

22-E-240

ŠVEJDŮV

Sborník sociálně-politických zákonů Československé republiky.

SWAZEK 3.

POŘÁDÁ RUDOLF LAUBE.

# Ochrana nájemníků, bytová péče a podpora stavebního ruchu.

(Zákon z 8. dubna 1920, č. 275 Sb. z. a n., zákon z 11. března 1921,  
č. 100 Sb. z. a n., nařízení vl. r. čsl. z 21. 5. 1921, č. 191 Sb. z. a n. atd.).

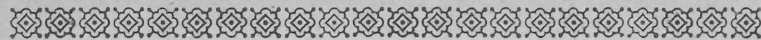
Současně upravil a vzorci a příklady opatřil

PAVEL PÍSECKÝ,  
odborový rada.



III / 3020

NAKLADATELSTVÍ FR. ŠVEJDA KNIHKUPECTVÍ  
PRAHA-VIII.

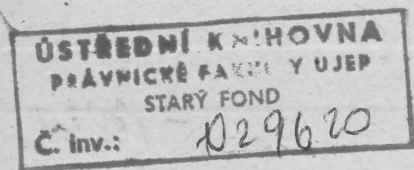


## Úvod.

Jednou z nejdůležitějších podmínek blahobytu obyvatelstva jest levné a zdravé bydlení. A proto státu, který skutečně má zájem na tom, aby životní míra obyvatelstva byla co nejvyšší, přináleží péče o to, aby bylo dosti zdravých a levných bytů. Tak vidíme, že již před válkou bylo si této otázky hodně všímáno a byla vydána řada zákonů, kterými jmenovitě dělnictvu a drobnému úřednictvu v průmyslových střediscích mělo býti zabezpečeno a usnadněno získání rodinných domů nebo domků, po př. měla býti podporována stavba větších domů s malými byty a též stavba t. zv. svobodáren a nocleháren. Byl to jmenovitě zákon z 22. prosince 1910, č. 242 ř. z. o t. zv. bytovém fondu a bytových výborech, pak zákony o výhodách daňových a poplatkových pro novostavby s malými byty a o stavbách domů s malými byty, prováděných obecně prospěšnými družstvy stavebními z 28. prosince 1911, č. 242 a 243 ř. z., jakož i zákon o podpoře péče bytové z téhož data č. 244 ř. z. a řada dalších zákonů a prováděcích nařízení.

Během války utuchl, jak známo, všechen stavební ruch a v prvních letech války bylo ve větších městech mnoho, zvláště větších bytů prázdných. Avšak již ve třetím roce války počala se jevit snaha majitelů domů ve velkých městech po zvyšování činží a hrozilo nebezpečí, že budou nájemníci, finančně slabi, hromadně vypovídáni. Aby se tomu předešlo, musely býti vydány předpisy na ochranu nájemníků, dle nichž výpověď z bytu byla povolena pouze v určitých, přesně vymezených případech a rovněž zvýšení činže bylo vázáno na určité předpoklady.

První takové nařízení bylo vydáno 20. ledna 1917 pod č. 34 ř. z., které platilo do konce roku 1917, druhé 20. ledna 1918 pod č. 21 ř. z., které mělo platnost do 31. prosince 1918, a již za republiky 17. pro-



since 1918 vydáno bylo pod č 83 Sb. z. a n. nově nařízení s platností do 31. prosince 1919, jehož platnost pak byla prodloužena do 31. března 1920 (nař. č. 671 z roku 1919) a pak ještě jednou až do vydání zákona na ochranu nájemníků z 8. dubna 1920, č. 275, který má posud platnost.

Vedle toho pečuje stát ve velkých městech, kde jest bytová nouze, o to, aby se do dotyčných obcí zbytečně nestěhovali lidé, kteří tam nutně bydlení nemusí (zákon z 1. dubna 1919, č. 189, jehož platnost skončila 30. dubna 1920) a podporuje stavební ruch, jmenovitě stavby domů s malými byty, státními podporami nebo zárukami a daňovými a poplatkovými úlevami a zakládáním fondů na podporu stavebního ruchu.

Sem spadají jmenovitě:

1. nařízení z 5. ledna 1919 č. 26 Sb. z. a n. v prodloužení výhod daňových a poplatkových dle zákona z 22. prosince 1910 č. 242,

2. zákon z 22. prosince 1919, č. 98 Sb. z. a n., kterým vytvořen nový státní bytový fond na podkladě shora uvedeného zákona č. 242 ex 1910,

3. zákon z 23. května 1919, čís. 28 Sb. z. a n. o státní podpoře staveb s malými byty, prováděných obcemi a obecně prospěšnými družstvy,

4. zákon ze dne 6. února 1920, č. 92 Sb. z. a n. o další podpoře stavebního ruchu. jímž povoleno dalších 25 milionů Kč na podpory staveb,

5. zákon z 30. března 1920, čís. 209 Sb. z. a n. o přechodních daňových výhodách pro novostavby dokončené do konce r. 1921,

6. zákon z 30. března 1920, č. 219 Sb. z. a n. o podpoře soukromého stavebního ruchu poskytováním 40% státní subvence ze zvláštního, k tomu cíli utvořeného fondu, obnášejícího 250 milionů Kč, k němuž vydáno prováděcí nařízení 4. června 1920 pod čís. 381 Sb. z. a n. Zákon tento byl však zrušen § 40 zákona o stavebním ruchu (viz dole č. 7.),

7. nejnovější nyní platný zákon o stavebním ruchu ze dne 11. března 1921, č. 100 Sb. z. a n., s řadou prováděcích nařízení, kteréžto předpisy budou v dalším podrobně probrány.

K vůli úplnosti nutno se zmíniti, že stát, aby co nejúčinněji čelil bytové nouzi, přikročil k nouzovému provádění zabírání bytů obcemi a utvořil k tomu cíli t. zv. bytové úřady, jejichž činnost však nebyla korunována těmi výsledky, jaké se od nich očekávaly a naopak byla

namnoze propletena různými nepřeknými afferami. Zabírání bytů obcemi upraveno bylo zákonem z 30. října 1919, č. 592 Sb. z. a n., jehož platnost byla nařízením z 22. prosince 1920, čís. 656 Sb. z. a n. prodloužena do 30. dubna 1921 a zákonem o stavebním ruchu do 30. června 1921 (§ 70.). Toho dne činnost bytových úřadů definitivně končí.

Konečně sluší uvést, že stát, jmenovitě pokud jde o sídelní město Prahu, vyhradil si, zabíratí pozemky nebo celé budovy, nebo jejich části pro účely veřejné. Sem se vztahuje zákon ze 17. prosince 1919 č. 20 Sb. z. a n. ex. 1920, jehož platnost však byla zákonem o stavebním ruchu zrušena a zákon z 11. června 1919, č. 332 Sb. z. a n., doplněný zákonem z 19. března 1920, č. 180 Sb. z. a n.

Zákony tyto stát, aby získal místnosti pro nově tvořící se státní úřady, též v nejšířší míře prováděl a tím se vysvětluje, že přes to, že při sčítání lidu 1921 poměr domů v Praze k počtu obyvatelstva není nikterak nepříznivější, než stejná relace v roce 1911, přece bytová nouze jest tak neobyčejně citelná. Další vysvětlení této veliké bytové nouze hledati sluší ovšem též v tom, že máme nyní velmi mnoho válečných zbohatlíků, kteří mají velké byty, nebo jichž příslušníci obývají nyní několik velikých bytů, kdežto před válkou měli dohromady třeba pouze 1 malý byt, a že též životní míra dělnictva stoupla, takže není více potřebi, aby několik rodin bydlelo pohromadě, jak tomu dříve často bývalo, nýbrž zakládají se nové domácnosti.

Tím podán by byl vývoj péče bytové a ochrany nájemců. V dalším probrány budou nyní platné předpisy. Pokud jde o nyní platné zákony na ochranu nájemníků a na podporu stavebního ruchu, možno o nich s hlediska sociálního podatí asi tento nepředpojatý úsudek:

Zákon na ochranu nájemníků možno označiti co dobrý, ale jeho provádění vesměs neuspokojuje a dává namnoze důvod k nespokojenostem. Jmenovitě okolnost, že nájemní úřad jest, pokud jde o určování výše činže, jedinou a poslední instancí, proti jejímuž výroku není opravného prostředku, zavdává mnoho důvodů k nespokojenostem, poněvadž majitelé domů, kteří si lehkou zjednávali převahu v úřadě tom, sledují tu pak jen svoje vlastní zájmy.

Též zákon o stavebním ruchu byl svými tvůrci dobře míněn, ale vláda ho svým prováděcím nařízením dokonale zhoršila na úkor širokých chudých vrstev. Prováděcímu nařízení nutno vytknouti, že v přílišné míře ponechává volné pole soukromým podnikatelům staveb, pokud jde o určování výše činže, a že vlastně dovoluje, aby i ten



největší boháč stal se majitelem domu, postaveného i s největší možnou výhodou dle § 32, č. 1 zák. Takový boháč nastrčí totiž jako stavebníka podnikatele staveb (stavitele) a ten dům postaví a pak hotový ho naň bez poplatku převede.

Ještě větší vadou zákona však jest, že stavba domů a domků rodinných jest pro přílišnou výši stavebního nákladu téměř znemožněna, a jest nebezpečí, že budou stavěny jen kasárnové činžáky s malými byty, v nichž vedlejší místnosti ve snaze, aby získány byly premie za pokud možno největší zastavěnou plochu, budou snižovány na úkor hygieny na míru co nejmenší. Dovedeme si živě představit, jak takový kasárnový činžák, stavěný ze špatného materiálu, hustě obydlený, v němž bude plno bytů o 1 pokoji se 16 m<sup>2</sup> plochy, bude vypadati po 20-30 letech. To, jakož i ta okolnost, že zavedená snad v nejbližší době daň dědická přivedí všeobecný útěk od příliš apartního a tedy nezatajitelného majetku nemovitostního, přivedí určitě značné všeobecné snížení činží, a lze s největší pravděpodobností očekávati, že takové kasárnové stavby zůstanou šmahinou prázdny. A nyní uvažme, že prováděcí nařízení s možností snížení činží nebo s možností úplného nepronajmutí vůbec nepočítá. Také stanovení úrokové míry pevnou sazbou a její nepřekročitelnosti a prohlášení, že případné zvýšení úrokové míry nezavazuje stát k zvýšení příspěvkové povinnosti, jest velmi nešťastné a přivádí v odporu s posavadními zvyklostmi hypothekárního úvěru, velikou nejistotu.

Čelkem možno říci, že, přivedí-li zákon o stavebním ruchu skutečně oživení téhož, stane se tak způsobem, který bude na úkor širokých vrstev lidových, nejvíce nynější bytovou nouzí trpících. Srovnáme-li tento ubohý stav se stavem, v jakém je stav této otázky v Anglii, kde již v roce 1907 ministr vnitra John Burns vyslovil zásadu, že i ten nejnížší dělník bez vyššího vzdělání má právo na svůj vlastní dům (srovnej známé anglické říčení: „My house is my castle“ (Můj dům jest můj hrad), nebo v Německu, kde se přes všechny nepříznivé nynější situace trvá na zásadě, stavěti jen zdravé rodinné domy a domky, vidíme, oč jsme proti těmto státům pozadu a jak nutno, aby alespoň v praxi byly stavby rodinných domů se zahrádkami, prováděné obecně prospěšnými družstvy, co nejvíce podporovány a stavba nezdravých činžovních domů beze všeho konformu brzděna.



## Oddíl I.

### Ochrana nájemníků.

#### 1. Zákon z 8. dubna 1920, č. 275.

Jak již shora bylo pověděno, objevila se nutnost, chrániti nájemníky před libovolným vypovídáním a zvyšováním činže již koncem roku 1916 a vedla pak k vydání prvních nařízení na ochranu nájemníků.

Toho času jest, a to od 3. května 1920, v platnosti zákon na ochranu nájemníků ze dne 8. dubna 1920, č. 275, jehož platnost zatím jde pouze do 31. prosince 1921, bude však, jak určitě lze předpokládati, prodloužena dále, neboť již dnes jest vidno, že důvody, které k vydání zákona vedly, neodpadly, nýbrž trvají a to snad v ještě větší míře než posud.

Pokud jde především o výpověď, mohou pronajímatelé bytu vypověděti smlouvu nájemní neb podnájemní, jen svolí-li k tomu okresní soud, v jehož obvodu jest byt.

Svolení k výpovědi dá soud dle § 1. pouze z těchto důležitých důvodů: 1. Nezaplátil-li nájemník smluveného nebo v přípustné míře zvýšeného (§§ 8. a 9.) nájemného, byv upomenut. 2. Porušil-li nájemník, členové jeho domácnosti neb osoby, které nájemník přijal do bytu nebo do svých služeb, opětovně hrubě pořádek v domě nebo způsobují-li svým chováním v domě oprávněné pohoršení a nezjednal-li nájemník, byv k tomu vyzván, možné nápravy. 3. Dal-li nájemník celý byt do podnájmu proti smluvnímu zákazu, nebo bez svolení vlastníka domu. 4. Prokáže-li pronajímatel úřední



povolení k užitečnější stavbě a opatří-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uznal za přiměřený. 5. Potřebuje-li pronajímatel bytu nutně sám pro sebe a utrpěl-li by značnější újmy (kdyby nájemní smlouva zůstala v platnosti) nežli nájemník tím, že byla zrušena. 6. Potřebuje-li majetník podniku továrního, živnostenského nebo zemědělského bytu pro zřízení svého závodu.

Dosud vztahovala se praxe na ochranu nájemníků jen na byty a obchodní místnosti. Nyní rozšiřuje zákon ochranu nájemníků také na jakékoliv jiné místnosti (úřední, spolkové, ateliery a pod.), jež dosud ochrany nájemníků nepožívaly. Znovu prohlašuje zákon, že se nevztahuje na domy nové a na výkon živnostenského oprávnění ku přechovávání cizinců. Na pachtovní smlouvy o provozování živnostenské koncese v najatých místnostech vztahují se předpisy k ochraně nájemníků jen co do výpovědi, nikoliv pokud se týkají nájemného. Dřívější zvláštní výhody, poskytnuté osobám vojenským, zajatcům nebo rukojmím a osobám používajícím vyživovacích příspěvků nebo podobných platů z prostředků státních, do zákonů pojaty nebyly, ježto změnou poměrů pozbyly významu.

Ustanovení o zvyšování nájemného doznala značnějších změn. Zákon nečiní již rozdíl mezi malými a většími byty, jako dosavadní nařízení. Zákon chtěje docílití pokud možno stejnoměrnosti ve výši nájemného, vychází z činže, která se platila 1. srpna 1914, kdy poměry byly ještě normální, a dovoluje, aby se toto nájemné mohlo zvýšiti o 20 procent beze zvláštního povolení. Naproti tomu jest zvýšení nájemného přes tuto míru vázáno na povolení nájemního úřadu, a kde ho není, okresního soudu, v jehož obvodě jest byt.

O podmínkách zvýšení činže nad 20% bude promluveno šířeji v dalším paragrafu.

