v višini, ki je pogojena v času le-tega poziva.

Pod letnim kosmatim dohodkom (najemnino) se razume vsaka odškodnina najemnika hišnemu lastniku za uporabljanje poslopja.

Kot odškodnina za uporabo poslopja se smatrajo:

1.) najemnina v gotovini;

2.) vrednost dajatev, ugodnosti in obvez, ki jih najemnik daje, vrši ali dolguje lastniku poslopja kot odškodnino za uporabo;

3.) dajatve v naravi (hrana, vzdrževanje in pod.);

4.) vsote, ki jih je najemnik potrošil ali plačal vnaprej in prepravila ali popravila poslopja (stanovanja), če zato plača sorazmerno nižjo najemnino;

5.) namesto posestnika plačani davki, zavarovalne premije, amortizacije dvigala in podobno.

Vrednosti obvez iz točke 2) in 3) se morajo spremeniti v denarno vrednost in v napoved vpisati višina le-teh.

Lastniki, ki poslopje ali njegov del uporabljajo sami oziroma ga prepuščajo v uporabo drugim brezplačno, morajo kot kosmato najemnino napovedati oni znesek, ki bi ga mogli dobiti za to poslopje, če bi je dali v najem.

Na enak način se mora napovedati kosmata najemnina za ona poslopja oziroma njihove dele, ki v času objave poziva niso dane v najem, temveč so ostale neuporabljene.

Pri poslopih, ki so dana v najem (zakup) skupaj z vrtom ali zemljiščem iznad 500 m², se mora posebej napovedati najemnina, ki se plača za poslopje ter posebej ona za vrt ali zemljišče. Baš tako naj se posebej napove najemnina za pohištvo, orodje, pravice, vezane s poslopiem itd. Če odškodnina za vrt in zemljišče iznad 500 m², za pohištvo, orodje itd., ni posebej pogojena, je treba v stolpec za opombo napisati, v kakšnem sorazmerju je najemnina za poslopje napram oni za vrt, zemljišče, pohištvo itd. ter kolikšna je površina vrta in zemljišča.

Pripominja se, da se smatrajo hodniki, prehodi in vhodi v hiše ter njihovi posamezni oddelki kot postranski prostori in da se mora vsako posebno dajanje v najem prostorov v hodnikih, vlohah in prehodih prav tako napovedati.

Pri poslopih, ki se dajejo v najem (zakup) samo za čas sezone, se mora napovedati kot letna kosmata najemnina vsota one najemnine, ki je plačana za čas sezone.

V opombi davčne napovedi je treba vpisati, če in kje ima davčni zavezanec še kako poslopje.

Stolpce, ki se vanje vpisuje število oddelkov kakor tudi one, ki je vanje vnešena letna najemnina, je treba na koncu posamično sešteti.

Izpolnjeno napoved podpisujejo najemniki (stanovalci, zakupniki) v odrejenem stolpcu po vrsti, kakor so vpisani v najem dani prostori.

Najemnik ne sme napovedi podpisati, preden ni vanjo vpisan znesek najemnine, ki jo plača za poslopje (stanovanje ali prostor).

Kdor davčne napovedi ne vloži v roku, odrejenem s tem pozivom, plača kot kaznen 3%, a kdor je ne vloži niti na pismeni poziv v nadaljnjem roku osmih dni, 10% od odmerjenega osnovnega davka.

Davčnega zavezanca, ki bi v namenu izogniti se plačanju davka, vpisal v davčno napoved neresnične izjave, napovedal manjšo najemnino (zakupnino) oziroma zatajil davčni objekt, zadenejo kazenske posledice člena 142. Zakona o neposrednih davkih zaradi zatajbe.

Če najemnik (zakupnik, stanovavec) podpiše in potrdi neresnične izjave, je kazniv po čl. 138. Zakona o neposrednih davkih din 50—500.

Če je davčni zavezanec nepismen ali ne zna napovedi izpolniti, jo lahko da na zapisnik pri pristojni občini ali podpisani davčni upravi.

Vložincu napovedi mora davčna uprava na zahtevo dati potrdilo o prejemu.

Nadaljnja navodila za odmero zgradarine.

Ker je poziv za vložitev davčnih napovedi za odmero zgradarine za davčno leto 1940. izšel meseca novembra t. l., je za napoved merodajna letna najemnina, ki se je plačala oziroma določila za mesec november 1939. Vsa nadaljnja pojasnila dobe hišni posestniki v naši društveni pisarni, katera tudi izgotavlja vsakemu posestniku brezplačno davčne napovedi. Kdor ima prepis prijave za zgradarino za leto 1939, prosimo naj ga prinese seboj.

Ker nekatere davčne uprave še vedno ne znajo pravilno izvršiti parifikacije, se ponovno opozarjajo, da se mora izvršiti parifikacija dohodkov vedno pri objektih:

1.) za katere ni vložena davčna prijava;

2.) zaradi katerih je vrnjena davčna prijava v svrhu dopolnitve, in ni bila ta davčni upravi zopet izročena;

3.) za stavbe, ki so oddane v najem s pohištvom, orodjem, vrtom, zemljiščem in sličnim;

4.) če so podatki v prijavi sumljivi;

5.) če prijavljena najemnina ne odgovarja lokalnim ocenam;

6.) če v stanovanju stanuje ali ga na drug način uporablja sam lastnik ali če ga daje brezplačno drugim v uporabo ter je prijavil dohodek, ki ne odgovarja krajevnim razmeram;

7.) če je prijava vložena brez podpisa najemnika.

