

Državni zakonik

za

kraljevine in dežele, zastopane v državnem zboru.

Kos XLVIII. — Izdan in razposlan 17. dne junija 1911.

Vsebina: (Št. 112 in 113.) 112. Ukaz, s katerim se določila ministrstvenega ukaza z dne 5. junija 1909. l. o predpisih, da se zabranijo nepristojna izplačila preskrbninskih užitkov, razširjajo na vse pokojninske in preskrbninske užitke civilnih oseb, ki jih izplačujejo državne blagajnice. — 113. Razglas, s katerim se po § 15 zakona z dne 22. decembra 1910. l. o ustanovitvi zaklada, s katerim se skrbi za zgradbo stanovanj, objavlja ustav za ta zaklad, ki je bil ustanovljen s § 1 tega zakona.

112.

Ukaz finančnega ministrstva v porazumu z ministrstvi za notranje stvari, za bogočastje in nauk, pravosodje, trgovino, javna dela, železnice in poljedelstvo ter z Najvišjim računiščem z dne 13. maja 1911. l.,

s katerim se določila ministrstvenega ukaza z dne 5. junija 1909. l. (drž. zak. št. 85) o predpisih, da se zabranijo nepristojna izplačila preskrbninskih užitkov, razširjajo na vse pokojninske in preskrbninske užitke civilnih oseb, ki jih izplačujejo državne blagajnice.

Določila ministrstvenega ukaza z dne 5. junija 1909. l. (drž. zak. št. 85) o predpisih, da se zabra-

nijo nepristojna izplačila preskrbninskih užitkov, se zmislu primerno uporabljajo na vse pokojninske in preskrbninske užitke civilnih oseb, ki jih izplačujejo državne blagajnice (izplačevalnice).

Gledé tistih pokojninskih in preskrbninskih užitkov, ki so jih dolžne izplačevati komisijskim potom za tuj račun državne izplačevalnice po zakonu ali po posebnih dogovorih, se uporabljajo samo toliko, kolikor v zakonitih določilih ali na podstavi takih določil izdanih odredbah avtonomnih organov, oziroma v porazumu z njimi izdanih predpisih za imenovane pokojninske in preskrbninske pristojbine ni zaukazov, ki bi se v posameznem razlikovali od določil ministrstvenega ukaza z dne 5. junija 1909. l. (drž. zak. št. 85).

Izplačujoči blagajnici nadrejeno finančno deželno oblastvo mora, ako se za nedržavni račun komisijsko izplačan pokojninski ali preskrbninski užitek preodkaže državni izplačevalnici druge kronovine, finančnemu deželnemu oblastvu te kronovine ob enem naznaniti, ali se naj izplača na podstavi določil ministrstvenega ukaza z dne 5. junija 1909. l.

(drž. zak. št. 85) ali na podstavi posebnih predpisov (odstavek 2 tega ukaza).

Ta ukaz dobi moč s 1. dnem julija 1911. l.

Stürgkh s. r.	Weiskirchner s. r.
Hochenburger s. r.	Meyer s. r.
Wickenburg s. r.	Marek s. r.
Widmann s. r.	Głabiński s. r.

113.

Razglas ministrstva za javna dela v porazumu s finančnim mini- strstvom z dne 14. junija 1911. l.,

s katerim se po § 15 zakona z dne 22. decembra 1910. l. (drž. zak. št. 242) o ustanovitvi zaklada, s katerim se skrbi za zgradbo stanovanj, objavlja ustav za ta zaklad, ki je bil ustanovljen s § 1 tega zakona.

Po § 15 zakona z dne 22. decembra 1910. l. (drž. zak. št. 242) o ustanovitvi zaklada, s katerim se skrbi za zgradbo stanovanj, se objavlja ustav za ta zaklad, ki je bil ustanovljen s § 1 tega zakona.

Meyer s. r.

Marek s. r.

Ustav

državnega zaklada, s katerim se skrbi za zgradbo malih stanovanj.

Člen 1.

Ime, uprava in zastopstvo zaklada.

Z zakonom z dne 22. decembra 1910. l. (drž. zak. št. 242)*) ustanovljeni zaklad za izboljšanje stanovanjskih razmer manj premožnega prebivalstva ima ime „Državni zaklad, s katerim se skrbi za zgradbo malih stanovanj“.

Uprava zaklada gre ministrstvu za javna dela v porazumu s finančnim ministrstvom.

Ministrstvo za javna dela zastopa zaklad, kolikor zastopstvo ni naloženo finančni prokuraturi po ukazu vsega ministrstva z dne 9. marca 1898. l. (drž. zak. št. 41).

Člen 2.

Dotacija zaklada.

Zakladu, s katerim se skrbi za zgradbo stanovanj, so po § 3 zakona odkazani naslednji zneski:

v letih 1911 in 1912 skupaj . . .	1,500.000 K,
v letu 1913	1,300.000 „
„ 1914	1,500.000 „
„ 1915	2,200.000 „
„ 1916 do všteti 1918 po . . .	2,500.000 „
„ 1919 in 1920 po . . .	3,500.000 „
„ 1921	4,000.000 „

Člen 3.

Določitev zaklada.

Zaklad, s katerim se skrbi za zgradbo malih stanovanj, je določen:

1. za prevzemanje poroštva za posojilo in njegovo obrestovanje (posrednja kreditna pomoč § 4, lit. a, zakona);

2. za neposrednje dovoljevanje posojil (§ 4, lit. b, zakona); za to se sme od vsake posamezne v členu 2 navedenih letnih dotacij zaklada porabiti k večjemu 20 odstotkov.

Pri tej kreditni pomoči (št. 1 in št. 2) je pogoj, da je v dotičnem kraju dokazna nujna potreba za izboljšanje stanovanjskih razmer manj premožnega prebivalstva.

Člen 4.

Založba za prevzeta poroštva.

Zaklad, s katerim se skrbi za zgradbo stanovanj, se upravlja v členu 3 pod točko 1 in 2 označenim namenom ustrezno v dveh posebnih oddelkih (§ 9 zakona).