§ 9. Podnájemné s vedlejšími poplatky nesmí bez svolení úřadu býti větší než nájemné s vedlejšími poplatky, které platí nájemník, a byla-li dána jen část bytu do podnájmu než poměrná část nájemného s vedlejšími poplatky, vypadající na část danou do podnájmu. Ke zvýšení podnájemného nad procento, o které bylo přípustně zvýšeno nájemné nájemníkovi, jest potřebí svolení úřadu. Za užívání zařízení bytu,

daného do podnájmu, smí býti smluvena pouze přiměřená úplata, která smí se zvýšiti jen se svolením úřadu potud, pokud jest zvýšení ospravedlněno okolnostmi daného případu.

§ 12. Pronájem bytů s podmínkou, že nájemce koupí zařízení bytu, jest zapovězen.

§ 13. Nájemné nebo podnájemné i s vedlejšími poplatky a jiné úplaty smějí býti smluveny a placeny jen v penězích měny ustanovené zákonem ze dne 10. dubna 1919. Smlouvy tomu odporující jsou zapovězeny.

§ 14. Zapovězena jsou veškera právní jednání, kterými dosavadní nájemník dává sobě nebo někomu jinému něco poskytovatí nebo slibovati za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím, nebo kterými pronajímatel dává poskytovatí nebo slibovati mimo nájemné sobě nebo někomu jinému něco za to, že pronajímá byt, nebo kterými si něco dává poskytovatí nebo slibovati nepřiměřenou odměnu za sprostředkování nájmu.

Ustanovení o úrokové míře knihovních pohledávek na obytných domech bylo přejato do zákona bez podstatné změny. Rovněž i ustanovení o nájemných úřadech, které jsou vlastně v platnosti již od ledna 1917.

§§ 27. a 28. zákona ustanovují, jaký obsah mají míti veřejná oznámení o bytech. Ustanovení ta podobně jako § 12. sledují účel, aby učinily přítrž nezřízenému obchodování s byty. Tyto §§ 27. a 28. znějí: Oznamuje-li kdo veřejně byt, který chce pronajati, musí jej v oznámení přesně označiti. Oznámení nesmí obsahovati vyzvání, aby byly podávány nabídky s označením ceny. Kdo hledá byt veřejným oznámením, nesmí v něm slibovati odměnu tomu, kdo jej nabídne, nebo opatří.

Celkem možno říci, že zákon o ochraně nájemníků nechrání pouze nájemníky, nýbrž též majitele domu.

Obmezuje-li zákon právo pronajímatele k výpovědi, přiznává mu je, kdykoliv jest výpověď odůvodněna chováním nájemníkovým, odporujícím smlouvě nájemní; zamezuje-li bezdůvodně obohacení jeho z libovolného zvyšování nájemného, dbá pečlivě toho, aby pronajímatel neutrpěl škody tím, že mu dovoluje přesunouti na nájemníky všechny náklady s domem spojené. Po této stránce nemohou pronajímatelé zákonu vytý-

kati, že nevyhovuje jejich slušným a oprávněným požadavkům. Uvésti dlužno tu zvláště ustanovení § 8. odstavce 2, a § 25. o přípustnosti zvýšení nájemného a o míře úrokové knihovnic pohledávek, jakož i ustanovení § 1 odst 2, kterým majitel domu jest chráněn ve volné dispozici svým majetkem před zneužíváním § 1098 občanského zákona.

Připojiti ještě sluší, že kdybychom vzali statistiku případů, v nichž výpověď soudem skutečně povolena byla, byl by počet ten pranepatrný. Ale i v těch případech jest možnost exekučního vyklizení z bytu omezena nařízením z 25. června 1920 č. 409 pouze na případy, kde nájemník bez své viny nemůže najíti jiné místnosti, což bude asi pravidlem. A proto i v těch případech, kde již výpověď byla povolena, jest obyčejně již předem jisto, že se z uvedeného právě důvodu nedá provésti.

## 2. Kdy a oč může býti zvýšena činže nad 20% ?

Zvýšení činže do 20%, dovoluje § 8. zákona bez zvláštního odůvodnění a není k němu ani potřeba schválení nájemního úřadu.

Další zvýšení nad těchto 20%, však musí býti schváleno předem nájemním úřadem. Nájemní úřad smí dáti povolení k takovému většímu zvýšení jen tehdy, je-li odůvodněno:

1. Zvýšením veřejných dávek z domu zapravovaných a zavedením nových veřejných dávek (zvýšení činžovního halře, zavedení kanalisační dávky, vodní poplatků, poplatků za osvětlování).

2. Zvýšením pravidelných provozovacích výloh, spojených s udržováním a správou domu o více než 20% (kominické práce, výdaje domovníkům atd.).

3. Přípustným zvýšením úrokové míry a poplatků za podmínek uvedených v zákoně.

4. Nákladem učiněným na občasně, nebo mimořádně nutné opravy a obnovy domu, provedené po vyhlášení zmíněného zákona. (Vyhlášen 3. května 1920.)

Ad 1) Pokud jde o veřejné dávky, jest známo, že domovní daň státní zůstává nezměněna a rovněž i přírážky k této dani nesmějí býti zvyšovány. Za to však téměř ve

všech větších obcích zvýšeny nebo nově zavedeny dávky z nájemného, zvýšeny poplatky za vodu a za světlo na chodbách a na schodech. Přípustné zvýšení z tohoto důvodu může si každý vypočísti sám asi takto: Nejprve zjistí dotazem u berní správy, kolik nájemného, přiznáno bylo z celého domu pro rok 1915 (za 1914) a kolik z toho vypadalo na jeho byt. Pak zjistí u městského úřadu, o kolik činí více vodné, než-li činilo v roce 1914 a o kolik činí více poplatků za osvětlování chodeb a schodů než v roce 1914, po př. jsou-li nějaké jiné další platy (jmenovitě kominík a j.). Celý dotyčný obnos, o který ony platy nyní činí více nežli v roce 1914, se pak porovná s celkovým obnosem činže, jak byla přiznána v srpnu 1914 z celého domu a určí se, kolik % ono zvýšení obnáší z činže srpnové 1914 a o dotyčné procento může býti činže zvýšena. Nyní činí ono procento zvýšení proti srpnu 1914 téměř všude více nežli oněch dovolených 20%. Nájemní úřady připouštějí z tohoto důvodu zvýšení 33—43%.

Tu však nutno nájemníky upozorniti na to, že nájemní úřady nebývají vždy tak obsazeny, aby se mohlo říci, že si počínají zcela nestranně. V nejčastějších případech vidáme, že jako předseda nájemního úřadu funguje osoba, která je současně sama majitelem domu, a tu pak vzhledem k tomu, že v nájemním úřadě zasedá pak ještě jeden majitel domu a jeden zástupce nájemníků, jest živelní majitelů domů v nájemním úřadě silnější. A dle toho pak dopadají rozhodování nájemních úřadů.

Chybou jest, že zde stát nemístně šetří. Kdyby funkce předsedy nájemního úřadu byla nějak honorována, našel by se jistě nějaký úředník, který by tento úřad rád a nestranně vykonával. Poněvadž však funkce ta, ačkoliv zabere, má-li se prováděti svědomitě, dosti času a je s ní spojeno dosti práce a rozčilování, není vůbec honorována, nehlásí se o ni, jak přirozeno, nikdo z řad nájemníků, a tak je téměř pravidlem, že předsedou nájemního úřadu jest majitel domu.

V tom směru měly by se organizace nájemníků a strany politické, jedná-li se jim skutečně o zájmy širokých vrstev lidových, postarati o nápravu tím, že by funkce předsedů



nájemních úřadů byly honorovány a tím bylo umožněno, aby je zastávali i nemajetní úředníci nebo pensisté.

A ještě jedna daleko závažnější náprava jeví se nevyhnutelně nutnou, totiž ta, že obce samy při každém zvýšení těch kterých dávek nebo poplatků měly by stanoviti nejvyšší možnou mez zvýšení činže, která dle posledního stavu jest na základě § 8, č. 1. přípustna. (Viz § 8., odst. 5.) Dotyčným usnesením městské rady byly by pak nájemní úřady vázány, a odpadly by tak veškery důvody k nedůvěře k těmto úřadům. Vyhlášky uveřejňované nájemním úřadem nebo jeho předsedou nemají nijaké závaznosti. Nájemníky nutno upozorniti, že mají právo žádati, aby jim dotyčné předpisy dávek a poplatků byly k nahlédnutí předloženy buďsi majitelem domu samým nebo u nájemního úřadu.

Z důvodů ad 2) zvýšiti by se mohlo nájemné pouze o to, oč dotyčné provozovací a udržovací náklady činí více než 20%. Sem by mohlo spadati zvýšení platů za úklid domovníkům, činí-li oproti stejným platům v roce 1914 více než 20%, a platí-li je domácí a vybírá-li je od nájemníků.

Případy ad 3) jsou celkem nepraktické. Úroky z knihovních pohledávek zůstávají z pravidla po celou dobu nezměněny. Nastane-li však takové zvýšení, jest majitel domu povinen to prokázati.

Ad 4) Náklady na občasně mimořádně nutné opravy, ku př. opravy střechy, nátěry a opravy okapových rour a pod. jsou nájemníci povinni nésti pouze poměrnou částkou, která vychází z poměru jejich činže k činži celkové z domu přiznané a musí býti rozvrženy na období nejméně šestileté. Pronajímatel však musí prokázati, že 20% zvýšení nestačí, aby se náklad v přiměřené lhůtě umožil.

Také tyto účty musí býti nájemníkům k nahlédnutí předloženy a mohou tito žádati vyloučení položek, které se týkají pouze výhradně bytu majitele domu samotného nebo jeho živnostenského podniku.

Při účtech za spotřebovaný plyn nebo elektrické světlo na schodech a chodbách nutno dáti pozor, aby v tom nebylo snad zahrnuto, co jest povinen majitel domu platiti za

spotřebu ve svém vlastním bytě nebo co obnáší spotřeba v bytě správce domu nebo domovníka.

Zvýšil-li by majitel domu činži bez předchozího svolení nájemního úřadu, může ovšem nájemník, po případě všichni nájemníci z celého domu domáhati se společným podáním úpravy nájemného. (Viz „Vzorce a příklady“ č. 1.)

Všeobecně se zapomíná, zvláště v pražských předměstích, že v obnosu přiznané činže za rok 1914 jest zahrnuto vodné a že také toto se musí odečísti při vypočítávání procenta zvýšení.

Důležité jest upozorniti na to, že není rozhodnou pro výpočet procenta zvýšení činže, jak byla v srpnu 1914 skutečně placena, nýbrž, jak byla domácím přiznána a proto se doporučuje, aby si každý u berní správy výši této skutečně přiznané činže zjistil. Současně však nutno zjistiti, nezapltil-li snad mezi tím majitel domu daň ze zatajeného obnosu nájemného, neboť v tom případě se přece vezme za základ činže skutečně placená v srpnu 1914.

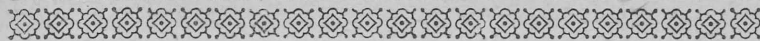
Důležitým jest, aby všichni, jichž se to týče, si uvědomili, že proti rozhodnutí nájemního úřadu o výši činže, jak výslovně ustanovuje § 18. zák., není opravného prostředku. Proto jest nutno, aby se každý k jednání před nájemním úřadem osobně dostavil a tam svoje zájmy energicky hájil a jmenovitě žádal předložení všech účtů a výměrů věci se týkajících. Pro případ, že by nájemní úřad odepřel dáti potřebná vysvětlení nebo odepřel nahlédnutí do písemných dokladů, jest jediným prostředkem, jímž možno se domáhati nápravy, stížnost u šéfa okresní politické správy.

Považuje-li nájemce určení činže za nesprávné, má možnost domáhati se pro příští a další období nové úpravy, musí však všechny nové okolnosti správně uvést.

Byla-li by činže nesmírně zvýšena, možno učiniti trestní oznámení pro bytovou lichvu. To platí obzvláště pro podnájemníky, kteří musí někdy platiti činže v pravdě nelidské. Po případě možno odepřiti placení nového zvýšení. V tom případě musí však nájemník býti připraven na to, že bude majitelem domu žádáno o povolení k výpovědi. V řízení o takovém návrhu



zavedeném však by mohlo po případě dojíti k tomu, že soudce, jednání řídící, sám shledá případ takovým, že ho nutno dáti vyšetřiti, nejedná-li se o bytovou lichvu. Kdyby soudce však v tom bytovou lichvu neviděl, bylo by nutno, aby nájemník ještě před skončením jednání celou činži u soudu zaplatil nebo doplatil, aby docílil toho, aby povolení k výpovědi bylo odepřeno, bude však po případě museti zaplatiti náklady řízení.



## Oddíl II.

### Péče bytová a podpora stavebního ruchu.

(Zákon ze dne 11. března 1921, č. 100.)

#### 1. Jak chce čeliti zákon o stavebním ruchu bytové nouzi?

Zákon o stavebním ruchu hledí odpomoci bytové nouzi a oživití stavební ruch:

1. tím, že poskytuje možnost vyvlastnění určitých vhodných stavenišť (§ 1.—11. zák.),

2. tím, že hledí čeliti mzdovým sporům, respve stanoví předpisy pro jich brzké a příznivé vyřešení (§ 12.—17. zák.),

3. tím, že zavádí cenové soudy pro úpravu cen stavebních hmot a úplaty za jich dopravu (§ 18.—22. zák.),

4. tím, že poskytuje různé úlevy od předpisů stavebních řádů, pokud jde o stavenišť a provádění staveb (§ 47.—49. a 52.—59. zák.),

5. tím, že poskytuje stavebníkům podpory k provedení stavby, respve k opatření úvěru (§§ 30.—43. zák. a §§ 1.—63. nař.),

6. tím, že opatřuje respve povoluje potřebný k tomu kapitál (§ 23.—31. zák.),

7. tím, že organisuje poskytování úvěru finančními ústavy a těmto ústavám poskytuje výhody daňové a poplatkové (§§ 36.—38. zák.),

8. tím, že osvobozuje stavby samé od daní a převodních poplatků (§ 38. a 39. zák.),

9. tím, že upravuje vhodným a účelným způsobem řízení vyvlastňovací (§ 1.—11. zák.), řízení stavební (§§ 50. a 51. zák.) a řízení o povolení podpory (§§ 60.—66. zák., §§ 63.—74. nař.).

Podrobná ustanovení o udílení podpor obsažena jsou v prováděcím nařízení ze dne 21. května 1921, čís. 191 Sb. z. a n.

Předeslati dlužno, že v nařízení setkáváme se s těmito základními pojmy: dům s malými byty, malý byt, obytná místnost, malá provozovna, rodinný dům, nájemní dům obytný, svobodárna, noclehárna provisorní, provisorní budovy, provisorní stavby a úpravy, obecně prospěšná stavební sdružení, jichž definice, dosti obšírné, obsaženy jsou v §§ 2.—5. nař. a § 16. nař. Uváděti zde tyto definice zdá se nám býti zbytečno, poněvadž je z pojmů těch na první pohled patrné, oč běží. Pojmy ty objevují se již v zákonu o malých bytech ze dne 28. prosince 1911, č. 243 ř. z. a v prováděcím nařízení k němu z 28. června 1912, č. 162 a v nař. z 29. února 1912, č. 28 ř. z.