Kadar se izvede ocena na podlagi parifikacije, se mora objekt primerjati z objektom, podobnim onemu, za katerega se izvršuje parifikacija. Pri tem je treba upoštevati vse momente, ki vplivajo na višino dohodka, kakor: položaj poslopja napram centru mesta, ali je stavba na prometnem kraju, ali je nova stavba, ali ima potreben komfort in podobno. Primerjati je treba z istimi poslopi v istem kraju, ki ima enake pogoje in podobne prostore za oddajanje. Samo po sebi se razume, da se mora v prvi vrsti primerjati stanovanje ene hiše s podobnim stanovanjem v isti hiši, za katero je prijavljena najemnina sprejemljiva. Šele kadar takšnega stanovanja ne bi bilo, se primerja z drugim stanovanjem v najbližji okolici.

Na davčni prijavi oziroma referatu morajo davčni orodni takoj zapisati, s katerim objektom se je izvršila parifikacija, kako izgleda ta objekt in koliko daje najemnino. To je treba storiti takoj, ne pa šele potem, ko se davčni zavezanec pritoži.

Če bi ne bilo primerne objekta za primerjavo, potem je treba dobro podkrepjen predlog predložiti davčnemu odboru, prav tako je pa treba postopati tudi v primeru čl. 35. Zakona o neposrednih davkih.

V pogledu določevanja bruto dohodkov na podlagi parifikacije pri stavbah, ki se oddajajo samo sezonsko v najem, je posto-

pati po navodilih, podanih v razpisu Odredka za davke št. 12140-30, kateri razpis objavljamo v naslednjem članku.

Obdavčenje sezonskih zgradb.

Obdavčenje sezonskih zgradb obravnava razpis min. za finance od 30. VII. 1929, br. 72.140 (Fin. zb. br. 10 iz l. 1930). Najvažnejša določila tega razpisa so tale:

V smislu člena 34. se mora sezonska vsota najemnine smatrati za letno najemnino v vseh onih primerih, v katerih se zgradba daje v najem ali uporablja samo za čas sezone. Za sezonsko najemnino se smatra oni dohodek, ki se faktično doseže v dobi, ko se zgradba uporablja, odnosno ona vrednost najemnine, ki se plačuje za slično zgradbo (stanovanje). V krajih, ki se smatrajo za kopališča in letovišča, morajo vsi zavezanci zgradarine predložiti zgradarinske prijave, v ostalih podeželskih krajih pa le lastniki zgradb, v katerih so sezonska stanovanja. Za sezonska stanovanja se smatrajo zgradbe, ki se ne uporabljajo vse leto, temveč stoje neki del leta prazna. Ako se uporablja zgradba sezonski samo v enem delu, v drugem delu pa vse leto, se mora v davčno prijavo vpisati sezonska najemnina samo za oni del zgradbe, ki se sezonski uporablja (v razpredelku 9), za drugi del zgradbe, ki se uporablja vse leto, pa celoletna najemnina (najemninska vrednost). Ako je vsa zgradba vso sezonsko najemnino oddana enemu najemniku, mora najemnik potrditi vsoto sezonske najemnine; ako pa je oddana raznim osebam, mora lastnik — brez najemnikovih potrdil — sam potrditi sezonsko najemnino, a vpisati mora imena najemnikov in kraj njihovega stalnega stanovanja. Ako lastnik v dobi sezone sam stanuje v zgradbi, ali jo odda drugemu brezplačno, se ugotovi vrednost sezonske najemnine s parifikacijo. Ako se zgradba ali stanovanje uporablja tudi po sezoni, se davčna osnova ugotavlja na osnovi letne najemnine (ne sezonske). Ako lastnik uporablja zgradbo kak del leta, za čas sezone, pa jo daje v najem, se letna uporabna vrednost sorazmerno zmanjša, prišteje pa se sezonska najemnina.

Naprava zaklonišč pred zračnimi napadi

Na podstavi točke 5., § 118. finančnega zakona za leto 1939/40. in po predlogu ministra za vojsko in mornarico predpisuje ministrski svet uredbo o zaščiti pred zračnimi napadi. Iz obširne uredbe navajamo sledeče:

Člen 12. te uredbe določa organizacijo banovinskih odborov in pod točko 2. je določeno področje tehničnega pododbora banovinskega odbora. V področje tega pododbora spadajo naslednje zadeve: Med drugimi je pod točko c) ustanovljena organizacija tehnično-gradbene službe glede gradnje vseh vrst zavetišč ali zaklonišč.

Načeloma morajo biti zaklonišča v vseh krajih, brez razlike, in sicer:

v obliki navadnih jarkov, kjer je mogoče stati, s pristreški ali brez njih. Taka zavetišča se zgrade tudi blizu najmanjših naselij, in sicer po možnosti v gozdu in na vzvišenih mestih. Razen tega se zgrade tudi blizu večjih naselij na njih robu kakor tudi na odprtih prostorih v naseljih samih radi začasnega zavetja prebivalstvu iz okolice, dokler ne mine nevarnost;

dalje v obliki kavern, kleti ali podprtij, preurejenih predvsem iz obstoječih podzemeljskih prostorov v vseh zgradbah, ki imajo take prostore, in ob gradnji novih zgradb z istočasno zgraditvijo potrebnih podzemeljskih prostorov nalašč za zaščito pred zračnimi napadi. V tem slednjem primeru je gradnja zavetišč obvezna skladno z ustreznimi predpisi;

in končno, kot popolnoma ločena, posebna skupna zaklonišča za javne namene, z vso opremo, ki jo morajo imeti taka zaklonišča.