Prosto razpoložni novci zaklada vsakega teh oddelkov se nalagajo v državnih papirjih. Oddelek za porokovanje sme prevzemati poroštva samo v taki izmeri, da so poroštvne obveznosti v novcih, ki jih ima zaklad, kakor je pričakovati, trajno založene (§ 10 zakona).

*) V naslednjem je kratko oznamenjen za „zakon“.

Ob preračunu potrebnih založbenih glavnice je izhajati najprej od domneve, da zadene zaklad poprečno vsako leto izguba v višini 1 odstotka vsakočasno neplačanega zneska porokovanih posojil. Na koncu vsakega leta je temu primerno, in sicer po vsakočasnem stanju teh posojil, dognati obveznosti, ki jih ima oddelek za porokovanje.

Prebitke ali primanjkljaje, ki se pokažejo, če se primerjajo zaloge zaklada, kar jih je, z računsko potrebno založbeno glavnico, je treba primerno vpoštevati, kadar se porablja nadaljnje za porokovanje določene dotacije zaklada.

Člen 5.

Subsidijarno jamstvo države za prevzeta poroštva.

Skupna vsota poroštev, ki jih je prevzel oddelek za porokovanje, ne sme presegati 200 milijonov kron. Za te obveznosti zaklada jamči država subsidiarno do tega najvišjega zneska (§ 10 zakona).

S posojili, za katera porokuje zaklad, je ravnaty kakor z naložbami, varnimi za varovance (§ 11 zakona).

Člen 6.

Pristojbina ugodnost.

Za izvršitev določil tega zakona potrebne vloge na zaklad, s katerim se skrbi za zgradbo stanovanj, ali na njegove organe, prav tako kakor priloge teh vlog, nadalje listine, ki se tičejo prevzetja poroštva po zakladu, s katerim se skrbi za zgradbo stanovanj, v zmislu § 4, lit. a zakona, so kolkov in pristojbin proste (§ 16 zakona).

Člen 7.

Porabljanje novcev zaklada.

V členu 3 oznamenjena kreditna pomoč se lahko daje:

1. za zgradbo hiš z malimi stanovanji in za pridobitev za to določenih zemljišč,
2. za pridobitev takih hiš,
3. za pridobitev hiš z namenom, da se priredijo ali prezidajo v stavbe z malimi stanovanji,

4. za odkup hipotek v ne prvem vrstnem redu, ki se drže zgradb z malimi stanovanji, ki so bile zgrajene, preden je dobil zakon moč (§ 4 zakona).

Porabo novcev zaklada za odkup hipotek pa more dovoliti ministrstvo za javna dela v porazumu s finančnim ministrstvom samo izjemoma, ako je po položaju razmer spoznati, da se zgolj s tako kreditno pomočjo prosilcu posojila omogoči dovršiti svoj stavbni program ali izvesti zanj ugodno konverzijo.

Člen 8.

Mala stanovanja v zmislu zakona.

Za mala stanovanja veljajo:

1. rodbinska stanovanja, ako izmera za stanovanje pripravne površine vsakega posameznega stanovanja (izbe, stanice, kuhinje) izvzemši stranske prostore (predizbo, shrambo, kopalnico in druge pritikline) ne presega 80 kvadratnih metrov (§ 6 zakona).

2. Domovi za samce, to so taka poslopja, ki so določena, da se vzprejemajo vanja posamezne osebe v odločenih stanovanjskih prostorih. Urejeni morajo biti tako, da more v vsakem stanovanjskem prostoru stanovati praviloma samo ena, k večjemu pa tri osebe (§ 6 zakona). V teh stanovanjskih prostorih mora priti na vsakega stanovalca najmanj 12 kuhičnih metrov zračne prostornine.

Samske osebe različnega spola se smejo nastaniti samo v popolnoma ločenih oddelkih.

3. Spalne in stanovalne hiše, to so taka poslopja, ki so določena za prenočevanje samskih oseb v skupnih spalnicah, ki so opremljene s potrebnim številom primernih posameznih ležišč.

V teh spalnicah morajo priti na vsako osebo, ki se prenoči, najmanj 4 kvadratni metri talne površine.

Stavbe, ki se zgradé, ter hiše, ki se pridobijo, morajo vrhu tega v stavbnotehniškem, zdravstvenem in npravopolijskem oziru ustrezati zahtevam zdravih in cenih ljudskih stanovanj (§ 6 zakona).

O tem, ali hiša, na katero se da posojilo, ustreza tem zahtevam ter pod točko 1, oziroma 2 in 3 postavljenim pogojem, odloča ministrstvo za javna dela, vseeno, ali gre za posredno kreditno pomoč ali za neposrednje posojilo zaklada.

Člen 9.

Potrebni delež malih stanovanj v hiši.

Zakladovi novci se smejo porabljati za namene, oznamenjene v členu 7, samo, če znaša za stanovanje pripravna skupna površina malih stanovanj (člen 8) najmanj dve tretjini za stanovanje pripravne skupne površine hiše, na katero se dá posojilo.

Za skupno površino malih stanovanj, ki je pripravna za stanovanje, velja:

1. pri rodbinskih hišah vsota talnih površin, rabljenih za izbe, stanice in kuhinje;

2. pri domovih za samce, spalnih in stanovalnih hišah za namene teh zavodov rabljene talne površine. To niso samo prostori, ki se porabljajo neposrednje za stanovanjske, oziroma za spalne namene, temveč tudi vsi tisti stranski prostori, ki so potrebni za redno obratovanje teh zavodov, na primer jedilnice, čitalnice, kopalne prilike, snažilnice, marodnice, stanovanjski prostori hišnega osebja in upravitelja, upravni pisarniški prostori i. e. r.

Za trgovinske ali obrtniške namene služeče prostore je šteti v skupno za stanovanje pripravno površino hiše, izvzemši mala obratovališča.

Prostorov malih obratovališč ter v členu 8, odstavek 1, imenovanih stranskih prostorov ni vpotstavljati niti ob preračunu za stanovanje pripravne skupne površine hiše niti ob preračunu talne površine rodbinskih stanovanj.

Člen 10.

Vštevna vrednost nepremičnin, na katere se dá posojilo.

Ob ovedbi zneska, do katerega more zaklad dovoliti posojilo ali prevzeti poroštvo zanje, je izhajati od vštevne vrednosti nepremičnine.