Pro další výklady bude použito těchto zkratk: o. p. s. (okresní polit. správa), z. p. ú. (zemský politický úřad), m. s. p. (minist. soc. péče), m. v. p. (minist. věř. prací), m. f. (minist. financí). Číslice bez jakékoliv písmeny značí § prováděcího nařízení ze dne 21. května 1921, č. 191 Sb. z. a n.; jsou-li citovány § zákona jest připojeno písmeno z. nebo zák.

Pokud jde o osoby v řízení účastněné, setkáváme se rovněž se známými pojmy: stavebník, vlastník, dlužník, podnikatel staveb, stavitel.

## 2. Všeobecné věcné předpoklady pro udělení státní podpory stavební.

Pokud jde o všeobecné věcné předpoklady pro udílení podpor na stavby, dlužno uvést toto:

1. Musí se jednati o stavby domů s malými byty, po př. o přestavby takových domů, o přístavby a nástavby (1). Výjimečně se poskytuje podpora i na stavbu hospodářských staveb (stodola, chlév), je-li čekatelem, vlastníkem rodinného domku drobný zemědělec s výměrou půdy menší než 6—10,

po případě 15 ha (podle jakosti půdy a poměrů krajinných) nebo na stavbu malé provozovny, je-li čekatelem domku rodinného drobný živnostník (6). Na novostavbu na místě stavby zbourané po vyhlášení prováděcího nařízení poskytuje se podpora pouze, stalo-li se zbourání z důvodů stavební nebo zdravotní policie, nebo následkem požáru nebo živelní pohromy (1, odst. 2. a 3.).

2. Státní podpora udílí se jen na stavby v obcích, ve kterých je nedostatek bytů.

3. Stavby musí býti zahájeny v roce 1921 a dokončeny do konce roku 1922. Zahájena je stavba, když bylo počato s vyzdíváním základů nebo se zděním. Dokončena je dnem udaným ve vysvědčení stavebního úřadu o dokončení stavby (§ 11).

4. Bylo-li započato se stavbou bez výslovného povolení příslušného stavebního úřadu, může býti udělena podpora jen, bylo-li s ní započato se souhlasem z. p. ú. Toto ustanovení § 14., odst. 2. prov. nař. jest však v odporu se zákonem, kde žádné podobné ustanovení není obsaženo. Zákon stanoví pouze v § 50., odst. 4., že nebylo-li do 14 dnů vydáno vyřízení žádosti za povolení stavby nebo nebyla-li do 14 dnů předložena stížnost k z. p. ú., že jest tím dáno povolení ke stavbě, se kterou lze započítí. Pojímati tak důležité ustanovení pouze do prováděcího nařízení jest nejvýš nebezpečno a doporučovalo by se toto ustanovení vydati ve formě doplňovacího zákona.

5. Dalším důležitým předpokladem jest, že stavebník musí býti osoba, která není s to, aby sama ze svého jmění hradila celý náklad na stavbu nebo aby si opatřila sama úvěr (19). Výjimka platí jen pro oprávněné podnikatele staveb. Jinak osoby dosti finančně silné, aby stavbu sami podnikly nebo úvěr si opatřily, nebo osoby, které použily nebo mohou užítí úvěru dle zákona z 3. 3. 1921, č. 102 Sb. z. a n., mohou obdržeti nejvýše podporu dle § 32, č. 2 zák., totiž příspěvků na úrok a úmor po provedené stavbě.

6. Finanční podpora nebude vůbec udělena osobám, které přiznaly jmění přes 4 miliony Kč, které užily výhody státní podpory dle zákona č. 281 z roku 1919 nebo dle přítomného

zákona, leč by hodlaly zříditi byty pro své zaměstnance nebo nemajetné osoby třetí. Dále nebude finanční podpora udělena osobám, které bydlí ve vlastním domě nebo v domě manželově nebo v domě, jehož jsou spoluvlastníky, hodlají-li zříditi byt pouze pro sebe, nebo jichž vinou vznikl požár jejich domu (§ 20). Všechna tato ustanovení se však nevztahují na podnikatele staveb.

7. Dalším všeobecným předpokladem udělení podpory jest, aby příjemce téže byl vzhledem ku své úvěrové schopnosti a svým majetkovým poměrům s to, aby splnil povinnosti, spojené s přijetím podpory. Jest přirozeno, že na přístavby a nástavby obytných domů může býti finanční podpora udělena jen vlastníkům obytných domů, způsobilých k této stavební změně. (§ 15.)

8. Další důležitý předpoklad pro poskytnutí podpory státní, když se jedná o stavby rodinných domů jest, že obytná plocha musí činiti nejméně 57% zastavené plochy. Jak se tento poměr vypočítává, jest stanoveno podrobně v § 8. nař. Docílení ještě příznivějšího poměru obytné plochy odměňuje se vyšším procentem záruky státní (§ 31, I., 1. na konci). Výjimkou nemusí býti toto procento obytné plochy docíleno, když se jedná o projekty, schválené již na základě zákona z 23. 5. 1919, č. 281 Sb. z. a n., a dle zákona z 30. 3. 1919, č. 219 Sb. z. a n. (§ 9).

9. Konečně jest uvést, že vlastní prostředky stavebníka musí v každém případě činiti nejméně polovici nákladu, za kterou stát neběře záruky. (§ 3., odst. 3. zák.) Tyto vlastní prostředky stavebníkovy mohou záležitosti netoliko v hotových penězích, nýbrž v stavebním pozemku, stavebních hmotách a po př. ve vlastní práci stavebníka. Ocenění pozemku, hmot stavebních a práce děje se dle § 22 I., ocenění hmot a práce dle § 22, II. (§ 26.)

### 3. Kdo může žádati o stavební podporu?

Žadatele o podpory mohou býti buďsi osoby fyzické nebo osoby právnické.

Osobám fyzickým může býti udělena podpora právě tak jako obcím a družstvům.

Společná podpora vedoucí k spoluvlastnictví udílí se jen, když jde o manžele nebo zcela blízké příbuzné nebo sešvagřené. (§ 17.)

Je-li žadatelem oprávněný podnikatel staveb, nevadí, je-li podnikatel finančně silný nebo použil-li již těch kterých výhod nebo podpor (§ 17., 19., 20.). Aby však všem podnikatelům staveb zaručena byla pokud možno stejnoměrná účast na provádění staveb státem podporovaných, stanoví § 17., že má býti přihlíženo k rozsahu jeho živnosti, k jeho výkonnosti, ale především k stejnoměrnému zaměstnání všech podnikatelů v obci.

Právnické osoby, kterým může býti udělena státní podpora stavební, jsou obce, okresy, župy a jiné veřejné korporace nebo veřejnoprávní ústavy, jakož i obecně prospěšná družstva stavební. Pokud jde o prvnější, musí prokázati platné usnesení o stavbě a o úhradě nákladu, poslednější pak musí se vykázati potvrzením m. s. p., že byla za obecně prospěšná družstva prohlášena. (§ 16.)

### 4. Způsoby finanční podpory.

Finanční podpora podle zákona může býti udělena na šestero různých způsobů, a to:

1. ve způsobě státní záruky za zápůjčku dle § 32. č. 1. zák.,
2. ve způsobě příspěvků k úroku a úmorů stavebního nákladu po provedené stavbě podle § 32. č. 2. zák.,
3. způsobem, který jest kombinací způsobů ad 1. a 2., totiž částečným převzetím státní záruky za část stavebního nákladu a příspěvkem na zbytek stavebního nákladu po provedené stavbě (§ 32. č. 3. zák.),
4. poskytováním přímých zápůjček na dokončení staveb domů s malými byty dle § 32. č. 4. zák.,
5. ve způsobě příspěvků jednou pro vždy na provisorní stavby dle § 41., odst. 1. zák.,
6. ve způsobě příspěvků na provisorní stavby a úpravy dle § 41., odst. 2. zák.



## 5. O podpoře podle § 32. č. 1. zák.

Státní podpora dle tohoto zákonného ustanovení záleží v tom, že stát zaručí se věřiteli za zápůjčku, a to za úrokování, umořování a ostatní vedlejší platy a za její splácení.

Jest přirozeno, že tento způsob záruky státní bude nejvíce poskytován těm, kdož jsou finančně nejslabší.

Záruka státu však není pouze subsidiární, nemá místa jen pro případ, že dlužník sám není s to, dostáti závazkům dlužním úpisem na sebe převzatým. Prováděcí nařízení tyto povinnosti státu, zaručivšího se za zápůjčku, podrobně uvádí v § 29, v bodech 1.—4. a upravuje tuto povinnost i pro případ, že by musel věřitel sáhnouti k vnučené správě nebo vnučené dražbě.

Zápůjčky podle § 32., č. 1. zák. musí býti vždycky zápůjčkami dlouhodobými. Bude se tu jednati vždycky o zápůjčky komunální nebo o zápůjčky hypotekární, poskytované zvláštními ústavami, které takové dlouhodobé úvěrní obchody mají za účel (hypotečními bankami, spořitelny). Aby možnost poskytování takovýchto dlouhodobých zápůjček co nejvíce rozšířil, zavádí zákon v § 36. zvláštní společnosti s o. r., které by se zabývaly výhradně těmito obchody a zaručuje jim, pokud jde o výtěžky jejich obchodování, nejrozsáhlejší výhody daňové, dále premie úrokové a výhody poplatkové (§§ 36.—38. zák.).

Současně si však stát určuje, jak tento dlouhodobý úvěr musí býti upraven, pokud jde o míru úrokovou, splácení úroků a úmoru a jiných vedlejších platů, že výpověď, pakliže jest vůbec možnou, může býti dána na rok, nejméně však na půl roku napřed, a že úvěr musí býti poskytnut v hotovosti nebo v zástavních listech nebo komunálních dlužních úpisech (§ 27., č. 1—6).

Zaručená zápůjčka požívá sirotčí jistoty (§ 35. zák. a § 35. nař.) a musí býti na nemovitosti zajištěna i tehdy, když jde o úvěr komunální a to z pravidla v knihovním pořadí za sirotčí jistotou podle občanského práva (31. ledna č. 4 a 27, č. 5). Simultanní zajištění budiž výjimkou povoleno pouze pro souvislé stavby několika domů téhož stavebníka na souvislém pozemku, když též podpora udělena současně (27, č. 5. II. odst.).

Maximální výše zaručené zápůjčky stanovena jest v § 33., odst. I. zák., resp. v § 31., I. č. 1. nař. takto:

Za základ běře se stavební náklad, jak jej číselně zjistí z. p. ú. (21). Do stavebního nákladu lze započítati: I. náklad na stavební pozemek, II. náklad na stavbu, III. výlohy, spojené s opatřením úvěru.

Ad I. Do nákladu na stavební pozemek lze započísti:

1. nabývací cenu pozemku, je-li menší než cena obecná, jinak jeho obecnou cenu, po případě část těchto cen; při pozemcích na rodinný domek o 1 bytě smí se započísti jen cena 400 m<sup>2</sup>, s dvěma byty 500 m<sup>2</sup>;
2. převodní poplatek;
3. výlohy sepsání a knihovního vkladu tržové smlouvy;
4. výlohy za měření pozemku;
5. parcelační poplatek;
6. interkalární úrok z nákladu na pozemek po dobu stavby a
7. po případě jiné výlohy, spojené s nabytím pozemku (na př. náklady vyvlastňovací).

Při přístavbách a nástavbách se, jak přirozeno, cena pozemku nezapočítává. (§ 22, I.)

Ad II. K nákladu na stavbu se započítává:

1. vlastní náklad včetně osvětlení, vodovodu, domácího telegrafu, telefonu, zvonků a kanalisace;
2. úprava domu, po př. zahrádky;
3. zřízení chodníku;
4. plotu;
5. studny;
6. výlohy za stavební plány a rozpočty;
7. výlohy správy stavby;
8. za stavební dozor;
9. taxy a poplatky za stavební komise a za udělení stavebního a obývacího povolení;
10. stočné, poplatek za přípojky vodovodné, plyno- a elektrovodné;
11. interkalární úroky z nákladu na stavbu po dobu stavby;

## 12. případné jiné výlohy (§ 22, II).

Pokud jde o ceny prací, platí sazby kolektivních smluv, po př. nálezy rozhodčích soudů mzdových, pokud jde o ceny hmot a úplatu za jejich dopravu, ceny stanovené cenovými soudy.

Ad III. Výlohy spojené s opatřením úvěru jsou:

1. výlohy jednání o úvěr;
2. výlohy za odhady;
3. vedlejší platy věřiteli jednou pro vždy (provis); tyto však se nesmí vzít obnosem větším než 1% hodnoty zá-půjčky;
4. ztráty kursovní, když úvěr poskytnut v cenných papírech;
5. poplatky stupnicové a vkladní;
6. po př. jiné výlohy.

Všecky příslušné výpočty a doklady z. p. ú. podrobně prozkoumá a sám vyšší stavebního nákladu určí. Zjistí-li, že v rozpočtech a plánech není počítáno s přípustnými stavebními úlevami (§ 52—58 zák.), upraví dotyčné položky sám tak, jakoby s úlevami těmi bylo počítáno (§ 23). Jsou-li v stavbě vedle obytných místností (malých bytů) projektovány též malé provozovny nebo místnosti obchodní, živnostenské nebo hospodářské, na něž nelze vztáhnouti výjimečné ustanovení § 6. nař., nutno náklady na ně z celkového nákladu stavebního vyloučiti (§ 23, II. odst.).

Zjistí-li z. p. ú. při konečném stanovení skutečného nákladu po provedené stavbě, že byl stavební náklad, vypočtený co základna pro vyměření podpory, překročen, nebude podpora přes to zvýšena (§ 24).

Výše záruky státní určuje se v procentech stavebního nákladu takto:

při domech	o 1 bytě	. . . . .	60%	
"	"	o 2 bytech	. . . . .	62%
"	"	o 3 bytech	. . . . .	64%
"	"	o 4 bytech	. . . . .	67%
"	"	o 5 bytech	. . . . .	70%
"	"	o 6 bytech	. . . . .	73%
"	"	o 7 bytech	. . . . .	76%
"	"	o 8 bytech	. . . . .	80%

Je-li stavebníkem obecně prospěšné stavební družstvo nebo obec, okres, župa, smí zaručená zápůjčka činiti při domácích rodinných 80%, při nájemných domech obytných s více než s 2 byty, při svobodárnách a noclehárnách 90%.

Jde-li o stavbu rodinných domků neb nájemných domů obytných s obytnou plochou větší než 60% celé zastavené plochy, smí činiti zaručená zápůjčka ještě vždy o tolikrát 0.5% více, o kolik procent je obytná plocha výhodnější než 60%. (§ 33. odst. 6. zák. a § 31, I, 1 odst. 3. nař.)

Záruka státu poznamenaná se v knize pozemkové u zaručené zápůjčky a vymaže se spolu se zápůjčkou (§ 33. zák.).