Trdnost in ureditev posameznih zaklonišč v zgradbah mora ustrezati velikosti in trdnosti zgradbe, v kateri so, in namenu, za katerega naj se uporabljajo. Vsekakor je kakršno že koli zaklonišče boljše od nobenega.

O tem, kako naj se grade zaklonišča, se izdajo posebna navodila v ustreznem delu pravilnika.

V členu 12. pravilnika o zaščiti pred zračnimi napadi je predpisana obvezna naprava zaklonišč. Besedilo tega člena se glasi:

Iz razloga, navedenega pod 6., se morajo napraviti zaklonišča v vsaki zgradbi ali pa v njeni neposredni bližini. Velikost, kakovost in vrednost zaklonišča mora biti primerna vrednosti zgradbe. Pri napravi zaklonišča v novih zgradbah ni da bi morala znašati vrednost najvažnejšega gradbenega dela pri zaklonišču več ko 2% vrednosti vse zgradbe; pri starih zgradbah pa ni, da bi morala znašati preureditev ali naprava novih oddelkov za zaklonišče več ko 3% vrednosti zgradbe.

Obveznost, napraviti zaklonišče v vsaki zgradbi, nalagajo te-le okolnosti:

a) da je prav malo časa za odhod v zaklonišče, ker se dajo zaradi letalne hitrosti sodobnih letal javna zaklonišča malo uporabljati, zlasti kadar so prebivalci doma, kakor n. pr. ponoči, ob slabem vremenu i. t. d.;

b) da dandanes nobena zgradba, naj je še tako močna, sama po sebi ni popolnoma varna kot zavetje pred bombami;

c) da so velike zgradbe vedno prej cilj za bombardiranje kot pa male zgradbe.

Iz teh razlogov mora v vsaki zgradbi ali blizu nje biti zaklonišče, uvaževaje, da je vsako zaklonišče trdnjše od zgradbe same, ker je vse ali po večjem delu pod zemljo. Vendar je verjetnost zadevanja z bombami iz letal zelo majhna, zaradi česar sta zavarovanje in varnost prebivalstva po zakloniščih nesorazmerno večji kot brez zaklonišča.

Po gornjem je naprava zaklonišč v posameznih zgradbah strokovni posel arhitektov in inženirjev - gradbenikov. Poslej se ne sme zgraditi nobena večja nova zgradba brez zaklonišča in tudi arhitekt ali inženir gradbenik ne sme izdelati projekt ali načrt za zgradbo, ne da bi bilo v njem preskrbljeno za zaklonišče. Oblastva pa, ki odobrujejo zidanje zgradb, ne smejo odobriti dela po načrtu, v katerem ni tudi ustrezajočega zaklonišča za primer bombardiranja.

V členu 18. uredbe je pod točko 7. določeno, da vse materialne izdatke za zaščito pred zračnimi napadi trpe lastniki, katerih so podjetja, naprave, uradi ali zgradbe, in sicer glede gradbenih del, kakor tudi glede osebne opreme osebja, zaposlenega v podjetju, napravi, zgradbi itd. Ko so hišni posestniki ljubljanski (in tudi v drugih mestih in krajih) prejeli od mestnega poglavarstva v Ljubljani pozive, da v teku 14 dneh predlože načrte za napravo zaklonišč, smo po posebni deputaciji izročili kralj. banski upravi dravske banovine v Ljubljani in mestnemu županu ljubljanskemu sledečo spomenico:

Radi zahteve mestnega poglavarstva v Ljubljani glede takojšnje naprave zaklonišč proti zračnim napadi, si usoja Prvo društvo hišnih posestnikov v Ljubljani predložiti sledečo:

spomenico:

Naprava teh zaklonišč je v največ ljubljanskih hišah popolnoma nemogoča in ne-

izvedljiva in če bi se hotelo delo izvršiti, bi bilo treba najpoprej strankam odgovoriti. Več strank namreč stanuje v kletnih stanovanjih, a na drugi strani so sedaj kleti in drvarnice pred zimo napolnjene s kurivom. V starejših hišah pa po večini ni nobenih dvorišč, kjer bi se lahko postavile posebne stavbe za zaklonišča. So hiše, ki niso podkletene in so lastniki dali napraviti proračune in bi to stalo za posamezno hišo do din 150.000. Za betonska dela tudi ni sedaj, pozimi, čas za to. Na razpolago tudi ni delovnih moči.

Glavno pa je, ker so ljubljanski hišni posestniki večinoma zadolženi, zato nimajo za napravo teh zaklonišč na razpolago denarja, medtem ko so denarni zavodi popolnoma ustavili daianje posojil. Iz tega važnega razloga, ker ni denarja na razpolago, hišni posestniki nri najboljši volji ne morejo za enkrat napraviti zahtevanih zaklonišč.