Za vštevno vrednost nepremičnine v nasprotju k njeni skupni vrednosti (to je njene vrednosti brez razlikovanja, ali je vštevna ali ne) velja:

1. vrednost zemljišča, ki je potrebno za zgradbo hiše, ali ki je potrebno združeno s pridobitvijo hiše; k njemu se šteje tudi vrt in dvorišče, ki ustreza legi, velikosti in izpolnitvi hiše;

2. vrednost tistega dela hiše, v katerem so mala stanovanja (člen 18, št. 3);

3. ako je hiša določena samo za ljudi, ki pripadajo kmetijskemu poklicu, tudi vrednost potrebnih gospodarskih prostorov (hlev in štedenj) s pritlikino vred.

Za pritlikino velja tudi kmetijsko ali gozdarsko zemljišče, ako ne obsega več nego 1 hektar in ako je njegova vrednost v podrejenem razmerju k vrednosti hiše, na katero se dá posojilo. V hiši ne sme nadalje stanovati več nego ena rodbina in po pravilih korporacije, ki nastopa kakor prosilec posojila, ali s posebnimi pogodbenimi določili mora biti vsakočasni poglavar te rodbine dolžen zemljišče kolikor moči obdelovati samo s svojci.

Premične reči ne morejo nikdar veljati za pritlikino v zmislu tega določila;

4. vrednost malih obratovališč, ki so v hiši. Toda s pravili korporacije, nastopajoče kakor prosilec posojila, ali s posebnimi pogodbenimi določili mora biti določeno, da se smejo mala obratovališča dajati v najem samo imetnikom malih stanovanj (člen 8, št. 1), ki so v rodbinskih hišah, zgrajenih s kreditno pomočjo zaklada. V rodbinskih hišah ne sme število malih obratovališč nikdar biti večje nego število malih stanovanj. V domovih za samce, v spalnih in stanovalnih hišah i. e. se smejo samo izjemoma zgraditi prostori, ki služijo trgovskim ali obrtnim namenom. V teh zavodih za njihove lastne namene določeni obrati (člen 9, št. 2, na primer kantine, brivnice, snažilnice za perilo) ne veljajo za mala obratovališča.

Gospodarski prostori, kmetijsko in gozdarsko zemljišče ter mala obratovališča se oznamenjajo v naslednjem za vštevno opremo.

Člen 11.

Višina posojila.

Kreditna pomoč (člen 3, št. 1 in št. 2) ne sme znašati več nego 90 odstotkov vštevne vrednosti nepremičnine, na katero se dá posojilo, in prištevši vse hipotečne terjatve, ki so v vrstnem redu pred njo, ne sme nepremičnine obremeniti nad 90 odstotkov njene skupne vrednosti.*)

Opomnja:

*) 1. Primer: Ako znaša torej skupna vrednost nepremičnine 100.000 K, od katerih pripada 70.000 K na vštevno vrednost, in ako je dal kreditni zavod na nepremičnino na prvo mesto posojila do višine 50.000 K, se kreditna pomoč zaklada ne more dati do višine 90 odstotkov vštevne vrednosti, to je do 63.000 K, temveč vštevši

Člen 12.

Obveznosti zaklada, s katerim se skrbi za zgradbo stanovanj, ako porokuje.

Pri hipotečnih posojilih, za katera je prevzel poroštvo zaklad, s katerim se skrbi za zgradbo stanovanj, se zavezuje zaradi poročstva k nastopnim plačilom:

1. Ako glavni dolžnik kljub sodnemu ali s priporočenim pismom opravljenemu izvensodnemu opominu ni izpolnil zadolžniške obveznosti, za manjkajoči znesek z zamudnimi obrestmi (do dne resničnega plačila) in stroški izterjevanja vred; ta dolžnost nastopi 30 dni, računaje od dne, katerega se je dolžnikova zamuda naznanila upravi zaklada;

2. ako je nepremičnina, na katero se je dalo posojilo, v prisilni upravi in ako njeni donosi ne zadostajo za založbo dolžnikovih zadolžniških obveznosti, za manjkajoči znesek z zamudnimi obrestmi (do dne resničnega plačila) in stroški izterjevanja vred;

3. za tisti del porokovanega hipotečnega dolga z zamudnimi obrestmi (do dne resničnega plačila) in drugimi postranskimi plačili vred, ki ostane po izvršitvi prisilne dražbe zastavljene nepremičnine — ako je posojilodavec ne zdraži sam — nevploštevani ob razdelitvi izkupila.

Člen 13.

Obveznosti hipotečnih upnikov.

Zaklad prevzame poroštvo za posojilo samo tedaj, ako se posojilodavec zaveže, v teku primerne roka obvestiti ministrstvo za javna dela o vsaki zamudnosti dolžnika v plačevanju letnin, o vsakem dolžniku dovoljenem odlogu letnine ter o morda nameravani cesiji ali konverziji hipotečnega posojila ali njega dela; nadalje ako se zaveže, da ne dovoli novega posojila v okviru še ne izbrisane zastavne pravice za plačane obroke posojila.

prvo hipoteko samo do 90.000 K, torej na drugo mesto k večjemu do zneska 40.000 K.

2. Primer: Ako znaša skupna vrednost nepremičnine 100.000 K, od katerih pride 40.000 K na vštevno vrednost, in ako je dal kak kreditni zavod na nepremičnino na prvo mesto posojilo do višine 50.000 K, se more kreditna pomoč zaklada dovoliti samo do višine 90 odstotkov vštene vrednosti, torej, da bi tudi kreditna pomoč 40.000 K prišla še v zakonito mejo zavarovanja, na drugo mesto k večjemu do zneska 36.000 K.

Uprava zaklada se mora dalje ozirati na to, da se vsi upniki, kojih zastavne terjatve so v vrstnem redu pred posojilom, ki ga je dovolil ali porokoval zaklad, zavežejo v teku primerne roka obvestiti upravo zaklada o morda nameravani cesiji ali konverziji svojih hipotečnih posojil ali njihovega dela, nadalje da ne dovolijo novega posojila v okviru še ne izbrisane zastavne pravice za plačane obroke posojila.