Dlužní úpis nesmí obsahovati vyšší zúročení, než jaké požadují společnosti s ruč. obm. zřízené dle § 36. zák. nebo spořitelny (§ 27, č. 1). Vedlejší platy (režijní příspěvky atd.) nesmějí znamenati zvýšení úrokové míry (§ 27, č. 3).

Úmor děje se annuitami, které obnášejí u nájemního domu obytného s více než 2 byty zpravidla  $\frac{1}{2}$ % ročně, u rodinného domku zpravidla 1% ročně. Dlužníkovi však musí býti vyhrazeno uhraditi více annuit najednou, ovšem tak, aby nebyl porušen umořovací plán, aby zde nezůstal neuhrazený zbytek annuity (§ 27, č. 2).

Zaručenou zápůjčku může předcházeti nezaručená zápůjčka téhož věřitele. Zvýšení úroků zaručené zápůjčky nepostihuje zaručivší se stát ipso facto, nýbrž musí diferencii úrokovou hraditi sám stavebník (§ 31, č. 2, 3. odst.). Tento však může žádati, aby stát převzal záruku za vyšší úrok zvláštní odůvodněnou žádostí.

Zápůjčka nezaručená nesmí býti větší než polovice té části skutečného nákladu stavebního, která zaručenou zápůjčkou není uhrazena.

Předchozích zápůjček nezaručených může býti i více, ale všechny dohromady nesmějí činiti více, než jak bylo právě uvedeno (§ 31, I, č. 4).

Prováděcí nařízení připouští, že zaručenou zápůjčku mohou poskytnouti též jiné osoby než společnosti s ruč. obm. dle § 36. zák. a jiné ústavy, poskytující úvěr hypotekární nebo komunální. Mohou to býti jiné ústavy, záložny, banky nebo jednotlivci. V tom případě však vyžaduje stát, aby do dluž-



ního úpisu pojata byla záruka nevypověditelnosti aspoň do 10 let po vyplacení zbytku zápůjčky. M. s. p. ve vysvětlivkách tu správně nadhazuje otázku, že by se úrokové premie, zaručené státem vklad telům společnosti s r. o. dle § 36. zák., měly vlastně poskytnouti též takovému soukromníkem nebo ústavům, takové dlouhodobé úvěry poskytujícím, dovozujíc, že by to přispělo k oživení stavebního ruchu, poněvadž by se našlo více kapitalistů, ochotných půjčky poskytnouti.

Aby byla státní záruka udělena, musí se věřitel v dlužním úpise zavázati, že:

1. uvědomí m. s. p.: a) o nesprávnostech dlužníka ve splácení úroků annuit, b) o zamýšlené konversi nebo výpovědi zaručené zápůjčky, c) o tom, že dlužník vypověděl nebo splatil zaručenou zápůjčku z části nebo úplně, d) o povolení uhražovací exekuce proti dlužníkovi;

2. neposkytne nové zápůjčky v mezích umořené částky nevyřazené zaručené zápůjčky;

3. že vypoví zaručenou zápůjčku v mezích dlužního úpisu, bude-li o to m. s. p. požádán;

4. že vrátí státu, dojde-li k dražbě domu, na němž zaručená zápůjčka vázne, a vydraží-li dům a prodá-li ho pak do 5 let po příklepu, vše, co z docílené trhové ceny převyšuje předcházející nezaručenou zápůjčku. Může si však sraziti výdaje a ztráty, které měl s vydražením (§ 31, II);

5. že, dojde-li k nucené dražbě, bude k vyzvání m. s. p. žádati hotové zaplacení celé zápůjčky.

Účel těchto záruk, které si nechává stát dáti proti tomu, že zaručuje zápůjčku, jest jasný a netřeba se o nich šfíiti.

Státní záruka může dle § 32. nař. i v případě poskytnutí podpory dle § 32, č. 1 zák. býti převzata též přímým zaručením za stavební úvěr až do 90% zaručené zápůjčky. Podmínkou tu jest, aby věřitel tu prohlásil, že bude vypláceti úvěr stavební dle postupu prací na základě vlastního odhadu nebo za šetření těchto opatrností:

Zálohy vypláceti se budou jen na základě potvrzení stavebního úřadu o postupu prací. Smí pak se vyplatiti:

po zahájení stavby nejvýš  $\frac{1}{2}$  nabývací ceny pozemku

po dokončení základů druhá polovice ceny pozemku a případně další náklady na pozemek,

dále pak kvoty určené v procentech až do výše 90% celého stavebního úvěru. V tom směru obsahuje prováděcí nařízení zcela podrobné pokyny ve formě přehledné tabulky (§ 33). Zbytek stavebního úvěru smí se vyplatiti teprve v den vyznačení domu v pozemkové knize (§ 33, II. odst.).

Týmž okamžikem, resp. udělením obývacího povolení, končí také záruka státu za stavební úvěr ipso jure. (§ 32, 4. odst.)

Poskytne-li stavební úvěr veřejný ústav peněžní, aniž by byl ochoten poskytnouti jej po dokončení stavby co dlouhodobou zápůjčku hypotekární nebo komunální, může dáti stát záruku za stavební úvěr, jen když dotýčný věřitel se v dlužním úpise alespoň zaručí, že nevypoví stavební úvěr, dokud se dlužníkovi nepodaří docíliti konverse na zápůjčku dlouhodobou. (§ 32, 4. odst.) V tomto případě se u dotýčné zápůjčky poznamená v knize pozemkové, že stát převzal za ni záruku. Poznámka se však při konversi vymaže. (§ 34, 2. odst.)

O zápis a případně výmaz všech poznámek, pokud se výmaz neděje z moci úřední, musí požádati z. p. ú. Vyrozumění býti musí: vlastník, věřitel, z. p. ú., m. s. p.

## 6. Podpora podle § 32, č. 2. zákona.

Tato podpora záleží v tom, že se stát zaručí stavebníkovi platiti po dobu 25 let příspěvek na zúročení a úmor stavebního nákladu a uděluje se, jak přirozeno, teprve po ukončení stavby. Podpora tato může býti udělena všem těm, kdož v roce 1921 zahájí a do konce roku 1922 dokončí stavbu nějakého domu s malými byty, po př. stavbu rodinného domu nebo domu na vlastní náklad nebo na základě stavebního úvěru, který si sami opatřili.

Příspěvek záleží po prvních 5 let ve 4% stavebního nákladu, do dalších 5 let ve  $3\frac{1}{2}\%$ , třetích 5 let  $3\frac{1}{4}\%$ , čtvrtých 5 let 3% a pátých 5 let  $2\frac{1}{2}\%$  (§ 36).

Příspěvek bude se vypláceti ve čtvrtletních pozadu jdoucích lhůtách, splatných vždy posledního března, června, září a prosince každého roku. První lhůta bude splatna nikoliv



na konec téhož kalendářního čtvrtletí, kdy uděleno bylo obývací povolení, nýbrž na konec nejbližšího kalendářního čtvrtletí. Obývací povolení musí však býti doručeno m. s. p. nejméně 4 neděle přede dnem splatnosti, jinak se splatnost první lhůty posune ještě o jedno čtvrtletí. Tak ku př. v případě, kde obývací povolení dáno bude v době od 1. července do 30. září 1921 a bude doručeno m. s. p. nejméně 3. prosince 1921, bude první lhůta splatna 31. prosince 1921. Kdyby obývací povolení doručeno bylo m. s. p. později, byla by první lhůta splatna teprve 31. března 1922. (§ 38, posl. odst.)

O této záruce státní k poskytování příspěvků vyhotoví z. p. ú. vlastníkovi domu listinu vkladní, na základě níž se na listu B v knize pozemkové vyznačí tato povinnost státu jako reální právo. Tím se, jak přirozeno, zvyšuje hypotekární schopnost nemovitosti ve značné míře. (§ 34 zák. a 37 nař.).

Právo na příspěvky, plynoucí z tohoto závazku státu, může vlastník nemovitosti postoupiti hypotekárnímu věřiteli, jehož pohledávka na nemovitosti právem zástavním jest zajištěna. Dá-li se o tom postupu vědomost m. s. p., poukazuje toto čtvrtletní příspěvky přímo hypotekárnímu věřiteli, jinak vždy a výhradně vlastníkovi (§ 38).

Pro výpočet příspěvku rozhodnou jest výše stavebního nákladu, který se určuje způsobem již shora podrobně vylíčeným.

### 7. Podpora podle § 32., č. 3 zákona.

Tato podpora, která jest jakousi kombinací podpor pod č. 1. a 2. v § 32. zák. uvedených, bude volena asi všude tam, kde bude patrné, že stavebník nebyl by sice s to vydržeti celou stavbu nebo opatřiti si pro celou stavbu úvěr státně nezaručený, ale bude tak moci učiniti ve výši rozhodně vyšší nežli onou nepatrnou částkou, kterou musí nevyhnutelně vládnouti i v případě udělení podpory dle § 32., č. 1. zák. (§ 39.)

Také zde zaručí se stát za pohledávku, ale procentuelně menší než je tomu v případě dle § 32., č. 1. zák. Po provedené pak stavbě bude vypláceti vlastníkovi po 25 let příspěvky dle těchže procentních sazeb a v těchže lhůtách. Zá-

kladem pro výpočet těchto příspěvků bude ovšem pouze ona část stavebního nákladu, která není kryta zaručenou pohledávkou.

O této podpoře platí obdobně ustanovení o záruce státní dle §§ 29.—35. a o příspěvcích dle § 36. až 38, jmenovitě ustanovení o knihovních poznámkách záruky při pohledávce zaručené a příspěvku státního na listu B.

Zaručená zápůjčka požívá sirotčí jistoty (§ 35).

### 8. Podpora dle § 32., č. 4, zákona.

Ustanovení této podpory jest vlastně opatřením státu směřujícím k tomu, aby dokončeny byly stavby domů s malými byty, zahájené v roce 1919 a 1920 obcemi, okresy nebo obecně prospěšnými stavebními družstvy, pro něž byla na základě zákona z 23. května 1919, č. 281 Sb. z. a n., přislíbena státní podpora (§ 40).

Podpora záleží tu v přímé zápůjčce obci, okresu atd. Dotyčná obec však musí věrohodně prokázati, že ani se státní podporou dle zákona z května 1919 není s to, aby si opatřila úvěr, k dokončení stavby potřebný (§ 41).

Zapůjčiti může stát obci pouze tolik, kolik, odečtou-li se poskytnuté již na stavbu zápůjčky, ať zaručené, ať nezaručené, zbývá do 95% skutečného stavebního nákladu. Také pro tuto zápůjčku nutno na domě zříditi zástavní právo a to v pořadí ihned za zápůjčkou zaručenou dle zákona z května 1919 (§ 42). Vyplácení záloh na stavbu děje se na základě potvrzení obce o tom, v jakém stavu jest stadiu a jen těmi procenty, jež jsou uvedeny v § 33. Zúrokování a umořování určuje m. s. p. v dohodě s m. f. dle pokynů daných v § 27. Obec nahrazuje státu tu část úroků a úmoru, která týká se částky celkového stavebního nákladu, na který nebyla poskytnuta ani zápůjčka, ani nebyl státem zaručen.

I stát i obec mají právo, zápůjčku vypověditi na 1/2 léta napřed. Stát však zpravidla tohoto práva bez vážného důvodu nepoužije (§ 45, odst. 1.).

Splatnost bez výpovědi nastává, když vlastník nedodržel povinnosti při udělení zápůjčky převzaté a nastane situace

taková, která by pro stát mohla mít nepříznivé následky. Jsou to jmenovitě:

1. Zanedbaný stav domu, užívání téhož způsobem, který není obecně prospěšný a setrvání v tomto stavu po 3 měsíce vzdor napomenutí;

2. nezaplacení annuit do 3 měsíců po splatnosti vzdor upomínce;

3. dům přijde do sekvestrace nebo do dražby;

4. vlastník domu upadne do konkursu nebo do vyrovnacího řízení;

5. prodej neb zastavení nemovitosti bez povolení m. s. p.

6. ani nový nabyvatel nemovitosti prodané se svolením m. s. p. povinností vůči státu nekoná;

7. dlužník neužívá půjčky k účelu, k němuž je určena;

8. dlužník nevykáže, ač upomenut, pojištění proti ohni;

9. obecně prospěšné stavební družstvo pozbude na základě rozhodnutí m. s. p. této vlastnosti (§ 45. nař.).

O tom, že dlužník tyto povinnosti porušil, dozví se m. s. p. z povinného oznámení věřitele, který dle dlužního úpisu musí to oznámiti (§ 31., II. nař.).

#### 9. Podpora podle § 41., odst. 1. a 2. zák.

Kdežto čtyři druhy podpor, až posud projednávané, poskytovány jsou na stavby domů s malými byty, stavěné jednotlivci, sdruženými nebo obcemi k trvalému používání, týkají se podpory poskytované výlučně staveb provisorních.

Provisorní budovou je taková budova, při níž možno použití i méně trvanlivého staviva a i jednodušší konstrukce a jejíž úprava vnější i vnitřní jest zcela jednoduchá; trvání takové budovy je vyměřeno nejvýše na 20 let ode dne doručení stavebního povolení. (§ 12., 2. odst.)

Takové provisorní budovy staví se z pravidla na takových staveništích, kterých by za normálních poměrů vůbec za staveniště použito býti nemohlo, tak ku př. na veřejných prostranstvích, polohovými plány navržených nebo na pozemcích ležících v čarách regulačních, po př. na pozemcích, jež do regulačních plánů nebyly ještě pojaty (§ 47. a 48. zákona). Jest přirozeno, že postavení takových provisorních

staveb nemůže býti povoleno na dlouho, aby tím porucha regulačních plánů nebyla na závadu dalšímu řádnému vývoji stavebního ruchu. Proto musí každý, kdo o povolení k stavbě takové žádá, za sebe i své právní nástupce ve vlastnictví budov takových podepsati t. zv. demoliční revers, že stavbu do 20 let od udělení povolení stavebního odstraní. Kdyby tak sám neučinil, má obec právo, odstranění naříditi (§ 47. II. odst. zák.).

Podpora na takové provisorní budovy záleží v příspěvku jednou pro vždy ve výši 60%, po př. 40% stavebního nákladu. Příspěvek 60% poskytne se na stavby provisorní, započaté v roce 1921 a dokončené do 1. listopadu 1921, příspěvek 40% na stavby provisorních budov, započaté roku 1921 a dokončené po 1. listopadu 1921, nejdéle však do konce roku 1922 (§ 46).

Příspěvek se vyplatí teprve po dokončení stavby, může však býti naň vyplacena záloha 50% pak-li že stavba již ve stejném poměru pokročila (§ 47).

Podpora 60% stavebního nákladu může na základě zmocnění § 41., odst. 2. zák., býti udělena velkým městským obcím, kde jsou velká průmyslová střediska, obzvláště tedy ku př. v Praze, Brně, Bratislavi, Plzni a j. v., na provisorní stavby zahájené v roce 1919 a 1920. Mohou to býti provisorní budovy zcela nové nebo provisorní úpravy stávajících budov obytných či neobytných na budovy s malými byty (§ 12., 2. odst.).

Také zde vyplácí se podpora teprve po dokončení stavby, ale může býti dle postupu práce povolena záloha 50%.