Usojamo si sporočiti, da zaklonišč pred zračnimi napadi ne delajo prav v nobenem obsegu v Zagrebu, kakor tudi ne v Beogradu. V Beogradu dela sedaj samo mestna občina neke večje rove, posamezni posestniki pa prav ničesar. Ravno tako tudi v Zagrebu niso bili hišni posestniki niti pozvani od mestnega poglavarstva, da bi morali napraviti zaklonišča in obče se v Zagrebu tozadevno še ni nič ukrenilo, o čemur smo se osebno prepričali v Zagrebu. Uredba o zaščiti pred zračnimi napadi pa velja za vso državo in ne samo za našo banovino oziroma Ljubljano.

Pri tem ne smemo prezreti dejstva, da so v Zagrebu mestne davščine in splošno samoupravne za polovico nižje kakor v Ljubljani, da niti ne govorimo o Beogradu, kjer znašajo vse doklade samo 25 %.

Nadalje si usojamo omeniti, da je zaklonišča v Nemčiji, kakor tudi v Italiji, delala država sama, na svoje stroške. Delo je država izvršila s svojimi strokovnimi organi, dala je svoje delavce, ki jih je poklicala na vojaško službovanje in tako hišni lastniki niso imeli z napravo zaklonišč nobenih neprilik in izdatkov, ker je vse to država sama uredila. Zato je tudi pri nas izključeno, da bi se zaklonišča delala na račun hišnih posestnikov. V najskrajnejšem slučaju bi morala dati država brezobrestno posojila, ker ljubljanska mestna občina tega ne more napraviti. Če bi se hotelo napraviti dobra, trdna zaklonišča, bi stalo to v Ljubljani za vse hiše do petdeset milijonov dinarjev, ki jih hišni posestniki ne morejo prav nikjer dobiti. Da bi se napravilo samo nekaj provizoričnega, slabega, bi bilo to popolnoma neumestno in proč vržen denar. V tem slučaju bi bilo v primeru napada še slabše, ker bi se na dotične prebivalce gotovo zrušili posamezni deli hiše tako, da bi se isti nikakor ne mogli rešiti izpod ruševin.

Obračamo se na kralj. bansko upravo z vdano prošnjo, da nas blagovoli v tej akciji podpirati. Tozadevno bomo intervenirali pri g. predsedniku mestne občine ljubljanske, pri bivših poslancih in senatorjih, pri pristojnih ministrih in hočemo dokazati, da je naprava zaklonišč neizvedljiva v sedanjem času. Dokler pa hišni posestniki ne dobijo denarnih sredstev, pa itak ne morejo predpisanih del izvršiti.

Za enkrat prosimo kraljevsko bansko upravo, da blagovoli mestnemu poglavarstvu v Ljubljani naročiti, da isto počaka z dotičnimi roki za napravo zaklonišč toliko časa, da bomo svojo akcijo in intervencije končali.

Na to v spomenici navajamo nekaj slučajev, v katerih bi zaklonišča stala okoli 100.000 dinarjev. Kraljevska banska uprava je uvidela upravičene razloge v naši spomenici, na kar je izdala nov odlok o napravi zaklonišč, ki se glasi:

»Kralj. banska uprava dravske banovine. Por. II/4 4167/105.

Zaščita pred letalskimi napadi, gradnje zaklonišč.

Ljubljana, dne 24. oktobra 1939.

Gg. načelnikom oddelkov I., IV., VI. in VIII. Kraljevske banske uprave, gg. sreškim načelnikom in gg. predsednikom mestnih občin.

S tukajšnjim razpisom z dne 14. IX. t. l., Pov. II/4 šte. 4167/50 je izdala kraljevska banska uprava med drugim odredbe glede gradnje zaklonišč v zasebnih neobrtnih zgradbah.

Na ustmene in pismene predstavitve in po ponovni proučitvi zadeve izpreminja in dopolnjuje kraljevska banska uprava gori omenjeni načelni razpis takole:

Lastnikom ali uživalcem velikih (večjih) zasebnih neobrtnih zgradb, v katerih obstoje kleti ali podprtiličja, je s pismeno rešitvijo predložiti določbo člena 12. točka 2. c uredbe o zaščiti pred letalskimi napadi z dne 13. aprila t. l. in določbe točke 12. pravilnika za zaščito pred letalskimi napadi z dne 26. aprila t. l. in jim svetovati, da v svojem lastnem interesu odnosno v interesu hišnih stanovalcev prirede po možnosti zahtevana zaklonišča.

Preureditev v zaklonišča naj se nato nadzira in o stanju stvari poroča semkaj do 1. februarja 1939.

V primerih, ko namerava stranka zaklonišče prostovoljno že sedaj prirediti oziroma zgraditi, naj mestni stavbni uradi po možnosti napravijo za stranko brezplačne načrte, ako ta izrecno za to zaprosi.

Gornji postopek velja le glede obstoječih zgradb.

Kar se pa tiče pojma, večja (velika) zgradba, je ministrstvo notranjih poslov na tukajšnje zaprosilo pod Pov. II. br. 3341 z dne 18. oktobra t. l. priobčilo sledeči razpis:

»Ne može se doumeti jedno rešenje, koje bi važilo za celu zemlju, jer su prilike u svakom naseljenom mestu različite. Stoga je inspekcija zemaljske odbrane mišljenja, da bi trebalo ostavljati svakom mesnom odboru, da on po svojoj oceni i prema lokalnim prilikama u dotičnom naseljenom mestu reguliše koje se zgrade imaju smatrati »velikim« odnosno »većim«, da bi sopstvenici tih zgrada znali postupati po odredbama tač. 2. c čl. 12. i tač. 1., čl. 18. Uredbe o zaštiti od vazdušnih napada.«

Tolmačenje, podano glede pojma »večje zgradbe« v goriimenovanem tukajšnjem načelnem razpisu, se vsled tega razveljavlja in pripade odločanje v tem vprašanju krajevnim odborom.