Člen 14.

Posojilojemnik.

Tako posredno kakor neposredno kreditno pomoč more zaklad dovoliti samo naslednjim osebam:

Samoupravnim korporacijam (okrajem, občnam i. e.), javnim korporacijam in zavodom, nadalje občekoristnim stavbnim združbam, n. pr. zadrugam, društvom, družbam, ustanovam i. e.

Ako skrbé te korporacije ali združbe za gradnjo stanovanj na podlagi pravil (družbene pogodbe), morajo biti v teh pravilih načela o oddajanju in odpovedovanju stanovanj ter o prodajanju objektov, nadalje določila o omejitvi morda nameravane dividende na pet od sto največ (§ 12 zakona) in o omejitvi ob razdelitvi imovine, če se razdružijo (§ 12 zakona) ter če nanese tako, gledé lastnih hiš (člen 29, točka 1, 3 a, 3 b in 4).

Korporacijam in združbam, ki so po svojem ustavu upravičene prevzemati hranilne vloge, more zaklad dovoljevati posredno ali neposredno kreditno pomoč samo tedaj, ako spada v delokrog teh korporacij ali združb po pravilih tudi grajenje lastnih hiš (člen 29) in ako je sprejemanje hranilnih vlog po ustavu uravnano na nastopni način:

1. Hranilne vloge se smejo sprejemati samo v tekočem računu (brez izdajanja vložnih knjižic) in to mora biti omejeno na tiste ude, ki želé pridobiti hišo, ki jo je pridobila ali zgradila korporacija ali združba, da prenese lastnino na fizične osebe;

2. dolžnost docela ali deloma povrniti hranilne vloge je narediti odvisno od najmanj polletnega odpovednega roka;

3. polovico novcev, došlih vsakočasno v prometu hranilnih vlog, je naložiti tako, da se dá vsak čas lahko realizovati;

4. pogoje obrestovanja (višino obrestne mere, začetek in konec obrestovanja, preračun obresti, prištevanje obresti h glavnici) je določiti oziraje se na razmere pri merodajnih kreditnih zavodih v kraju in v okolici;

5. skupni znesek vlog istega uda ne sme presegati višine bodoče kupnine, oziroma skupnega potroška za lastno hišo.

V pravilih v odstavku 2 oznamenjenih korporacij ali združb mora biti vrhutega določeno, da se morejo po odstavku 3 tega člena zahtevana določila pravil izpremeniti samo z odobrenjem ministrstva za javna dela in da velja isto za ta pridržek.

Člen 15.

Prošnje za posojilo.

Prošnje za prevzete poroštva mora prosilec za posojilo vložiti na ministrstvo za javna dela ter navesti nameravanega posojilodavca, ali pri posojilodavcu samem. Ta lahko prošnjo zavrne ali jo predloži imenovanemu ministrstvu z zaprosilom, da jo popreskusi v zmislu tega ustava in naznani, ali in v katerih mejah je zaklad pripravljen prevzeti poroštvo. Pri tem se naj posojilodavec izjavi tudi o tem, ali je pripravljen izplačevati posojilo že med grajenjem v obrokih (člen 22).

Prošnje za dovolitev neposrednjih posojil zaklada je vlagati na ministrstvo za javna dela. V prošnji je tudi navesti, ali se prosi za izplačevanje tega posojila v obrokih že med grajenjem (člen 20).

O prošnjah za prevzete poroštva ter za dovolitev neposrednjih posojil zaklada odloča ministrstvo za javna dela v porazumu s finančnim ministrstvom po svobodnem preudarku.

Da se presodijo zgradbe, ki se zgradé ali pridobé, v stavbotehniškem, zdravstvenem in nrapopolicijskem oziru ter da se pojasnijo drugi važni upravni momenti, je treba prošnji za posojilo priložiti:

1. uradno izdan izpisek iz zemljiške knjige,
2. uradno poverjeno zemljiškoposestno polo,
3. stavbne in situvacijske načrte (situvacijske orise),
4. proračun stroškov (s popisom stavbe vred),
5. preračun donosnosti,
6. načela za dajanje stanovanj v najem,

7. hišni red, v katerem je zlasti urediti odpo vedni rok in ga za rodbinska stanovanja določiti s štirinajstimi dnevi najmanj,

8. izkaz o premoženjskem položaju prosileca posojila in druge dokaze v okviru člena 16,

9. pri poslopih, v katerih se že stanuje, razen tega privolilo za rabo, uradno poverjen prepis zadnje napovedi najemnine in zavarovalno polico zoper ogenj.

10. pri kolonijah malih hiš tiste dokaze, ki so potrebni za presojo cele naprave zlasti tudi porazdelitve zemljišča (načrti parcelovanja, o legi).

Družbe, zadruge, društva i. e. morajo razen tega predložiti:

11. pravila,

12. imenik udov z navedbo njihovega poklica, višine dolžnosti prispevanja, ki jo je prevzel vsak posameznik (opravilni delež), in nanj plačana vplačila,

13. opravljeni red za društveno vodstvo (v danem primeru opravilna napotila za načelstvo in nadzorni svet).

Upravi zaklada je pridržano, ako bi bilo treba, zahtevati še druge priloge in dokaze (zlasti o doseženih oblastvenih dovolilih).

Člen 16.

Imovinski položaj in lastni novci prosileca posojila.

V izkazu o imovinskem položaju (člen 15, točka 8) je zlasti razložiti, kako pripravi prosilec posojila novce, ki so potrebni za nameravane objekte razen zahtevanega posojila ali posojila, ki se zagotovi. Zadrage, družbe, društva, ustanove i. e. morajo predložiti računske sklepe (bilance, račun dobička in izgube, letne račune) z eventualnim opravljenim poročilom iz zadnjih treh let, ako obstajajo manj časa, vse računske sklepe ter opravilna poročila in nadalje tudi spise, ki še sicer dajejo pojasnila o imovinskem položaju; priložiti je tudi v danem primeru poročilo o zadnji reviziji, ki se je vršila na podstavi zakona z dne 10. junija 1903. l. (drž. zak. št. 133).