Do stavebního nákladu, dle něhož se vypočítá výše příspěvku, započítává se jen to, co vyžaduje provisorní ráz budov (§ 41. zák.).

Demoliční revers nutno v knize pozemkové na listu B vyznačiti (§ 42. zák.).

#### 10. Řízení.

Zákon o stavebním ruchu obsahuje ustanovení o trojím způsobu řízení, a to

a) řízení za účelem opatření stanovišť,



- b) řízení stavební,
- c) řízení za účelem dosažení finanční podpory státní.

Vedle těchto tří druhů řízení, vztahujících se k stavbě samé, zavádí zákon dva druhy zvláštních soudů, a to pro úpravu pracovních a služebních poměrů a mezd v živnostech stavebních a v živnostech stavební hmoty vyrábějících a dopravujících, t. zv. rozhodčí soudy mzdové (hlava druhá) a pro stanovení cen stavebních hmot a úplaty za jejich dopravu, t. zv. soudy cenové (hlava třetí). Výroky těchto soudů jsou všeobecně závazné a jsou směrodatné pro výpočet stavebního nákladu. (§ 22, II)

Platnost předpisů o těchto soudech končí dnem 31. prosince 1922. (§ 71 zák.)

#### 11. ad a) Řízení za účelem opatření stavenišť.

Toto řízení upraveno jest v hlavě první zákona (§§ 1-10) a používá se ho pouze subsidiárně v případech těch, kde nezdaří se výkup dobrovolný (§ 4 nař.). První tři §§ této hlavy obsahují materiálně-právní podmínky pro zavedené vyvlastnění, které jsou jaksi provedením vyvlastňovacího práva státu, stanoveného § 109 úst. list. a § 365 vš. obč. zák. V těchto podmínkách brán jest co největší zřetel na soukromé vlastnictví a stanoví se, že se k vyvlastnění má sáhnouti teprve, když tu není vhodných pozemků státních, které stát jest povinen prodati. Žádost o prodej takových pozemků musí příslušné ministerstvo vyříditi do 14 dnů. (§ 2 zák.)

Vyvlastňovati možno pozemky nezastavené i zastavené, tyto však jen tehdy, když používání dotyčných budov bylo zakázáno a bylo nařizováno jejich zbourání. Přejde-li při tom někdo o byt, má přednostní právo na byt v domech dle tohoto zákona vybudovaných veřejnými korporacemi (§ 1 zák.). Za tím účelem zajišťuje si stát ingerenci na pronajímání bytů v takových domech (§ 56 nař.). Také práva na nemovitosti vážnoucí nesmí utrpěti újmy a mohou býti spojena s nějakým jiným knihovním tělesem anebo přenesena do zcela nové vložky (§ 1, odst. 4. zák.).

Aby nebyly poškozeny zájmy zemědělské a tím i politika vyživovací, možno vyvlastňovati především půdu neúrodnou, snad již rozparcelovanou, a to především tu, která jest pokračováním ploch zastavených a s níž komunikace dá se snadno provésti (§ 48. zák.). Uhaslá snad již parcelační povolení oživnou, počne-li se se stavbou do 1. září 1921 (§ 49. zák.). Nejprve přichází v úvahu půda zabraná a veřejných fondů a pak teprve pozemky obecní a teprve na posledním místě pozemky soukromé (§ 3. zák.).

Vzrostlé sady jsou z vyvlastnění dle tohoto zákona úplně vyloučeny (§ 3, posl. odst. zák.).

Žádosti o vyvlastnění nutno podati u o. p. s. nebo u slúžnovského úřadu, a musí býti v nich uvedeno, že se zamýšlí na pozemku stavěti dům s malými byty a připojen situační plánec (§ 4, 1. a 2. odst. zák.).

Zahájení vyvlastňovacího řízení dá o. p. s. poznamenati v knihách, aby řízení mělo platnost proti každému novému vlastníku (§ 4, 2. a 3. odst. zák.).

Úřad, vykonav na místě šetření, rozhodne o vyvlastnění a určí náhradu nebo alespoň jistotu (§ 5. zák.). Úřad nepovolí vyvlastnění, prokáže-li vlastník, že pozemku potřebuje pro vlastní živnost, hospodářství, dům nebo domácnost nebo prohlásí, že na pozemku sám provede stavbu s malými byty a tuto do 3 měsíců od knihovní poznámky vyvlastnění zahájí (§ 3, posl. věta zák.). Jinak se vyvlastnění zpravidla povolí. V nálezu vyvlastňovacím určí se náhrada dle obecné ceny pozemku (§ 6. zák.), jakož i lhůta, do kdy musí býti se stavbou započato a do kdy musí býti skončena (§ 5. zák.).

Tyto lhůty musí býti stavebníkem dodrženy. Prodloužení jest možno pouze pro vis maior. Jinak možno náleze vyvlastňovací po př. zrušiti (§ 10. zák.). V knihách pozemkových poznamená se právo vyvlastnitelovo, spolu však se poznamená, že vyvlastnitel nesmí pozemek bez svolení m. s. p. zciziti. Pro případ, že by vyvlastnitel o takové zcizení žádal, nabídne se pozemek především převodnímu vlastníku (§ 8. zák.). Také musí býti na pozemku knihovně zajištěna obnosem 30% ceny nabývací dávka z majetku (§ 9. zák.).



Na domek s jedním malým bytem lze vyvlastnit nejvýše plochu 400 m<sup>2</sup>, na domek o dvou bytech plochu do 500 m<sup>2</sup> (§ 3, odst. 3. zák.). Při výpočtu nákladu na pozemek běrou se jen tyto rozměry do počtu (§ 22, I. nař.).

Je-li pozemek vyvlastněný zatížen, složí se náhrada k soudu a ten ji rozvrhne dle zásad exekučního řádu. Odevzdání pozemku vyvlastniteli stane se teprve po složení náhrady, po př. po provedení jejího rozvrhu (§ 7. zák.).

Náklady řízení vyvlastňovacího nese vyvlastnitel (§ 6. posl. věta zák.), bude však na ně vzat zřetel při výpočtu stavebního nákladu dle § 22, I. nař.

Ustanovení zákona o stavebním ruchu, týkající se vyvlastňování staveníšť, pozbudou platnosti dnem 31. prosince 1921.

## 12. ad b) Řízení stavební.

Řízení stavební o stavbách s malými byty dle zákona o stavebním ruchu vykazuje značné úlevy a to úlevy i pokud jde o staveníště i pokud jde o provádění stavby, a změny, pokud jde o platnost stávajících zákonů regulačních a řádů stavebních, ale jmenovitě, pokud jde o příslušnost úřadů a délku lhůt. Všecky tyto úlevy a změny však mají platnost do 31. prosince 1921 (§ 71. zák.).

Kdo zavedených úlev nechce použít, jest povinen provést stavbu dle platných stavebních řádů (§ 46. zák.).

O úlevách pro staveníště byla již řeč s hora. Záležeji v tom, že zákon dopouští zastaviti po dobu trvání bytové nouze provisorními budovami veřejná prostranství, navržená plány polohy, a pozemky, ležící v čarách regulačních, ovšem ale jen s povinností, že budovy na takových pozemcích vystavěné musí nejdéle po 20 letech býti odstraněny (§ 47. zák.).

Dále dopouští zákon pod podmínkou pořízení vhodné komunikace na vlastní náklad, tedy ne na náklad obce, zastavení pozemků, které do regulačních plánů nebyly posud vůbec pojaty (§ 48. zák.).

Uhaslá parcelační povolení oživnou, počne-li se na dočasných parcelách se stavbou domů s malými byty do 1. září 1921 (§ 49. zák.).

Úlevy stavební jsou velmi značné a týkají se hlavně stavebních hmot, počtu pater u obytných domů, výšky místností, zatížení podlahy, stropnic, klosetů, kanalisace, schodiště, chodníků a dvorů (§ 52—58 zák.).

Okolnost, že někdo nepoužil úlev těchto, nedává mu práva dožadovati se proto zvýšení stavebního nákladu. Naopak, stavební náklad stanoví se tak, jakoby se bylo úlev použilo (§ 23. nař.).

Stavebním úřadem jest úřad obecní. Vyřízení žádosti o povolení stavby musí býti vydáno nejdéle do 14 dnů. Stížnosti musí býti podány do 8 dnů od doručení usnesení obce a musí býti předloženy do dalších 14 dnů z. p. ú., který je II. instancí. U z. p. ú. tyto stížnosti vyřizují zvláštní oddělení pro stavební ruch (§ 50. a 60. zák.).

Nerozhodne-li obec do 14 dnů o žádosti nebo nepředložili-li stížnost ve stejné lhůtě od jejího podání k rozhodnutí, možno za to pokládati, že stavba jest povolena a možno s ní započítati. Obec pak ručí sousedům a stěžovateli za škody z toho vzniklé. Tolik stanoví zákon v § 50., odst. 4.

Ale § 14. odst. 2. nařízení zde — v zájmu bezpečnosti státní podpory — dekretuje povinnost stavebníka, opatřiti si předem souhlas z. p. ú. Toto vysoce významné ustanovení bylo by však, jak již s hora bylo uvedeno, pojmouti do zákona samotného.

Také pro 2. instanci stanoveno jest, že musí rozhodnouti o stížnosti do 14 dnů po předložení téže (§ 65. zák.), ale podobná sankce, jako s hora uvedeno, na nedodržení této lhůty dána není (§ 50. zák.).

Vytýčení stavební čáry má se státi do 3 dnů od doručení povolení stavebního (§ 51. zák.).

Oddělení pro stavební ruch u z. p. ú. v Praze, Brně a zvláštní stavební úřady pro stavební ruch v Bratislavě a Užhorodě jsou povolány k tomu, aby organisovaly veškeru činnost, týkající se stavby domů s malými byty, jmenovitě práci a výrobu stavebních hmot (§ 61. zák.), mají právo požadovati činně stavebních hmot a potřeb a právo kontrolovati činnost podniků stavební hmoty vyrábějících a dopravujících (§ 62. zák.), vydávají listiny záruční, starají se o jich zápis

dě knih pozemkových, jakož i o to, aby v knihách učiněny byly všechny poznámky, kterými zaručena jsou v případě udělené podpory práva státu, jmenovitě zákaz zcizení a právo předkupní atd., a vykonávají všechna práva, která státu plynou z toho, že stavebník nebo jeho právní nástupce nedostojí povinností, stanoveným v § 49. a násl. nař.

### 13. ad c) Řízení za účelem dosažení finanční podpory státní.

Řízení za účelem dosažení finanční podpory státní dle § 32. č. 1 až 4 po př. § 41. odst. 1 a 2 zák. upraveno jest takto:

Žádosti za státní podporu podávají se buď jako:

a) žádosti o zásadní příslibení podpory, nebo b) žádosti za udělení podpory (§ 63).

ad a) V žádosti o příslibení podpory musí být uvedeno:

1. jméno (firma), žadatelovo povolání a adresa,
2. stavba, pro niž se příslibení podpory žádá, počet malých bytů, rozpočtený náklad na pozemek a stavbu,
3. od koho a jak bude poskytován úvěr hypotekární a stavební a jak bude uhrazen náklad tímto úvěrem nekrytý,
4. jaká podpora se žádá,
5. učiněné přípravy jmenovitě v příčině pozemku stavebního.

Potvrzení obce o tom, že v obci jest nedostatek bytů (§ 10) musí být přiloženo jen tehdy, když okolnost tato není všeobecně známa (§ 64. nař.).

Ad b) žádost o udělení podpory musí obsahovati tytéž náležitosti, jako žádost o příslibení podpory až na učiněné přípravy (bod 5.). Přílohy této žádosti jsou:

1. osvědčení obce o bytové nouzi v místě bezvýiměčně (§ 10.),
2. knihovní výtah o pozemku stavebním, z něhož bude patrné, že žadatel jest vlastníkem téhož,
3. listina, v níž hypotekární věřitel příslibuje hypotekární a stavební úvěr a uvedena jest jeho výše a způsob úrokování, úmoru a vedlejších platů,

4. návrh dlužního úpisu, v němž se jak dlužník tak věřitel podrobuje všem podmínkám § 27. a 31. nař.,

5. stavební povolení,

6. výkaz o navrhovaném nájemném s udáním, pro koho (jaké třídy obyvatelstva) se byty zřizují,

7. plány a rozpočty stavby.

Osoby právnické (spolky, ústavy) musí nad to předložit:

8. potvrzení o podmínkách svého právního trvání, dále o tom, že stavba domů se srovnává s jejich účelem a že osoby je zastupující jsou hodny důvěry (§ 16), počet členů (z jakých tříd obyvatelstva) a velikost jmění vlastního i svěřeného. Obce a jiné veřejnoprávní korporace musí pak předložit vedle příloh 1—7:

9. usnesení o stavbě a úhradě nákladu,

10. jedná-li se o stavbu rodinných domků, prohlášení čekatelů, že jest jim znám náklad stavební a že jsou s to 10% téhož splatiti a všechny ostatní podmínky splniti. Obecně prospěšná družstva stavební pak musí předložit dále:

11. výměr m. s. p., kterým jim příznána byla vlastnost družstev obecně prospěšných (§ 66.).

Stavební plány a rozpočty musí být sdělány tak, aby na základě nich bylo možno stanoviti přesně výši stavebního nákladu a výši finanční podpory (§ 21. a 23.) Podrobné náležitosti plánů a rozpočtů jsou uvedeny v § 66.

Místem podání žádosti jest:

a) u žádostí o zásadní příslibení podpory o. p. s. nebo magistrát nebo politický úřad I. stolice na Slovensku a v Podkarpatské Rusi,

b) u žádostí o udělení podpory příslušná okresní stavební správa na Slovensku a v Podkarpatské Rusi státní stavební správy.

Obce s vlastním statutem podávají své žádosti přímo u zemského politického úřadu. (§ 67.)

Ad a) O. p. s. žádost, je-li potřebí, doplní a pošle ji do 8 dnů od podání nebo doplnění z. p. ú. s vlastním odůvodněným návrhem, v němž se též vysloví o nedostatku bytů v obci (§ 10.), o úvěrové schopnosti a majetkových poměrech žadatele (§ 15), po případě o tom, jsou-li zde důvody, pro něž by udělení podpory bylo vyloučeno (§ 20).



Jeden opis návrhu zašle se m. s. p. (§ 69.)

Ad b) Okresní (státní) stavební správa předloží žádost o udělení podpory z. p. ú. s vlastním návrhem, v němž se vysloví o vhodnosti pozemku, o kupní ceně zaň, o účelnosti navrhované parcelace, o vhodnosti a účelnosti zamýšlené stavby, o půdorysném řešení, o stavebním nákladu a případy úsporách. Opis návrhu zašle se m. s. p. (§ 69.)

Zemský politický úřad může žádost sám právoplatně zamítnouti. Proti tomuto zamítnutí není opravného prostředku. Opis zamítavého usnesení nutno poslati m. s. p.

Shledá-li, že žádosti možno vyhověti, předloží:

ad a) žádost o přislíbení podpory m. s. p.,

ad b) žádost o udělení podpory m. v. p. (§ 70.)

Rozhodnutí o udělení finanční podpory přísluší m. s. p. v dohodě s m. v. p. a m. f. (§ 71).