O tem naj sreska načelstva obveste občine in krajevne odbore.

Tako delamo za hišne posestnike mi, med tem pa še nekateri stoje ob strani in kritikujejo malenkosti.

Hišna posest je zelo važen faktor narodnega gospodarstva in socijalnih odnošajev

(Govor dr. Košutića Mirka, preds. Glavne Zveze društva hišnih posestnikov kr. Jugoslavije dne 15. oktobra na sestanku posestnikov nepremičnin — dolžnikov.)

Nosilci hišne posesti se rekrutirajo iz zanimanj in zvanj, od navadnega delavca, uradnika in največjih socijalnih grup. Hišni posestniki niso niti kapitalisti, ker ravno največji kapital nikdar ne vloga svojih kapitalov v zgradbo hiš, temveč išče druga dosti bolj donosna mesta, v katere vloga svoj kapital.

Praviloma vloga samo najsolidnejši štedljivci — večkrat skozi generacije z muko in velikim naporom — prihranjeni kapital v zgradbo hiš.

Oni, ki gradijo hiše, jih grade ali da si napravijo krov nad svojo glavo ali pa vrše zelo važno socijalno funkcijo, da zgrade društvu neobhodno potrebna stanovanja in lokale.

To ne more biti v nameri izrabe bližnjega, ker regulira višino najemnine ponudba ali povpraševanje ter ogromna bremena, ki bremene dohodke hiš.

Z gradnjo potrebnih zgradb za stanovanje je zaposleno celokupno državljanstvo, tu dobe svoj zaslužek: delavci, obrtniki, trgovci, tehniki, pa tudi industriji. Ravno v gradnji ima svojo eksistenco mnogo ljudi iz vseh vrst državljanov.

Vrednost hiš znaša v vsej državi mnogo milijard dinarjev. Zato predstavlja hišna posest važen del narodne imovine, pa ji je zato treba posvetiti posebno pažnjo.

Hišna posest je po svoji funkciji, kot je gori povedano, zelo važen socijalni faktor, ter nujno zahteva, da se mu posveti posebna pažnja.

Vse to so uvidele velike napredne države: na pr. Nemčija je vložila milijarde narodnega denarja za restavracijo, obnovo in modernizacijo hiš, ker so to zahtevali narodno-gospodarski ter socijalni in higijenski razlogi.

Te milijarde je dala Nemčija hišni posesti brezobrestno, dolgoročno.

Hišna posest je prišla pri nas po krivdi njenih nosilcev v obupno stanje ter se nahaja pred katastrofo. Hišna posest je v dobrem delu prezadolžena ter ni v moči, da bi hiše postavila v normalno stanje, nikakor pa jih ne more postaviti v stanje današnjih prilik in potreb.

In to brez svoje krivde.

Razlogi temu so sledeči:

1. Obča gospodarska povojna depresija in zmeda sta povzročili veliko razvrednotenje hišne posesti, kar je dovedlo v Bolgariji, Nemčiji, Romuniji do pravega stvarnega zaključka, da je potreba hišno posest razdolžiti, kar so tudi zakonili.

2. Svoječasni stanovanjski zakoni s stanovanjskimi omejitvami so hišne dohodke dovedli na tak minimum, da ti dohodki niso niti zadoščali, da bi se hiše mogle vzdrževati, kar je pač notorno.

3. Slaba finančna in valutna politika s strani pristojnih finančnih oblasti, ki je držala dinar umetno na visoki vrednosti in v to trošila nekoliko milijard narodnega denarja in znatno zmanjšala vrednost hišne posesti.

4. Izredno slabo bančno gospodarstvo z ogromnimi režijskimi stroški je imelo za posledico, da se obresti na hipoteke niso znižale na nujno stvarno mero, temveč da so se še povečale in tako zmanjšale znaten del dohodka hišne posesti (obresti od 10 do 30%).

5. Forsiranje gradnje modernih komfortnih stanovanj za vzdrževanje in povečanje stavbne stroke ni potrebe novih stanovanj, kar je škodovalo hišni posesti v dveh smereh: stanovanja v starih zgradbah brez potrebnega komforta so ostala v veliki meri prazna ali pa so najemnine znatno padle. Ker pa je medtem življenjski standard padel, je nastalo stanje, da so tudi taka moderna stanovanja ostala navadno prazna, hiše pa so znatno izgubile na dohodku, ker ni bilo zadostnega števila najemnikov, ki bi po svojih dohodkih mogli plačevati odgovarjajočo najemnino.

Dohodki hiš so torej znatno padli, pravilno celo do 75%, bremena hiš pa so ostala ista ali so se še celo povečala, posebno pa ogromne obresti, ki niso bile v nikakem razmerju z dohodki hiš.

6. Bremena javnih dajatev so vedno rastla, ker so država, banovina in občine zahtevale vedno novih dohodkov. Vir svojih dohodkov so iskale imenovane ustanove namreč v hišni posesti, ker je bil dohodek hišne posesti vedno najbolj viden in najlažje dosegljiv.