Pri javnih korporacijah, samoupravnih korporacijah in zavodih se lahko opusti izkaz o imovinskem položaju.

O novcih, s katerimi se poplačajo stroški za zgradbo ali pridobitev nameravanih objektov, mora prosilec posojila dokazati naslednje:

4. Tako ako želi dobiti neposrednje posojilo zaklada kakor ako želi doseči poroštvo zaklada, mora dokazati, da mu je posojilodavec, ki ustreza

zahtevam člena 13, dal ali zagotovil posojilo do višine polovice skupne vrednosti nepremičnine, na katero se dá posojilo. Višino danega ali zagotovljenega posojila je kolikor moči navesti s številkami.

Ako ta posojilodavec izjavi, da je pripravljen izplačevati predplačila že med grajenjem (člen 21), je to navesti v prošnji, če se hkratu želi, da zaklad prevzame poroštvo za ta predplačila.

Ako obsega nepremičnina, na katero se dá posojilo, tudi ne vštene opreme, je treba, kolikor se dá, tudi razložiti, kateri del vrednosti, ki se je dal v podstavo ob preračunu ali zagotovitvi posojila, pride na ne vštene opreme.

Ako se prosi za prevzete poroštva, je treba vrh tega dokazati, da in do katerega zneska je zahtevam člena 13 ustrezajoč posojilodavec pripravljen dovoliti posojilo, če zaklad prevzame poroštvo. Ako se je prošnja vložila pri posojilodavcu (člen 15, odstavek 1), poda lahko ta navedeno izjavo hkratu s predložbo prošnje na ministrstvo za javna dela.

B. Prosilec posojila mora nadalje v vsakem primeru dokazati, da razpolaga iz svojih novcev najmanj z zneskom, ki je enak eni desetinki vsega stavbnega potroška všteti pridobitev stavišča (skupnih stroškov za hišo, ki se pridobi).

Pri lastnih hišah (člen 29) zadošča, ako posojiljemnik dokaže, da mu je pričakovalec to desetinko dal na razpolaganje v gotovini kakor neodpovedno predplačilo.

Ako nepremičnina, na katero se dá posojilo, ne obsega vštene opreme, mora prosilec posojila dokazati, da razpolaga z delom glavnice, ki ni založen z valuto za varovanje varne hipoteke (50 odstotkov skupne vrednosti nepremičnine) in z valuto neposrednjega posojila zaklada ali posojila, za katero porokuje zaklad. Ako prosilec ne more dokazati polne višine teh svojih novcev, se lahko to izpregleda v ozira vrednih okoliščin, toda le toliko, kolikor je manjkajoči ostanek založen z ugodnim, prosilcu zagotovljenim hipotecnim posojilom, in kolikor to ne vpliva neugodno na preračun donosnosti.

Člen 17.

Zagotovilo posojila oziroma prevzeta poroštva.

Dovolitev neposrednjega posojila zaklada ter prevzete poroštva se lahko zagotovi že, preden se

predložijo v členu 15 in 16 oznamljeni izkazi, s pogojem, da se predpisom zakona in tega ustava ustreže v roku, ki ga od primera do primera določi ministrstvo za javna dela.

Člen 18.

Kako se ové znesek posojila.

Da se ové višina posojila, cenijo objekt, na katerega se dá posojilo, državni organi, pri posojilih, za katera se porokuje, razen tega — ako želi to posojilodavec — tudi njegovi organi.

1. Ako se naj — dovoljuje predplačila (člen 21 ali 22) — poslojje na novo zgradi ali pridobi, da se prenaredi ali prezida, je treba večkrat ceniti. Prva cenitev naj ové vrednost stavišča (hiše, ki se pridobi), druga stroške, ki so združeni z zgradbo, oziroma s prenaradbo ali prezidavo hiše. Prva in druga cenitev se opravi navadno obenem. Naslednje cenitve se vrše potem po meri predplačil, ki jih je izplačati, oziroma za katera je porokovati. Končna cenitev se vrši po dogradbi novozgrajenega poslojja ali dovršitvi prenaradbe, oziroma prezidave obstoječega poslojja (navadno po podelitvi dovolila za rabo).

2. Ako se hiša zgradi na novo, ne da se dadó predplačila, ali ako se pridobi hiša, ki je ni treba prenarajati, ali ako se naj odkupijo že obstoječe hiše držeča se hipotecná bremena, je določiti samo cenilno vrednost dotične nepremičnine.

3. Ako obsega nepremičnina, na katero se dá posojilo, vštene in ne vštene opreme, je njihovo vrednost ovedeti posebej. Vrednost malih obratvališč in ne vštene prostorov hiše (stanovanja, kojih za stanovanje pripravna površina presega 80 kvadratnih metrov, za trgovinske ali obrtne namené služeči prostori) je preračuniti po razmerju pričakovanih najemninskih donosov teh prostorov.

Na podlagi teh cenitev se določi višina posojila, oziraje se na donosnost objekta. In sicer se določi v primerih točke 1 na podlagi prve in druge cenitve začasna višina posojila, na podlagi sklepne cenitve pa njegova dokončna višina.

Tej sklepni cenitvi, oziroma cenilni vrednosti (točka 2) je dati v podstavo poprečnino iz vrednosti

stavišča in stavbe na eni strani in donosne vrednosti (po kapitalizovanem donosu najemnine) na drugi strani z omejitvijo, da ta poprečna vrednost ne sme presegati kupne cene, oziroma napravni stroškov. Vrednost na cenilni rok preračunjenega davčnega prihranka je prišteti kakor spredaj ovedeni poprečni vrednosti samo toliko, kolikor se s tem ne preseže kupna cena, oziroma napravní stroški.

Ako se pokažejo razlike med cenitvami državnih organov in organov posojilodavca, je upravi zaklada dano na voljo odločiti, katero cenitev je dati v podstavo ovedbi višine posojila.

Stroške cenitev, opravljenih po državnih organih, mora plačati posojilojemnik. Uredba vprašanja stroškov pri cenitvah, ki so jih opravili drugi organi, je prepuščena strankam.

Člen 19.

Zagotovilo, obrestovanje in razdolžba.