O přislíbení nebo udělení podpory nutno vyrozuměti příslušný obecní úřad, po př. úřad berní, jedná-li se o osoby, podléhající dani z příjmu nebo společnosti, podléhající dani výdělkové, které jsou v případě podniknutí staveb obytných budov činiti si v přiznání daňovém srážky dle zákona z 3. března 1921, č. 102 Sb. z. a n.

Náklad na řízení dle zákona o stavebním ruchu hradí stát (§ 67. a 24. zák. a § 72. nař.). Pouze výlohy případného místního šetření dle § 60. nař. nese žadatel podpory může si je však započítati do stavebního nákladu (§ 21. nař.).

#### 14. Jaké povinnosti ukládá státní správa vlastníkovi státně podporované stavby.

Aby dosaženo bylo účele, který sleduje zákon o stavebním ruchu, totiž aby v době co nejkratší bylo zde dostatek malých bytů a aby tak v brzku odstraněna byla krutá bytová nouze, stát vyhrazuje si co možná největší ingerenci na stavby malých bytů, s jeho podporou prováděné, a vymínuje si na nedodržení určitých povinností dokonce i konvencionální pokutu dosti značné výše.

Tak jmenovitě stát (z. p. ú. nebo m. s. p.):

1. určuje dobu započetí a dokončení stavby a provedení téže dle schválených plánů a rozpočtů (§ 49. nař.),

2. nařizuje, aby mu ihned po dokončení stavby předloženo bylo vysvědčení o dokončení stavby a obývací povolení a knihovní výměr o vyznačení domu v knihách (§ 51.),

3. ukládá vlastníku, aby platil řádně a v čas daně, přírážky a jiné veřejné dávky, jakož i pojistné premie a splatné annuity a o tom se v čas vykazoval (§ 54. nař.),

4. stanoví, pokud jde o stavby obcí, okresů, žup a obecně prospěšných družstev stavebních, jimž udělena podpora zcela nebo z části zaručením zápůjčky a po př. stavebního úvěru dle § 32, č. 1 nebo 3 zák., výši minimálního nájemného (§ 57. nař.),

5. omezuje právo vlastníka domu na volné pronajmutí a na výpověď z bytu a ukládá mu povinnost předkládati 1. února výkaz nájemného a výdajů (§ 59. nař.),

6. vyhrazuje si již během provádění stavby i později právo dohledu a revisí a po př. právo dáti nutné závady odstraniti a opravy provésti na náklad vlastníka. (§ 49 a 52. nař.)

Dále stanoví stát řadu dalších povinností, na jichž nedodržení stanoví konvenční pokutu, a to:

7. stanoví, že vlastník stavby musí hned po zřízení krovu dáti stavbu pojistiti u některé v tuzemsku přípustné pojišťovny na částku, kterou určí z. p. ú. a dáti pojistku vinikulovati ve prospěch hypotekárních věřitelů, jmenovitě věřitele zaručené zápůjčky, jakož i vykazovati řádně a včasné placení premii (§ 50 a 54. nař.),

8. stanoví, že vlastník musí udržovati dům v dobrém stavu (§ 52. nař.),

9. zakazuje provedení jakýchkoliv stavebních změn (nástaveb, přístaveb, sbourání, změnu velikosti bytů) a připouští takové změny jen výjimečně se svolením z. p. ú. a m. s. p.,

10. zakazuje vlastníkovu, aby si vypůjčoval nové obnosy v pořadí umořené již knihovní zápůjčky zaručené nebo předcházející nezaručené, až do úplného splacení zaručené zápůjčky, ukládá mu povinnost, dáti vymazati umořené zápůjčky z knih



a vyhrazuje si ingerenci na výpověď hypotekární zápůjčky (§ 55. nař.),

11. stanoví, že vlastník domu smí pronajmouti byty pouze osobám, které bytu vůbec nemají nebo potřebují bytu lepšího a vyhrazuje si v zájmu veřejném ve prospěch osob veřejné služby (státních zaměstnanců) při prvním pronájmu: v domech obcí (okresů, žup) 50% bytů, v domech obecně prospěšných stavebních družstev 20% bytů, v domech jiných osob 10% bytů dle obytné podlahové plochy všech bytů. Z. p. ú. může si po případě vyhradití schválení všech pronájmů (§ 56, nař.),

12. stanoví, co jest vlastník domu povinen nahrazovati státu, když zaručená zápůjčka činí více než 70% stavebního nákladu a když v domě jsou malé provozovny nebo jiné hospodářské nebo živnostenské místnosti (§ 58, nař.),

13. zakazuje zcizení a zavazení domů, zajišťuje si právo předkupní, po př. si vyhrazuje svolení k prodeji. (§§ 60 až 62. nař.)

Konvenční pokuta, která je stanovena na nedodržení povinností s hůra ad 7.—13. uvedených a která musí býti na domě zajištěna právem zástavním, obnáší 20% zaručené půjčky dle stavu v době, kdy se porušení povinnosti stalo, po případě 10% zápůjčky, jde-li o podporu dle § 32, č. 2 nebo 41 zákona. (§ 62. zák.)

Vedle toho má nedodržení uvedených povinností, jmenovitě neudržování domu v řádném stavu, nepoužívání jeho dle jeho určení (§ 52, 53), nesplácení annuit (§ 54), takže dojde k vnucené správě, vnucené dražbě nebo dokonce ke konkursu, prodej nebo zastavení domu bez povolení m. s. p. (§ 60—62), nepoužívání zápůjčky ke svému účelu, zanedbání povinnosti k pojištění (§ 50 a 54), odvolání obecné prospěšnosti u stavebního družstva (§ 62) za následek, že zápůjčka stane se ihned splatnou bez výpovědi (§ 45. nař.).

Obecně prospěšná družstva mohou však býti v případě, že m. s. p. odvolá jejich obecnou prospěšnost, ušetřena tohoto tvrdého následku tím, že se zaváží místo toho zaplatiti konvenční pokutu 30% přímé zápůjčky, poskytnuté jim podle § 40. nař. a § 32., č. 4 zák., na dokončení staveb s malými

byty. Stejnou výhodu může poskytnouti m. s. p. i obcím, okresům nebo župám, nastane-li případ, v němž by zápůjčka byla ihned splatnou.

## 15. Zákaz zcizení a zavazení.

Jedním z nejúčinnějších prostředků, jimiž stát si zajišťuje uskutečnění všech předpokladů pro bezpečné zúrokování a umořování zaručených zápůjček, jest, že hledí zabránití časté změně vlastníka a působí k tomu, aby vlastník zůstal, pokud možno, stále týž. K tomu cíli si vyhrazuje stát právo udíletí povolení k prodeji staveb, vystavěných za podpory státní.

Tak tomu jest zvláště u staveb obcí, okresů, žup a obecně prospěšných stavebních sdružení, u nichž tento zákaz trvá až do úplného umoření zaručené zápůjčky a vztahuje se též na zatížení hypotekární výpůjčkou (§ 60. nař.).

U obecně prospěšných stavebních družstev, která staví zpravidla jen pro své členy, nařizuje se, že družstvo musí si vymíniti s nabyvatelem smluvní pokutu, kterou si dá knihovně poznamenati, pro případ, že by během 10 let od vkladu vlastnického nebo užívacího (nájemního) práva dům prodal (§ 61. nař.).

Pro stavební družstva pak platí ještě další omezení, že jednotlivé osobě (rodině) nesmí se prodati více než jediný dům, že nesmí se za dům požadovati více nežli skutečný celkový náklad, že ve smlouvě tržové musí býti umluveno, že se v prodaném domě nesmí bez svolení m. s. p. provozovati živnost hostinská nebo výčepnická a že se vyhrazuje právo předkupní pro stavební družstvo a po př. pro stát, kdyby stavební družstvo práva toho nepoužilo. (§ 61., II. odst. č. 1—3 nař.)

Všecky shora zmíněné zákazy zcizení a práva předkupní musí býti v knihách pozemkových poznamenány (§§ 55., 60., 61. nař.).

## 16. Výše činže a náhrady státu.

Výši činže upravuje nařízení pouze, pokud jde o stavby obcí, okresů, žup a obecně prospěšných stavebních sdružení,

na které udělena podpora ve formě zápůjček, zaručených dle § 32., č. 1. a 3., kdežto ostatním vlastníkům takových domů ponechává volnost při stanovení činže, avšak ustanovuje tu, že vlastník jest povinen z částky nájemného, o kterou jest skutečný výnos nájemného vyšší než ono minimální nájemné stanovené pro obce atd., odvésti státu 70% (§ 57. a 58., 3. odst. nař.).

Výši minimálního nájemného pro obce, okresy, župy a obecně prospěšná družstva stanoví zákon tak, že musí stačiti k úhradě:

1. daní s přírůžkami a jiných veřejných dávek, pokud je hradí sám vlastník domu,
2. správních a udržovacích výloh ve výši 0·3% stavebního nákladu,
3. požárního pojištění,
4. annuity ze zápůjčky, která předchází zaručenou zápůjčku,
5. náhrady annuity, pokud se platí z částky nad 70% stavebního nákladu,
6. nejvýše 5% úroků a 1% úmoru vlastních prostředků majitelům do stavby investovaných. (§ 57. nař.)

Ve vysvětlivkách k návrhu nařízení se uvádí, že nájemné takto dle § 57. nař. stanovené, bude se rovnati v nájemních domech asi čtyřnásobnému nájemnému z dob před válkou. Ve skutečnosti je to částka až pětinasobná. Poněvadž pak jest dopuštěno, aby soukromí vlastníci stanovili činže ještě vyšší, možno říci, že byty v takových domech budou dostupny jenom lidem se značně vysokými příjmy. Za to budou téměř nedostupny dělníkům a státním zaměstnancům s menšími platy.

Vzhledem k tomu však, že stavby, provedené se zárukou státu do konce roku 1922, požívají po 50 let osvobození od daně domovní, třídní i činžovní (§ 39. zák.), jest možno tuto ještě značnou položku z činže odečísti.

Snížení činže pod minimum § 57. nař., jest před úplným splacením zaručené zápůjčky vyloučeno (§ 59. nař.), zvýšení jest dovoleno pouze, když výlohy správní a udržovací činí více než 0·3% stavebního nákladu o onen zlomek % stavebního nákladu, o který dotyčné výlohy jsou vyšší.

Čím větší jest záruka státu, tím menší jsou výlohy, které nutno kryti výnosem nájemného a tím menší části nájemného bude potřeba k úhradě výloh dle § 57. nař. V případě, že záruka činí více než 70%—85% stavebního nákladu, jest vlastník povinen nahraditi státu částku, o kterou stát zaplatí na annuitě s přísl. více, než co odpovídá oné části stavebního nákladu. Při tom největší výhoda poskytuje se obcím a družstvům při stavbě obytných domů nájemných, t. j. 85%, kdežto při stavbě rodinných domků pouze 80%, kdežto pro jiné osoby platí všeobecně mez 70%. (§ 58., 1. odst. nař.)

Stejně musí vlastník nahraditi též tu část annuity s přísl., která odpovídá poměrné části nákladu stavebního za místnosti průmyslové neb obchodní, za něž stát nepřevzal záruky (§ 58., 2. odst. nař.).

Výše těchto náhrad zůstane až do konce roku 1925 nezměněna. Po tomto roce bude moci býti tato náhrada změněna. Nařízení tu totiž počítá s pravděpodobností, že ochrana nájemníků platná pro domy, pro něž bylo uděleno stavební povolení do 27. ledna 1917, do té doby bude upravena tak, že se nájemné sejde asi na stejné výši s nájemným v domech postavených se státní podporou a že pak bude možno sáhnouti k intensivnějšímu umořování zaručených zápůjček. (§ 58., 5 odst.)

Náhrady zmíněné musí býti zaplacený vždy do 14 dnů po splatnosti annuity.

Z uvedeného jest patrné, že se nájemníci nemají na nic pěkného co těšiti. Bude záležeti tedy na tom, aby povolání činitelé čelili co nejvíce lichvě s parcelami a přehánění cen stavebních hmot, jmenovitě cihel. Cena 600 Kč za 1000 cihel jest skutečně při nejmenším třikrát přehnána a majitelé cihelen by tu nadělali ohromné a ničím neodůvodněné zisky. Jest si tedy přáti, aby zvláště cenové soudy konaly svoji povinnost co nejpozorněji.

Pro stavby, zahájené v roce 1919 nebo 1920 a zhruba dokončené v roce 1920, nařízení v § 76. stanoví analogické stanovení činže, žádá však — očividně z důvodů, že stavby prováděny byly v době výhodnějších cen stavebních hmot



a práce — intensivnější úmor a úrok zaručené zápůjčky (z 15—20% celkového stavebního nákladu) a větší náhrady státu.

### 17. Cenové soudy.

(Vládní nařízení z 21. května 1921, č. 197 Sb. z. a n.)

Ohledně soudů cenových vydáno bylo zvláštní prováděcí nařízení.

Cenové soudy mají být zřízeny v celé republice čtyři, a to v Praze, Brně, Bratislavě a Užhorodě.

Soudy tyto určují ceny všech stavebních hmot a stanoví výši úplaty za dopravu stavebních hmot, jakož i jednotky rozpočtové pro různé řemeslné práce.

Výroky těchto soudů jsou pro celý obvod jejich působnosti všeobecně závazny. Na základě nich nutno počítati stavební náklad a určovati výši záruky státní.

Předsedou takového soudu jest vždy technik, a to buď předseda oddělení pro stavební ruch z. p. s., nebo některý jiný úředník tohoto oddělení. Členy jsou vždy jeden zástupce zaměstnavatelů, jeden zástupce bývalých zaměstnavatelů, jeden zástupce zaměstnanců a jeden zástupce bývalých zaměstnanců každé skupiny, jeden zástupce obecně prospěšných stavebních družstev, jeden zástupce odborové dělnické ústředny a jeden zástupce revisního odboru ministerstva financí. Členy zeúčastněných stran jmenuje předseda dle návrhu účastněných korporací, resp. organizací.

Ve větších střediscích v tom kterém obvodu jest možno zříditi místní sekce cenového soudu.

Řízení cenového soudu jest upraveno tak, že se při prvním jednání v roce 1921 určí ceny pro tento rok, při druhém jednání v červenci 1921 se tyto ceny přezkouší a po případě opraví, stejně při jednání třetím v říjnu 1921. Čtvrté zasedání má být v lednu 1922 a mají při něm být stanoveny ceny pro rok 1922, další pak tři jednání v dubnu, červenci a říjnu 1922 budou se zabývati přezkoušením těchto cen.

Aby cenový soud byl k usnášení schopný, jest potřebí, aby vedle předsedy a zástupce revisního odboru ministerstva financí bylo přítomno alespoň 5 členů soudu.

Rozhoduje nadpoloviční většina a při rovnosti hlasů hlas předsedův.

Protokol podepisují všichni přítomní.

### 18. Losová výpůjčka.

Prostředky ku krytí nákladu na podporu stavebního ruchu opatří si vláda na základě zmocnění, daného jí v hlavě čtvrté zákona (§§ 23—28) losovou výpůjčkou. Zmocnění sahá až do výše 1 miliardy Kč, z toho 150 milionů Kč má být věnováno na postavení obytných budov pro státní zaměstnance (§ 29, hl. pátá.).