In ravno to je eden glavnih vzrokov, kateri so doprinesli polom hišne posesti, ker so davki in javne dajatve obenem s hipotečnimi dolgovi takorekoč povsem izčrpali vse hišne dohodke.

Davčna stopnja pri davku na hišni dohodek z davčnim olajšanjem je povišana za 100 in 300%, nato pa so prišle še doklade banovinske in občinske ter nedavno novi posebni prispevek za narodno obrambo.

7. Temu se je pridružila še razdolžitev denarnih zavodov in poljedelcev, kar je pretreslo in upropastilo gospodarsko ravnotežje ter v prvem redu udarilo hišno posest in srednji stalež, ki je ostal brez zaščite. Pri tem se ni vodilo računa o tem, da so v nar.-gospodarskem oziru vsi deli nar. gospodarstva tesno med seboj povezani.

Pri bankah so zamrznile vloge, posebno one — hišnega posestnika, ter se na te vloške plača danes samo 2% obresti, dočim morajo dolžniki istim bankam plačevati do 12% na račun obresti in stroškov. Poleg tega niso hoteli denarni zavodi sprejemati v plačilo niti lastnih vložkov svojih dolžnikov, če jih je dolžnik pridobil v prometu. Tako se je dogajalo in se še danes dogaja, da denarni zavodi dražijo nepredvidno svojega hipotekarnega dolžnika, ki ima pri njih manjši dolg, kot pa je vrednost njegovih vlog.

8. Ogromne izgube najemnin zaradi vedno nižjega životnega standarda najemnika uničujejo ali vsaj znatno zmanjšujejo hišne dohodke, hišni posestniki pa zato ne prejmejo nikakega regresa.

Pri tem se zelo često dogaja, da najemniki v kratkem času naravnost vandalsko uničujejo stanovanja, da stane večkrat restavracija takega stanovanja več, kot znaša ves letni dohodek najemnine.

Danes se nahaja hišna posest v takem stanju, da absolutno ni sposobna ničesar vlagati v vzdrževanje ozir. obnavljanje hiš ter obstoja nevarnost da se bo velik del hiš, ta prevažen del narodne imovine, pretvoril v ruševine. Iz ravno s tega vidika zahteva javna morala in narodno-gospodarski interes, da se čimprej izdatneje podeli hišni posesti potrebna zaščita.

9. Današnje neprestano in zelo nevarno mednarodno stanje ter velika nevarnost, kateri gremo nasproti, zahteva hitre zaščite posestnika nepremičnine — dolžnika, tega zla vsakega društva, pa tudi državne tvorbe.

Že samo ta odnošaj zahteva stvarno in hitro, da se podeli takojšnja podpora posestnikom nepremičnin — dolžnikom.

Upniki, posebno banke, ravno v današnjem stanju potiskajo na hipotekarne dolžnike, izpostavljajo njih nepremičnine dražbi, ter jih v današnjih prilikah izpod vsake cene sami kupujejo na dražbi, ker ni drugega reflektanta. Vloge so namreč ponovno pod zaporo, a velika življenjska neizvestnost odvraca reflektante od nakupa nepremičnin.

Ravno denarni zavodi, ki so v največji meri zakrivali katastrofo hišne posesti, delajo ogromne in neupravičene dohodke na njeni propasti.

10. Treba uvaževati, da so hišni posestniki svoje prihranke vlagali v gradnjo zgradb največ ravno v času, ko je obstajala največja potreba stanovanj, takoj v povojni dobi ter da so po takratnih finančnih in narodno-gospodarskih odnosih upravičeno mogli računati na to, da morejo obenem s svojim prihranjenim kapitalom delati tudi s posojili, ter je bila povoljna gospodarska in finančna konjunktura in kolikor toliko znosna javna bremena. Posebno je bilo za nove stavbe z zakonom zajamčeno, da ne bo njih dohodek obremenjen niti z davki niti z javn. dajatvami, razen 3% zgradarine od istega dohodka hiše.

Najemnine so bile za takratni čas sorazmerno precej visoke ter se je moglo

računati, da se bo v hišo amortizirani kapital normalno amortiziral ter da bo možno dolg normalno odplačevati. Toda tedanji hišni posestniki so bili v svojem pravilnem pričakovanju izigrani. Z zakonom zajamčeni 3% davek istega dohodka hiše je bil nenadoma dvignjen na 6, ozir. 12%, a občine so tudi nove zgradbe pričele obremenjevati z raznimi svojimi dokladi, kar je dohodek hiš v taki meri obremenilo, da je bil ves račun gradnjam povsem uničen.

Zaključek. Iz navedenih razlogov sledi, da so posestniki nepremičnin — dolžniki brez svoje krivde dospeli v stanje, ki se ga more označiti kot katastrofalno; dalje, da ima hišna posest pravico zahtevati vsaj tako zaščito, kot so jo dobili denarni zavori in poljedelci, ker so tudi hišni posestniki njeni ravnopravni narodno-gospodarski in socialni faktor.

V prvem redu imajo posestniki nepremičnin pravico zahtevati, da se ustavi vsaka izvršba hišne posesti, vse do časa, da ne bo vprašanje zaščite hišne posesti neposredno in končno rešeno.