1. Zagotovilo.

Nepremičnine, na katere se dá posojilo, morajo po legi in kakovosti dajati zadostno jamstvo za varnost posojil.

Posojila, za katera daje zaklad poroštvo, ter neposrednja posojila zaklada je hipotečno zagotoviti, in sicer, ker naj si posojilojemnik nabavi novce do polovice skupne vrednosti nepremičnine, na katero se dá posojilo, pri drugih upnikih, praviloma v vrstnem redu nad mejo varovanske varnosti nepremičnine, na katero se dá posojilo (§ 230 o. d. z.); toda s posojilom, ki ga dá zaklad ali ki ga porokuje, se nepremičnina ne sme obremeniti nad 90 odstotkov svoje skupne vrednosti.

Pri javnih zavodih in korporacijah se lahko opusti hipotečno zagotovilo (§ 5 zakona).

Za zaklad, zastopan po ministrstvu za javna dela, je nadalje vknjižiti predkupno pravico na nepremičnino, na katero se dá posojilo. Ako posojilojemnik pridobi ali zgradi hiše, da prenese last fizičnim osebam (člen 29), in si je nasproti pridobitniku take hiše pridržal predkupno pravico, se posluži zaklad dovoljene mu predkupne pravice samo tedaj, ako posojilojemnik ne izvršuje svoje predkupne pravice.

Posojila, ki so v vrstnem redu pred posojili, ki jih je dovolil ali ki jih porokuje zaklad, morajo

biti vračljiva v letninah po zmerni obrestni meri in po drugih ugodnih plačilnih pogojih.

Razdolžba teh posojil naj praviloma ne znaša manj nego $\frac{1}{2}$ odstotka na leto.

Posojilojemnik se mora zavezati, da, dokler od zaklada dovoljeno ali porokovano posojilo ni odplačano, ne bo branil, da se pomakne v pupilarnovarno vrednostno polovico.

2. Obrestovanje in razdolžba.

Posojila, ki jih je dovolil ali ki jih porokuje zaklad, se morajo odplačevati v letninah.

V ostalem veljajo naslednja določila:

a) Posojila, za katero daje zaklad poroštvo:

Gledé obrestne mere, razdolžbe ter natančnejših plačilnih pogojev teh posojil veljajo posebni dogovori s posojilodavcem; toda obrestna mera ne sme presegati vsakočasno običajne hipotečne obrestne mere hranilnic in sicer merodajnih kreditnih zavodov dežele ali dela dežele, v katerem ima posojilodavec svoj sedež.

b) Neposrednja posojila zaklada.

Obrestna mera teh posojil se preračuni, neodvisno od stojališča nepremičnine, na katero se dá posojilo, po poprečnini vsakočasno običajne hipotečne obrestne mere najimenitnejših avstrijskih hranilnic in kreditnih zavodov; ako je za računsko podlaglo službeča obrestna mera delavske zavarovalnice zoper nezgode, v koje okolišu je hiša, na katero se dá posojilo, pod to poprečnino, velja obrestna mera tega zavoda.

Letnine je vplačevati četrletno po preteklem roku najdalje v 14 dneh pri blagajnici, oznamljeni v posojilni listini. Dolžnost obrestovanja se začne s prištevnim dnem valute, dolžnost razdolževanja pa s prvim dnem mesca koledarskega četrletja, ki sledi prišetju ostanka valute, in, ako se po dokončni določitvi višine posojila nič več ne izplača, s prvim dnem mesca koledarskega četrletja, ki sledi tej dokončni določitvi.

Razdolžba teh posojil naj praviloma ne znaša manj nego $\frac{1}{2}$ odstotka na leto.

Posojilojemnik sme ob roku dospelosti plačati tudi zapadli obrok presegajoči znesek, ako se more z večjim zneskom, ki se ponudi v povračilo, poravnati brez ostanka en ali več nadaljnjih obrokov za povračilo glavnice.

Člen 20.

Izplačevanje posojila pri neposrednjih posojilih zaklada.

Posojila za poslopja, ki se zgradé na novo, ter za poslopja, ki se prenaré ali prezidajo, se izplačujejo navadno takole:

- a) pred začetkom gradnje, ako se kupi za to določeno stavišče, oziroma vštevno kmetijsko ali gozdarsko zemljišče, do polovice kupne cene, toda ne več nego ena četrtna začasno ovedene vsote posojila (člen 18);
- b) nadalje kakor napreduje gradnja, do skupne višine treh četrtn začasno ovedene vsote posojila (člen 18);
- c) ostanek, ko je gradnja dovršena, na podlagi sklepne cenitve (člen 18).

Člen 21.

Dovoljevanje predplačil na prve hipoteke, ki jih najme posojilojemnik.

Zaklad more in sicer, če dá čez mejo pupilarne varnosti segajoče posojilo sam kakor tudi če prevzame poroštvo za tako posojilo drugega posojilodavca, ali

1. v času grajenja dajati predplačila, ako se posojilodavec, ki je trdno obljubil dati posojilo po dovršitvi gradnje, zaveže, da izplača predplačilom ustrezajoči del zagotovljene valute posojila zakladu brez odloga, ko bo gradnja dovršena;

ali 2. prevzeti poroštvo za posojilne zneske, ki se posojilojemniku izplačajo v času grajenja in ki so na nepremičnini vknjiženi tako, da se nepremičnina s tem ne obremeni nad polovico svoje vrednosti po dovršitvi gradnje.

Vsota od zaklada morda dovoljenega ali porokovanega posojila in po št. 1 ali 2 plačanih ali porokovanih zneskov ne sme v nobenem primeru znašati več nego 90 odstotkov vštene vrednosti nepremičnine.

Gledé obrestovanja predplačil, ki jih je dal, oziroma porokoval zaklad, se uporabljajo določila člena 19.

Poroštvo, ki ga je prevzel zaklad po št. 2, neha, ko se podeli za dogotovljeno hišo dovolilo za rabo.

Nanje se zmislu primerno uporabljajo določila člena 12.

Člen 22.

Dovoljevanje predplačil v mejah hipotek, ki jih porokuje zaklad čez pupilarnovarno mejo.