Prováděcí nařízení o losové výpůjčce bylo rovněž již vydáno. Na základě téhož vydáno bylo 2 miliony losů po 500 Kč v pěti tisících seriích po 400 číslech, z toho 2 tisíce serií s losy celými, 3 tisíce serií s losy pětkovými po 100 Kč.

Každý los má 2 listy, jeden obligační, jeden výherní. Tahy jsou vždy dvakrát za rok, 1. února a 1. srpna. Při každém tahu umožní se vždy za 20 milionů losů, do roka za 40 milionů. Losy tažené v tahu umořovacím účastní se dále co výherní listy tahů výherních, losy tažené s nějakou výhrou účastní se dalších tahů umořovacích, až budou taženy v tahu umořovacím.

Výhry obnášejí při každém tahu 8 mil. Kč.

Další je patrně z prospěktů všude vyložených.

Loterie jest výhodná a poněvadž se jí podporuje současně účel obecně prospěšný, lze ji co nejlépe doporučiti.

### 19. Společnosti s obm. ruč. dle § 36. zák.

(Vládní nařízení z 21. května 1921, č. 205 Sb. z. a n.)

Dle prováděcího nařízení k § 36. zák. o stavebním ruchu, mají být společnosti s obmezeným ručením pro poskytování dlouhodobých zápůjček na stavební a hypotekární úvěr, zřízeny vždy pro jeden nebo více krajů a mohou jako jediný obchod vedle poskytování dlouhodobých zápůjček provozovati obchod přijímáním vkladů svých členů nebo osob třetích.

Při tom, aby docíleno bylo co nejvíce a co nejdéle vázaných vkladů, zaručuje stát vkladatelům, i samým společníkům,



úrokové premie od  $1-2\frac{1}{2}\%$  dle délky vázanosti vkladu. Nejmenší doba, po kterou vklad vypověděn býti nesmí, jest pět let.

Kde se ustaví taková společnost s r. o., musí to oznámiti m. f. a vyžádati si jeho předběžné schválení. Na základě tohoto předběžného schválení může býti taková společnost zapsána do rejstříku firemního a zahájiti činnost.

Stát dá si k společnosti takové vklad, který činí nejvýše  $\frac{1}{6}$  vkladů ústavu. Vklad ten se dává v losech pro podporu stavebního ruchu a řídí se dle potřeby a výnosu losové půjčky.

Vklad státu musí býti  $4\%$  zúročen a to půlletně; úrok musí býti zaplacen do 14 dnů po splatnosti, jinak nastává povinnost platiti  $5\%$  úrok z prodlení.

Dluhopisy, které si dává ústav od stavebníků dáti, musí obsahovati všechny náležitosti § 27 a 31 prov. nař. k hlavě VI. a VII. zák.

K prováděcímu nařízení k § 36 zák. připojen je vzorec společenské smlouvy, v němž je stanoveno, že hlasování řídí se dle výše vkladů jednotlivých společníků.

Dodatek.

Vzorce a příklady.

Číslo 1. Žádost na nájemní úřad o úpravu  
nájemného.

Nájemnímu úřadu

v .....

a) žádá majitel

M. N., majitel domu čp..... v.....  
žádá za zvýšení nájemného dle § 8. č. 1., 2., 3., 4., zák.  
o ochraně nájemníků. V roce 1914 placeny tyto činže.....

(Napsati seznam všech nájemníků.)

Účty za adaptace jsou přiloženy.

b) žádají nájemníci.

A. K., O. W., nájemník(ci) v domě čp..... v.....  
žádá(ji) o spravedlivou úpravu činže dle § 8. zák. o ochraně  
nájemníků.

Dle připojeného potvrzení berní správy placeno v roce  
1914.....

M. N., majitelka domu, požaduje....., což jest nepří-  
pustno a neodůvodněno.

Dle potvrzení městské vodárny činí spotřeba vody.....  
a cena .....K .....h, co v procentech činí nejvýše .....%.

Dle potvrzení městské elektrárny činí spotřeba energie  
pro osvětlování schodiště ročně nejvýše....., což při ceně  
K..... by činilo .....K .....h ročně; v procentech nájem-  
ného vyjádřeno by to činilo nejvýše .....%.

Oprav nebylo. Opravy byly nepatrné, požadovaná částka  
jest přehnaná.

Žádám(e), aby při výpočtu procenta zvýšení bylo z cifry nájemného za rok odečteno: obnos činžovního groše a obnos vodného tehdy zapravovaného.

Žádám(e) písemně podrobné vyřízení.

V....., dne ..... 1921.

Podpisy.

Číslo 2. Příklad a návod pro stanovení výše činže dle 8. zák. o ochraně nájemníků.

A. W. platil v roce 1914 z bytu..... na Smíchově i s činžovním grošem a vodným a zemskou dávkou . . . . . K 1284.—

Z toho je čisté nájemné . . . . . „ 1200.—

K těmto nutno připočísti bez dalšího odůvodnění . . . . . 20%

(V těchto 20% zůstane zahrnuta zemská dávka 2.2% jež dříve placená a nezvýšená.)

Vodné činí asi 12% nájemného. Nájemní úřady je — ale zcela neprávem, počítají celé . . . . . 12%

Zvýšený náklad na osvětlování schodů, který činí 10% a který nájemní úřad rovněž celý připočítává . . . . . 10%

Za vymetání komínů počítá nájemní úřad, že to činí 2.2% — 4% řekneme tedy . . . . . 2.2%

Úhrnem 44.2% t. j. „ 530.40

Bude se tedy platiti K 1730.40

K tomu přijde činžovní groš z toho obnosu, který činí 12% tedy . . . . . „ 207.60

A. W. bude muset platit nyní K 1938.00

Tak asi upravují činže nájemní úřady.

Podotknouti však sluší, že nájemní úřady běrou, sledující obvyčejně především zájmy domácích, procenta příliš vysoká.

Bylo by tedy potřebí, naléhati na obce a obecní elektrárny a vodárny, aby samy přesně stanovily přípustné procento zvýšení a to aby bylo nájemním úřadem potom bezpodmínečně dodržováno.

Upozorniti sluší, že u pravidelných provozovacích výloh, spojených s udržováním a správou domů padá tu, pokud jde o platy konané obci nebo jiným veřejnoprávním podnikům, na váhu jen to procento zvýšení, které činí více než 20% (viz znění bodu 2. § 8.).

Do té doby než obce uveřejní příslušná data, nutno se obracet o dotyčná data na vodárnu, elektrárnu, městský důchod.

Náklady na mimořádné nutné opravy respve obnosy rozvrhují se na nájemníky asi takto:

V domě s přiznanou činží . . . . . K 24.000.—  
bylo potřebí adaptací za 7200 K.

Na každý 1000 činže připadlo by z tohoto nákladu „ 300.—  
To rozděleno na 5 let činí ročně . . . . . „ 60.—  
a podmiňuje tedy na těch 5 let další zvýšení o 6%.

Číslo 3. Žádost o vyvlastnění pozemku.

Okresní politické správě

v .....

Antonín Mára, mistr slévačský v ..... č. ....  
žádá o vyvlastnění pozemku č. kat. .... v obci .....  
(Vložka č. ....).



Žadatel snažil se pozemek ten od posavadního vlastníka p..... v..... z volné ruky koupiti, ale týž odepřel ho prodati (viz připojený dopis (1).

V obci jest bytová nouze, což jest všeobecně známo\*) — vysvítá z připojeného potvrzení obecního úřadu (2).

Pozemek, o něž jde, jest půdou neúrodnou a byl už rozparcelován. Komunikace jest možna cestou.....

Podepsaný zamýšlí na pozemku postavit rodinný domek s 1(2) byty pro svou .....člennou rodinu\*) a pro rodinu X. Y. o .....členech — činžovní dům pro svou rodinu .....člennou a pro rodiny: .....

Situační plán jest připojen (3).

Zahájení vyvlastňovacího řízení budiž v knize pozemkové poznamenáno.

V....., dne .....1921.

A. M.

#### Číslo 4. Žádost o stavební povolení.

Obecnímu úřadu

v .....

Podepsaný František Bambas, železniční zřízenec, v .....  
....., č. ...., hodlá na (svém) pozemku, č. kat. ....  
obce ..... (vločka č. ....), který mu jest,  
jak z připojeného knihovního výtahu na jevo vychází (1),  
právem vlastnickým připsán, postavit s použitím výhod a  
státní podpory dle zákona o stavebním ruchu ze dne 11. března  
1921, č. 100 Sb. z. a n., rodinný domek\*) — dům — dům  
o ..... malých bytech po ..... kuchyni a ..... pokoji (ich) —

\*) Nehodící se vynechati.

.....patrový činžovní dům s ..... malými byty o ..... kuchyni  
a ..... pokoji(ich) — a žádá o udělení stavebního povolení  
a vytýčení stavební čáry.

Stavební plány (2, 3, 4 atd.) jsou připojeny.

V....., dne .....1921.

F. B.

#### Číslo 5. Žádost o zásadní přislíbení podpory.

Okresní politické správě

v .....

Podepsaný Václav Wágner, majitel cihelny, žádá o zásadní přislíbení podpory dle § 32, č. 1 (2, 3, 4) zák. o stavebním ruchu — dle § 41. odst. 1. zák. o stav. ruchu — pro stavbu\*) — provisorní budovy s malými byty — rodinného domku s 1 (2) bytem (byty), rodinných domků o 2 (3) bytech pro své členy — činžovních domů s malými byty na pozemku(cích) č. kat. .... v obci .....

V projektovaném domě\*) (ných domech) bude celkem ..... bytů o ..... pokoji(ich) a kuchyni.

Náklad na pozemek obnáší . . . . .	K .....	h .....
náklad na stavbu bude činit . . . . .	K .....	h .....
výlohy s opatřením úvěru budou činiti	K .....	h .....
úhrnem . . . . .	K .....	h .....

Stavební náklad bude kryt z  $\frac{1}{10}$  stavebníkem, a to tím způsobem\*):

a) že týž dá pozemek(y), který mu, jak z připojeného knihovního výtahu patrno, patří;

b) že týž poskytne jako majitel cihelny potřebné cihly;

\*) Nehodící se vynechati.

c) že týž bude jako zedník, jako zednický polír, jako stavitel na stavbě tak dlouho bezplatně pracovati, až úhrnná jeho práce dosáhne oné výše.

Zbývajících 90% nákladu uvolnila se poskytnouti na 5% zúročení ..... banka v ....., (spolžitelna v ....., záložna v ....., ..... sp. s r. o. v ..... ) a to na základě podmínek, stanovených v §§ 27 a 31 prováděcího nařízení k zákonu o stavebním ruchu.

Stavební pozemek jest již zakoupen\*) — bude vyvlastněn, žádost o vyvlastnění již podána — bude koupen od posavadního vlastníka.

Že v obci jest nedostatek bytů jest všeobecně známo.

Pravdivost hořejších údajů stvrzuje ústav, úvěr poskytovati hodlající.

V ....., dne ..... 1921.

V. W.

Potvrzení obce o bytové nouzi. (Nebo razítko a podpis 2 členů družstva.)

Podpis záložny atd. \_\_\_\_\_

Číslo 6. Žádost o udělení státní podpory.

Státní okresní správa stavební

v .....

Karel Pokorný, úředník v ....., č. ....

— (obecně prospěšné stavební družstvo v ..... )  
žádá o udělení státní podpory dle § 32, č. 1 (2, 3, 4) 41,  
odst. 1 zák. o stavebním ruchu, pro stavbu rodinného domku\*)  
— (rodinných domků, činžovního domu, činžovních domů

\*) Nehodící se vynechati.

s malými byty — na pozemku (pozemcích) č. kat. ....  
v obci .....

V projektovaném domě (-ku\*) — (-ných domech) bude celkem bytů ..... o ..... pokoji a kuchyni.

Náklad na pozemek obnáší . . . . . K ..... h .....

náklad na stavbu činí . . . . . K ..... h .....

výlohy s opatřením úvěru budou činiti K ..... h .....

Stavební náklad bude kryt\*) jednou desetinou stavebníkem tím způsobem:

a) že dá stavební pozemek;

b) tím, že poskytne co-majitel cihelny (kamenictví, lom, povoznictví) potřebné hmoty v této výši;

c) tím, že jako zedník (zednický polír, stavitel) bude na stavbě pracovati bezplatně tak dlouho, až jeho mzda dosáhne té výše.

Zbývajících 90% nákladu uvolnil se poskytnouti ..... (jméno ústavu nebo soukromníka) v ..... na 5% a to na základě podmínek, stanovených §§ 27 a 31 prováděcího nařízení k zákonu o stavebním ruchu.

Připojeny jsou tyto přílohy:

1. knihovni výtah o stavebním pozemku (-ích pozemcích), který (-é) jest (jsou) vlastnictvím žadatele;

2. prohlášením ..... (jméno ústavu, soukromníka, poskytujícího úvěr), že bude poskytovati stavební a hypotekární úvěr do výše ..... K a to na .....% dle podmínek, stanovených v §§ 27. a 31. prováděcího nařízení k zákonu o stavebním ruchu;

3. návrh dlužního úpisu;

4. stavební povolení obecního úřadu v .....

5. výkaz o propočítaném nájemném z každého jednotlivého bytu a ze všech dohromady,\*) byty staví se pro dělníky (úředníky) firmy ....., členy obecně prospěšného stavebního družstva v .....

\*) Nehodící se vynechati.

6. plány a rozpočty stavby; celkem ..... kusů;

(U obcí a ob. prospěš. družstev.)

7. potvrzení o tom, že obec (družstvo) vyhovuje podmínkám právního trvání a že se stavba domů srovnává s účelem družstva a že osoby družstvo zastupující jsou důvěry hodny;

8. prohlášení všech čekatelů rodinných domků, že jest jim znám přibližný celkový náklad rodinných domků, pro ně stavěných, a že jsou s to, aby splatili hotově 10% skutečného celkového nákladu a splnili ostatní povinnosti s přijetím podpory spojené, po př., že ti a ti snad jsou ochotni na stavbě pracovat bezplatně co poliří, zedníci neb jiní řemeslníci, až bude mzda činití potřebnou částku;

(U osob právnických, ústavů.)

9. výkaz jmění vlastního a svěřeného a výkaz o členstvu.

V ....., dne ..... 1921.

K. P.

(Stvrzení obce o bytové nouzi.)

(Po př. razítko firmy a podpisy.)

Číslo 7. Příklad pro výpočet stavebního nákladu a minimální činže u rodinného domku s 1 bytem o 2 pokojích s kuchyní, stavěného obecně prospěšným družstvem.

(Předeslati sluší, že jedná se o stavbu zcela jednoduchou, podlahy měkké, chodba a odpočívadla s cementovou dlažbou, schodiště betonové, 3 obytné místnosti, částečně podsklepený s konstr. výškou přízemí 3<sup>·3</sup> m, sklepů 2<sup>·8</sup> m o zastavěné ploše 100 m<sup>2</sup>.)