Naše nadaljnje delo za hišno posest

Glavna zveza društev hišnih in zemljiških posestnikov kraljevine Jugoslavije je predložila v zadnjem času pristojnim ministrom sledeče spomenice:

1. Ministru socialne politike in narodnega zdravja g. dr. Srdanu Budisavljeviću radi uredbe o pobijanju draginje in brezvestne špekulacije in to v kolikor se tiče najemnin.

2. Predsedniku HSS in podpredsedniku kr. vlade g. dr. Vladku Mačku radi uredbe o odložitvi plačila najemnin, katere dolgujejo osebe, pozvane na vojno obveznost.

3. Ministru za pravosodje g. dr. Lazi Markoviću radi uredbe o odložitvi plačila najemnin, katere dolgujejo osebe, pozvane k vojni obveznosti.

4. Ministru trgovine in industrije g. dr. Ivanu Andresu radi zaščite hišnih posestnikov — hipotekarnih dolžnikov.

5. Ministru financ g. dr. Juraj Šuteju radi specialnega doprinosa za narodno obrambo; radi odložitve plačila davkov za one hišne posestnike, kateri so prizadeti s predpisi uredbe o odložitvi plačila najemnin z osebami, pozvanim k vojni obveznosti; radi amnestije davčnih in pristojbinskih kazni; radi odpisa starih davčnih dolgov (dohodnina, davek na premoženje itd.); radi priznanja odbitkov stroškov za čiščenje stopnišča in prostorov, ki se rabijo skupno v hiši, kakor za stroške za material, potreben za čiščenje pri napravi prijav za zgradarino.

V današnji številki priobčujemo spomenico o davčnih olajšavah.

Spomenica glede davčnih olajšav.

Hišni in zemljiški posestniki, organizirani v glavni Zvezi društev hišnih in zemljiških posestnikov kraljevine Jugoslavije (s sedežem v Zagrebu) so predložili g. finančnemu ministru d. Šuteju Juraju sledečo

spomenico:

Stanje hišne posesti je zlasti v mestih banovine Hrvaške, v Sloveniji, Bosni in Hercegovini zelo težko, ter na eni strani padajo hišni dohodki od leta do leta, na drugi strani pa se uvajajo novi davki in javne dajatve, oziroma se obstoječi stalno povišujejo. To vse vodi do davčne preobremenitve hišnih dohodkov in do tega, da morejo hišni posestniki vedno manj zadostiti svojim obvezam do države, banovine in občine, kot tudi prevzetim obvezam privatno-pravne narave (odplačevanje hipoteknih dolgov, anuitet in obresti). Nadalje je g. minister pravde nedavno izdal uredbo o odgoditvi plačevanja najemnine oseb, ki so pozvane na vojaško dolžnost. Predpi-

si te uredbe bodo v veliki meri onemogočili mnogim hišnim posestnikom plačilo davkov. Končno moramo pripomniti, da je hišna posest močno prizadeta z uvajanjem novega davka, t. j. posebnega prispevka za narodno obrambo, ki znaša pri starih hišah 25 do 40% skupne davčne obremenitve, pri hišah z davčno olajšavo pa 50 do 100% obstoječe davčne obremenitve (ker se prispevek odmerja od idealnega davka). Vse navedeno nas je vodilo do tega, da Vas prosimo, gospod minister, da bi izvolili potom naredbe doprinesiti gotove olajšave za hišne posestnike, in sicer:

1. da se z naredbo amnestirajo vse davčne in taksne kazni, ki se nanašajo na hišno in zemljiško posest, kot je to odrejeno za carinske kazni;

2. da se z naredbo predvidi odpis starih davčnih dolgov, ki obstoje že 5 let in ki se nanašajo na razne stare davčne oblike, kot dohodnino, davek na imovino itd., ter na zgradarino v letih 1933. in 1934., ko se zgradarina po odredbi tedanjega ministra financ ni odmerjala od dohodka, temveč so dohodke davčni uradniki sami ugotavljali. Še danes je mnogo pritožb teh let nerešenih, mnogo pa je primerov, ko se hišni posestniki z nevednosti sploh niso pritožili;

3. da bi se spremenile odredbe v pogledu naložitve posebnega prispevka za fond narodne obrambe, kot smo to predlagali v naši predstavi g. ministru financ dne 12. lipnja t. l.;

4. da se z naredbo onim hišnim posestnikom, ki ne morejo izterjati najemnine od vojnih obveznikov, sorazmerno odpiše davek ter da se za tako izgubljene najemnine prizna kot poravnavanje davka, ker bi bilo nepravilno in nesocialno, da bi morali posamezni hišni posestniki, posebno pa mali hišni posestniki, poleg posebnega prispevka plačati tudi davek neprejetih ozir. delno izgubljenih najemnin, dočim bi drugi, ki slučajno ne bi imeli najemnikov, ki so vojni obvezniki, plačali samo posebni prispevek;

5. nadalje Vas prosimo, gospod minister, da bi blagovolili čimprej predvideti davčne reforme, posebno v pogledu predpisov, ki se nanašajo na hišno posest, ker že z obstoječimi predpisi težko obremenjuje hišno posest (n. pr. povišanje davčne stopnje pri hišah z davčno olajšavo v letih 1933. za 100 in 300%, nepriznanje davčnega eksistenčnega minimuma), kar vse vodi do tega, da se nalagajo davki malim hišnim posestnikom, kateri itak ne morejo plačati takih davkov. S tem se samo višajo davčni zaostanki in otežkoča davčna administracija;

6. končno Vas prosimo, gospod minister, da ne bi dovolili, da se v bodoči finančni zakon vnesejo take zakonske odredbe, ki nimajo ničesar skupnega z državnim proračunom, da se ne bi ponovno obnavljale odredbe, ki žalijo priznane pravice (kot n. pr. tč. 4. § 116. finančnega zakona za l. 1938/39., tč. 4. § 127. finančnega zakona za l. 1939/40. in tč. 5. § 18. finančnega zakona z l. 1938/39.).