Ako je posojilodavec, ki je izjavil, da je pripravljen dati posojilo v vrstnem redu čez pupilarnovarno mejo, če prevzame zaklad poroštvo, pripravljen, izplačevati predplačila na to posojilo med grajenjem, sme uprava zaklada tudi za ta predplačila prevzeti poroštvo, ako je izplačevanje posojila uravnano v zmislu člena 20 in ako je ne gledé na izjemo, oznamenjeno v § 5, odstavek 2, zakona (člen 19, št. 1, odstavek 3), vsaj predplačilom ustrezajoč del zneska posojila zemljiškoknjižno zagotovljen na nepremičnini. Na to poroštvo se zmislu primerno uporabljajo določila člena 12.

Člen 23.

Nadaljnji posojilni pogoji.

Posojilojemnik se mora podvreči naslednjim določilom o odpovedi posojila, o najemninah, odpovedi stanovanj, zavarovanju proti ognju, o prodaji nepremičnin, na katere je dano posojilo, o dajanju pojasnil in nadzorovanju po upravi zaklada, v dajem primeru o lastnih hišah (člen 24 do vštrevši 29).

Člen 24.

a) Odpoved posojila.**I. Pri neposrednjih posojilih zaklada.**

Posojila se z obeh strani (dolžnik in uprava zaklada) odpovedujejo polletno. Uprava zaklada pa navadno tako dolgo ne odpove, dokler dolžnik redno plačuje letnine in izpolnjuje pogoje, ki so bili dogovorjeni v interesu varnosti in določili primerne porabe posojila.

V naslednjih primerih ima uprava zaklada pravico, dano posojilo brez odpovedi docela ali deloma terjati nazaj:

1. Ako se poslopje ali stanovanja ne vzdržujejo v rednem stanju in se nedostatki kljub opominu ne odpravijo v treh mescih;

2. ako letnine, ki jih mora plačevati dolžnik, kljub opominu niso popolnoma plačane v treh mescih po dospelosti;

3. ako se na zastavljeno nepremičnino ali nje del uvede izvršilo s prisilno upravo ali prisilno dražbo;

4. ako je po mnenju uprave zaklada iz katerega koli razloga vrednost zastavljene nepremičnine v primeri k vrednosti, vzeti ob dovolitvi posojila, dokazno padla tako, da vsakočasna dolžna vsota ni več zadostno zavarovana;

5. ako pride dolžnik v konkurz ali tudi le ustavi plačila;

6. ako po mnenju uprave zaklada kljub graji ni varovan obče-koristni značaj zgrajene naprave malih stanovanj. Za presojo, ali je iz tega razloga terjati posojilo nazaj, je predvsem merodajna oddaja najemnih objektov, višina najemnine (člen 10, točka 4 in člen 25) ter kupne cene lastnih hiš (člen 29, točka 2) in to, zakaj se rabijo prostori hiše (člen 29, točka 3a);

7. ako se nepremičnina, na katero se je dalo posojilo, brez privolitve ministrstva za javna dela obremeni ali docela ali deloma prostovoljno proda;

8. ako je bila nepremičnina, na katero se je dalo posojilo, prodana s privolitvijo ministrstva za javna dela, pridobitnik pa ne izpolnjuje dolžnosti, ki jih je prevzel nasproti posojilojemniku (člen 29);

9. ako se posojilo ne porablja določilu primerno;

10. ako je opomin zaradi dokaza zavarovanja proti ognju ostal brez uspeha;

11. ob dovolitvi kreditne pomoči zadrugam, družbam, društvom, ustanovam i. e., ako se ne izpolnjujejo dolžnosti, ki se podajajo iz nadzorovanja po upravi zaklada, zlasti dotične zahteve uprave zaklada (člen 28);

12. ob dovolitvi kreditne pomoči za hiše s kmetijskimi ali gozdarskimi zemljišči razen tega, če ta zemljišča obdelujejo druge nego v členu 10, odstavek 3 oznamenjene osebe, ne da bi bili za to dani nujni razlogi.

II. Pri porokovanih posojilih.

Pri posojilih, za katera prevzame zaklad poroštvo, je dogovoriti obojestranski (glavni dolžnik in posojilodavec) polletni odpovedni rok, ako po pravih zavoda, ki dá posojilo, ni izključena odpoved s strani posojilodaveca.

Posojilodavec se mora zavezati, da se na zahtevanje ministrstva za javna dela posluži odpovedne pravice, oziroma pravice zahtevati vrnitev, ki mu gre po pogodbi.

III. Pri neposrednjih in porokovanih posojilih.

Posojilojemnik se mora zavezati, da plača konvencijsko kazen petih odstotkov vsakočasnega ostanka posojila, ako nastopi eden izmed primerov, omenjenih pod I, številka 1, 6, 7, 9, 10, 11 in 12. Dolžnost plačati to konvencijsko kazen je zemljiško-knjižno zagotoviti.

Člen 25.

b) Dajanje malih stanovanj in malih obratovališč v najem (najemnine).

Najemnine v hiši, na katero se je dalo posojilo po členu 3 tega ustava, je določevati, dokler ta posojila niso poplačana, s primernimi zneski, ki varuje donosnost izražajo obče-koristni značaj hiše. Najemnine, ki jih je odobrilo ministrstvo za javna dela o priliki dokončne določitve višine posojila (člen 18), se ne smejo izpremeniti brez privolitve tega ministrstva.

V taki hiši se ne smeta niti dve mali stanovanji (člen 8, št. 1), niti dve mali obratovališči (člen 10, št. 4) oddati isti osebi v najem.

Člen 26.

c) Odpoved stanovanj.

Imetnikom stanovanj v hišah, na katere se je dalo posojilo po členu 3 tega ustava, se ne smejo odpovedati stanovanja, ako izpolnjujejo svoje dolžnosti iz najemnega razmerja ali ako se iz drugih tehtnih razlogov ne pokažejo pomisleki.

Člen 27.

d) Zavarovanje proti ognju.

Lastnik mora imeti poslopje, na katero se je dalo posojilo, po njegovi polni stavbni vrednosti zavarovano pri zavarovalnici zoper škode po požaru, ki je dopuščena v tuzemstvu, in pravilno plačevanje premij je dokazovati po določenih, ki se vzprejmejo v posojilno listino.

Člen 28.

e) Dajanje pojasnil in nadzorovanje.

Posojilojemnik mora ministrstvu za javna dela dati vsa pojasnila, ki se smatrajo za potrebna, in dovoliti ogledovanje zemljišč in poslopij ter predlagati letna poročila in obračune.

Ministrstvo za javna dela ima pravico gradnje in zgrajene hiše obdobjno pregledovati. Pri zadrugah, družbah, društvih, ustanovah i. e. ima ministrstvo za javna dela razen tega pravico opravljati obče nadzorstvo in izvršuje ga zlasti vsakčas dati pregledovati vso poslovodstvo in gospodarstvo, vpogledovati v knjige, dopise in v druge dokaze, pošiljati v seje organov (načelstvo, nadzorni svet, občni zbor itd.) zastopnika brez pravice glasovanja, ki ga morajo na zahtevanje poslušati vsakčas, popreskušati računске sklepe (bilance) in zahtevati, da se odpravijo nedostatki.

Strške tega nadzorovanja plačuje zaklad.

Člen 29.

f) Lastne hiše.

Ako pridobi ali zgradi posojilojemnik lastne hiše, to so hiše z omejenim številom malih stanovanj, ki so določene za lastninski prenos na fizične osebe, mora ob prenosu take hiše s pričakovalcem, določivši konvencijsko kazen, ki se zagotovi zemljiškoknjižno, dogovoriti, da je ta v dobi desetih let brez nujnih razlogov ne proda dalje. Desetletni rok se začne z dnem, katerega se lastnina take hiše zemljiškoknjižno prenese od posojilojemnika na prvega pridobitnika, ako pa se je v kupni pogodbi najprej med posojilojemnikom in prvim pridobitnikom gledé take hiše osnovalo najemno razmerje, od dne, katerega se začne to najemno razmerje.

V vseh okoliščinah se sme kupna pogodba o taki nepremičnini skleniti šele tedaj, kadar nepremičnina ni obremenjena višje nego s 65 odstotki svoje napravne vrednosti (stavbni stroški in stroški stavišča). Pri tem se morajo od hipoteknega posojila, ki se drži nepremičnine, ki ga porokuje ali ga je dal zaklad, odšteti najmanj štiri desetinke.

Razen tega se mora posojilojemnik ob prodaji ravnati po naslednjih načelih:

1. Več nego ena nepremičnina se ne sme prodati eni posamezni osebi (tudi zakonskemu paru).

2. Za kupnino je praviloma dati v podstavo ceno lastnih stroškov, ki se sestavlja iz pridobitne cene zemljišča, stavbnih stroškov, vštevni obresti, upravnih in drugih stroškov.

3. V kupni pogodbi je nadalje dogovoriti:

a) V prodani hiši se brez odobrenja ministrstva za javna dela ne sme obratovati gostilna ali prodajati žgane opojne pijače.

b) Posojilojemniku je predkupno pravico (bolje še pravico zopet kupiti hišo) pridržati za najmanj deset let in jo vknjižiti v zemljiški knjigi.

Ako veljajo za prodano hišo določila zakona z dne 8. julija 1902. l. (drž. zak. št. 144) o ugodnostih za poslopja z zdravimi in cenimi delavskimi stanovanji, je namesto pogojev pod 3 a in b dogovoriti primerne pogoje tega zakona.

4. Prodajati potom prostovoljnega dražbanja tistemu, ki ponudi največ, se sme samo iz nujnih razlogov z odobrilom ministrstva za javna dela.

5. Ako je s hišo združeno tudi vštevno kmetijsko ali gozdarsko zemljišče, je dogovoriti v dotičnih kupnih ali najemnih pogodbah, da poglavar rodbine, ki stanuje v hiši, obdeluje to zemljišče kolikor moči samo z udi svoje rodbine.

6. Kupne pogodbe je potem, ko so sklenjene, predložiti ministrstvu za javna dela.

Člen 30.

Pridobitev nepremičnine ali terjatve po zakladu, s katerim se skrbi za zgradbo stanovanj.

Zaklad, s katerim se skrbi za zgradbo stanovanj, je pooblaščen, pridobivati poslopja, na katerih so zagotovljena posojila, ki jih je sam dal ali za katera je prevzel poroštvo, nadalje terjatve, ki jih porokuje, ako bi se pokazalo, da so te naredbe potrebne, da se zaklad varuje izgub (§ 13 zakona).

Ministrstvo za javna dela se lahko v porazumu s finančnim ministrstvom posluži pravice pridobiti tako poslopje zlasti tedaj, kadar se ta pridobitev pokaže za gospodarsko koristno pri porokovanih posojilih v razmerju k plačilom, potrebnim na podstavi porošstva, pri neposrednih posojilih v razmerju k pričakovani izgubi.

Gledé takih nepremičnin, ki so v lasti zaklada, s katerim se skrbi za zgradbo stanovanj, ima ministrstvo za javna dela v porazumu s finančnim ministrstvom vsak čas pravico jih dalje v prid obračati.

Take nepremičnine upravlja ministrstvo za javna dela v imenu zaklada, s katerim se skrbi za zgradbo stanovanj.

Ne gledé na terjatve, ki jih pridobi zaklad s poplačilom upnika po § 1358 o. d. z., sme ministrstvo za javna dela porazumno s finančnim ministrstvom pridobiti terjatve, ki jih porokuje zaklad, tudi tedaj, ako se je moralo že dalje časa plačevati na podlagi poročila, ne da bi bilo upanje, da se izboljšajo te razmere.

Člen 31.

Plačevanje izdatkov, nastajajočih iz uprave zaklada.

Izdatki, ki nastajajo ministrstvu za javna dela in finančnemu ministrstvu z oskrbovanjem iz zakona podajajočih se opravil, se vračajo iz donosov zaklada.

Zlasti je tiste delovne moči, katerim se daje opravilo za namene zaklada, po meri njihove uporabe docela ali deloma plačevati iz teh donosov. Prav tako je stvarne potrebščine (najemnina, oprava itd.), ki se podajajo iz oskrbovanja opravil zaklada, zalagati iz istih donosov.