Obenem Vas, gospod minister, prosimo, da blagovolite v primeru uredbe novih predpisov, ki bi se nanašali na hišno ozir. zemljiško posest, predložiti tudi naši Zvezi načrt teh odredb, da bi Vam zamogli s svojimi pripombami olajšati težak in odgovoren posel, ki ga vršite kot minister financ.

Prosim Vas, gospod minister, da v gori navedenem smislu in v mejah možnosti ugodite upravičenim zahtevam organiziranih hišnih in zemljiških posestnikov, da bi mogli obdržati svojo posest, na podlagi katere so nastala naša mesta.

Izvolite gospod minister tudi ob tej priliki sprejeti izraze našega posebnega spoštovanja.

Občni zbor v Trbovljah

Občni zbor društva hišnih in zemljiških posestnikov v Trbovljah se je vršil z običajnim dnevnim redom. Po poročilih o delovanju društva se je posnelo, da je društvo kljub težkim socialnim razmeram izvršilo popolno svojo nalogo v preteklem poslovnem letu. Blagajna društva je v dobrem stanju in se bo prebitek uporabil za izvršitev delovnega načrta.

Za poslovno leto 1939. se je izvolil naslednji upravni odbor: predsednik Omerzu Karel, učitelj in posestnik; podpredsednik Drejo Franjo, gostilničar in posestnik; tajnik Klančnik Martin, gostilničar in posestnik; blagajnik Štih Anton, višji kancelist in posestnik; blag. namestnik Prelogar Josip, trgovec in hišni posestnik; odborniki: Goropevšek Jože, veleposestnik in gostilničar; Plavšak Robert, šol. upravitelj v p. in podžupan; Sušnik Franc, gostilničar in posestnik, Dolinšek Jože, zalagatelj piva in posestnik. Računska pregledovalca: Sušnik Mirko, učitelj in posestnik; Medvešek Anton, krojač in posestnik.

Članarina za društvo je ostala Din 10.— od vsakega člana. Sestavil se je tudi delovni načrt za leto 1939., ki predvideva predavanja: 1. Kako se izračunajo davki in primerjava z drugimi banovinami; 2. Kako se sestavljajo banovinski, okrajni in posebno občinski proračuni; 3. Kako vplivajo posamezne najemnine na skupno obdačenje; 4. Po potrebi razne akcije, ki naj ščitijo hišne posestnike.

Na občnem zboru je predsednik Zveze društev hišnih posestnikov v Ljubljani g. Iv. Frelih predaval o raznih davkih, ozir. dokladah, o ukinitvi cerkvene doklade, kar je izposloval Savez posestnikov.

Vpeljala se je pa v proračunskem letu 1939/40. nova davščina in sicer sanitetna in obrambna doklada in so se s tem zopet davki zvišali, kar bo gospodar v sedanjih razmerah težko prenesel. Gospod predavatelj je po končanem predavanju dajal posestnikom razna pojasnila in navodila za nadaljnje delo, za kar se mu je podpredsednik g. Drejo, ki je vodil občni zbor, iskreno zahvalil.

Nekatera nadaljnja mnenja strokovnjakov o etažni lastnini

Prof. dr. Konstantinov iz Sofije je v svojem referatu, ki ga je imel na kongresu pravnikov v Zagrebu, poudaril, da se je od 439 stavbnih zadrug v mestu Sofiji prijavilo samo 20, ki so prišle pod režim novega zakona o etažni lastnini, dočim so vse ostale hiše ostale pod režimom združnega zakona. Poudaril je, da bo po njegovem mnenju tudi v bodoče ostala združna lastnina najboljša oblika skupnega življenja. Ustanova etažne lastnine je imela za posledico težave pravne in upravne narave.

Prof. Faggella poudarja, izhajajoč iz socialno-političnega vidika, da se mora priznati, da etažna lastnina omogočava konflikte, ki morajo biti večkrat vzrok stalnih preprirov.

Miloš Štibler, predsednik Zveze nabavljanih zadrug državnih uslužbencev se poganja za gradnjo združnih hiš, a za etažno lastnino pravi, da bi se z njo okoristilo le malo število državljanov.

V Franciji so izgotovljeni različni zakonski načrti za ureditev odnosov med etažnimi lastniki ali niso dosedaj dovedli do praktičnih in koristnih rezultatov. V opisu zakona o etažni lastnini v Italiji pravi prof. Faggella, da je najbolj občutljiva točka vsake skupne hiše v vprašanju materialnega prava v pogledu predmeta samega, ki je odrejen za skupnost.

Potrebno je na vsak način premestiti vse uporne (kljubovalne) zahteve z občutkom pripadnosti k skupnosti ter podrediti pravice poedincev volji večine.