\*) Nehodící se vynechati.

Stavební náklad.

I. Stavební pozemek 600 m <sup>2</sup> , nabývací cena 40 K za 1 m <sup>2</sup> obecná hodnota 25 K za 1 m <sup>2</sup> , započítatelná plocha 400 m <sup>2</sup> 400 × 25 . . . . . K 10.000.—
převodní poplatky I. . . . . " 300.—
smlouva a zápis do poz. knihy I. " 200.—
parcelační poplatek . . . . . " 100.—
Interkalár 5% za 1 rok . . . . . " 500.—
úhrnem . . . K 11.100.— K 11.100.—

II. Cena samé stavby. (Dnešní průměrné ceny hmot a ceny jednotkové při průměrné výkonnosti jsou:

cihly 1000 kusů 600 K, kámen 1 m<sup>3</sup> 60 K, dříví 1 m<sup>3</sup> 700 K, cement 1 q 90 K, vápno 1 q 36 K, písek 1 m<sup>3</sup> 70 K, železo 1 q 450 K.)

(Cena 1 m<sup>3</sup> zastav. plochy obnáší: 1. u podsklepení maxim. z 1/2 cel. půdorysu o celkové konstr. výšce 2<sup>·8</sup> m 560/2 280 K, 2. přízemek při výšce 3<sup>·20</sup> m 650 K, 3. půda 0·4 m × 650 t. j. 260 K, úhrn 1.190 K).

Při zastavěné ploše 100 m<sup>2</sup> bude činití:

a) stavební zdivo 100 × 1190 . . . . . K 119.000.—
b) úprava dvorku, zahrádek . . . . . " 1.000.—
c) zřízení chodníku . . . . . " 1.800.—
d) oplocení staveniště . . . . . " 7.500.—
e) zřízení studny . . . . . " 3.500.—
f) stavební plány a rozpočty . . . . . " 2.000.—
g) výlohy správy stavby . . . . . " 1.000.—
h) stavební dozor . . . . . " 1.500.—
i) přípojky kanalizační, vodovodní, plyno-, ev. elektrovedné . . . . . " 2.000.—
k) jiné výlohy spojené s prováděním stavby, žádost za úvěr . . . . . " 610.—
l) interkalár 5% za 1/2 roku . . . . . " 2.090.—

úhrnem . . . K 142.000.— K 142.000.—



### III. Výlohy spojené s opatřením úvěru:

1. skutečné výlohy vzešlé jednáním o úvěr . . . . .	K	1.500	—
2. výlohy za odhady . . . . .	"	1.400	—
3. vedlejší platy jednou pro vždy k dobru věřitelovu, ne více než 1% . . . . .	"	1.200	—
4. ztráty vzešlé kursovni diferencí . . . . .	"	2.000	—
5. poplatky stupnicové a vkladní a z dlužních listin (pokud jde o úvěr nezaručený) . . . . .	"	400	—
6. jiné výlohy spojené s opatřením úvěru . . . . .	"	400	—
	úhrnem . . . . .	K 6.900	—
		K 6.900	—
Celkový stavební náklad . . . . .		K 160.000	—

### Minimální činže dle § 57. nař.:

1. daň domovní se neplatí 50 let (§ 39. zák.), přírážky 74% počítané takto:

daň by činila při 6% zúročení (5% úrok a 1% úmor, tedy 9.600 K, po srážce 30% = 12%, t. j. 906, z toho 74% = 671) . . . . .

	K	671	—
2. správa 0,3% . . . . .	"	480	—
3. požární pojistné . . . . .	"	59	—
4. annuita ze zápůjčky předcházející zápůjčku zaručenou, 6% z 10% stav. nákl. . . . .	"	960	—
5. náhrada nad 70% (nebude)			
6. 6% úrok a úmor z vlastn. kapitálu (10% stav. nákl.) . . . . .	"	960	—
	úhrnem . . . . .	K 3.130	—

K tomu by přišla dávka z nájemného, vodné, světlo atd. a 6% (5% úrok, 1% úmor) ze zaručené pohledávky (80%), což by činilo . . . . .

	"	7.680	—
		K 10.810	—

Tolik by ovšem nikdo platiti nemohl, a proto se u takových družstevních domků s povinností zúrokování a umořování zaručené zápůjčky vůbec nepočítá.

Číslo 8. Příklad pro výpočet stavebního nákladu a minimální činže u obytného domu nájemného se 2 byty, postaveného obecně prospěšným družstvem.

(Dům se 2 byty o 3 místnostech obytných, jednopatrový s maxim. zast. plochou 110 m<sup>2</sup>; ostatní předpoklady a jednotkové ceny jako u čísla 7)

I. Stavební pozemek (600 m<sup>2</sup>) nabývací a obecná cena jako u příkl. č. 7., 500×25 . . . . .

	K	12.500	—
přev. poplatek I. . . . .	"	400	—
smlouva a její vtělení . . . . .	"	275	—
parcelační poplatek . . . . .	"	100	—
interkalár 5% za 1 rok . . . . .	"	725	—
	K 14.000	—	K 14.000

II. Cena stavby (1. část podsklepená maxim. z  $\frac{2}{3}$  celého půdorysu, výška 2<sup>·8</sup> m 560×2 = 3, 373 K, 2. přízemek, výška 3<sup>·2</sup> m<sup>2</sup> 650 K, 3. I. patro, výška 3<sup>·2</sup> m<sup>2</sup> 650 K, 4. půda 650×0,4 260 K, celkem 1.933 K).

Při zastavěné ploše 110 m<sup>2</sup>:

a) cena zdiva . . . . .	K	151.030	—
b) dvorek, zahrádka . . . . .	"	1.000	—
c) chodník . . . . .	"	1.800	—
d) oplocení . . . . .	"	7.500	—
e) studna . . . . .	"	3.500	—
f) plány a rozpočty . . . . .	"	2.000	—
g) výlohy správy stavby . . . . .	"	1.000	—
h) stavební dozor . . . . .	"	1.500	—
	Snáška . . . . .	K 169.330	—

Přenáška	K 169.330.—
i) přípojky kanalizační, elektro- vodné, plynovodné, vodovodné	„ 2.000.—
l) jiné výlohy	„ 666.—
m) interkarár 3% za 1/2 roku	„ 2.004.—
úhrnem	K 174.000.— K 174.000.—

III. výlohy spojené s opatřením úvěru body 1-6.  
jako u příkladu č. 7, jen o málo více „ 7.000.—  
Celkový stavební náklad K 195.000.—

Minimální činže:

1. daň domovní se neplatí 50 let (§ 39. zák.) přirážky 74% ze základu asi 983 K.	K 728.—
2. správa 0.3%	„ 585.—
3. pojistné	„ -73.—
4. anuita ze zápůjčky předcházející 6% (10%)	„ 1.170.—
5. náhrada nad 70%, (0), 6% na zúroč. a úmovení vlastního kapitálu.	„ 1.170.—
úhrnem	K 3.726.—

t. j. z jednoho bytu asi „ 1.900.—  
a k tomu případná dávka z nájemného, vodné,  
poplatek za osvětlení schodů.

Kdyby pak se musila hned umořovati a zúrokovati  
zaručená pohledávka, přišlo by k tomu 6%  
ze 156.000 „ 9.360.—  
K 13.086.—

Z toho 1/2 „ 6.543.—  
což by však též bylo příliš vysoké nájemné.

Číslo 9. Příklad pro výpočet stavebního nákladu  
a minimální činže u třípatrového činžovního  
domu v pražském předměstí.

(Třípatrový dům s přízemkem, asi 16 m fronty, o za-  
stavené ploše 260 m<sup>2</sup>, o 3 bytech, o 2—3 místnostech  
v každém patře, zcela podsklepený.)

I. Stavební pozemek 350 m<sup>2</sup>, nabývací cena 40 K, obecná  
30 K.

350×30	K 10 500.—
převodní poplatek	„ 300.—
smlouva a její vtělení	„ 200.—
parcelační poplatek	„ 100.—
interkalár 5% za 1 rok	„ 525.—
úhrnem	K 11.625.— K 11.625.—

II. Cena stavby (ceny za 1 m<sup>2</sup> zastav. plochy: sklepy  
2.8 m 560 K, přízemek 3.5 m 720 K, I. až III. patro po  
720 K, tedy 3×720 2160 K, půda 720×0.4 290 K, úhrnem  
3.730 K.)

Při zastavené ploše 260 m<sup>2</sup>

a) 260×3730	K 969.800.—
b) úprava dvorku	„ 1.400.—
c) chodník	„ 3.000.—
d) ohradní zeď	„ 4.200.—
e) studna (odpadá)	„ 12.000.—
f) plány, rozpočty	„ 2.000.—
g) výlohy správy stavby	„ 4.500.—
h) stavební dozor	„ 2.000.—
i) přípojky kanalizační, vodo-, plyno-, elektro- vodné	„ 2.000.—
k) jiné výlohy	„ 2.495.—
l) interkalár 3% za 1/2 roku	„ 14.980.—
úhrnem	K 1,016.375.— K 1,016.375.—

III. výlohy s opatřením úvěru položky  
1.—6. jako v příkladu čís. 7 asi „ 17.000.—

Stavební náklad celkem „ K 1,045.000.—

Minimální činže dle § 57. nař.:

1. daň domovní se neplatí 50 let (§ 39. zák.)  
Obecní přirážky 74% ze základu dle čist.  
výnosu asi 6% po srážce 30% asi 13.5%,  
tedy asi z obnosu 5925 K „ K 4.305.—

2. výlohy správy domu . . . . .	K	3.135.—
3. pojistné . . . . .	"	270.—
4. annuita dohromady 6% ze zápůjčky předcházející (15% stav. nákl.) . . . . .	"	9.405.—
5. náhrady přes 70% (nejsou), 6% na úmor vlastního kapitálu (15%) . . . . .	"	9.405.—
úhrnem . . . . .	K	26.490.—

Z toho vypadá na 1 byt  $\frac{1}{12}$ , tedy . . . . . K 2.210.—  
 K tomu by přišlo 12% činž. groš, pak vodné a za osvětlování schodů atd. a pak, bude-li chtít majitel domu zúročiti a umožiti ihned zbývajcí, státem zaručený úvěr per 70%, 6% z toho úvěru, t. j. . . . . " 44.130.—  
 takže by se pak stavěla činže z jednoho bytu na " 5.865.—  
 což by činilo skoro 6krát tolik jako roku 1914.

## OBSAH:

	Stránka
Úvod . . . . .	3
Oddíl I.	
Ochrana nájemníků . . . . .	7
1. Zákon z 8. dubna 1920, č. 275 . . . . .	7
2. Kdy a oč může býti zvýšena činže nad 20%? . . . . .	10
Oddíl II.	
Péče bytová a podpora stavebního ruchu . . . . .	15
1. Jak chce čeliti zákon o stavebním ruchu bytové nouzi? . . . . .	15
2. Všeobecné věcné předpoklady pro udělení státní podpory stavební . . . . .	16
3. Kdo může žádati o stavební podporu? . . . . .	18
4. Způsoby finanční podpory . . . . .	19
5. O podpoře podle § 32, č. 1 zák. . . . .	20
6. Podpora podle § 32, č. 2 zák. . . . .	25
7. Podpora podle § 32, č. 3 zák. . . . .	26
8. Podpora podle § 32, č. 4 zák. . . . .	27
9. Podpora podle § 41, odst. 1. a 2. zák. . . . .	28
10. Řízení . . . . .	29
11. Řízení za účelem opatření stavenišť . . . . .	30
12. Řízení stavební . . . . .	32
13. Řízení za účelem dosažení finanční podpory státní . . . . .	34
14. Jaké povinnosti ukládá státní správa vlastníkovi státně podporované stavby . . . . .	36
15. Zákaz zcizení a zavazení . . . . .	39
16. Výše činže a náhrady státu . . . . .	39
17. Cenové soudy . . . . .	42
18. Losová výpůjčka . . . . .	43
19. Společnosti s obm. ruč. dle § 36. zák. . . . .	43



Dodatek.

	Stránka
Vzorce a příklady	45
Čís. 1. Žádost na nájemní úřad o úpravu nájemného	47
Čís. 2. Příklad a návod pro stanovení výše činže dle § 8. zák. o ochraně nájemníků	48
Čís. 3. Žádost o vyvlastnění pozemku	49
Čís. 4. Žádost o stavební povolení	50
Čís. 5. Žádost o zásadní příslibení podpory	51
Čís. 6. Žádost o udělení státní podpory	52
Čís. 7. Příklad pro výpočet stavebního nákladu a minimální činže u rodinného domku s 1 bytem	54
Čís. 8. Příklad pro výpočet stavebního nákladu a minimální činže u obytného bytu nájemného se 2 byty	57
Čís. 9. Příklad pro výpočet stavebního nákladu a minimální činže u třípatrového domu	58

## K doplnění knihoven soukromých i veřejných doporučujeme zábavné knihy:

Beneš Karel: **Dýka. Malé prosy.** S původním dřevorytem Arnošta Ráže. Cena Kč 6.60  
Knih, vkusně graficky vypravená, zůstane vždy literární cenou.

Dýma Josef: **Otresy. (Chvilé hrůzy.)** Cena Kč 5.—.  
Autor — československý legionář — snaží se nalézt odpověď na mučivé otázky vlastního svědomí: je bůh, je spravedlnost? Děj a líceň živých scén napíná čtenáře až do konce a zvláště druhá scéna „Po boji“, v níž autor na bojišti řeší otázku války.

Fingal Petr: **Veselým pérem.** Tři humoristické povídky. Cena Kč 4.40, kart. Kč 6.60.

Fingal Petr: **V rejži života.** Episody z lidské tragikomedie. Cena Kč 6.—.

Veselé črty, jejichž humor je účinný a nenucený.

Fučík Milan: **Tajemství Gabriely W\*\*\* a jiné povídky.** Cena Kč 6.60.

Jsou to výseky z reálného života, milé tendenci i způsobem podání.

Hánek Viktor: **Víry, které strhovaly.** Cena Kč 5.—.

Těchto deset eroticky založených novel zaujme rázem čtenáře plynností a elegancí slohu, kypícího krásnými obraty a obrazy.

Karas J. F.: **Đáblova bařina a jiné povídky.** Kč 10.—.  
Z ovzduší novinářského vzat je děj poutavých těchto povídek. Někde se čtenář s chutí zasměje, nad jinou stránkou zakleje nad předválečnou mizerií a bude si přát, aby bylo v republikánských poměrech lépe.

Karas J. F.: **Hněv i žal.** Verše z let 1913-14. Cena Kč 6.60.  
Jsou tu nálady zobrazující situaci našeho národa v různých obdobích zápasu našeho s Římem atd. Je to kniha plná života a ohně a proto bude vždy hledanou pomůckou k recitacím.

Karas J. F.: **Kamení.** Povídky a novely. Cena Kč 8.80.  
Autor líčí tvrdý život, hrubě dojímavé tragedie srdce i rozumu.

Karas J. F.: **Okolo Bílé Hory.** Hrst feuilletonů historických z let 1915 až 1918. Cena Kč 16.50.

Kniha obsahuje zajímavé věci o Bílé Hoře, o Waldštejnovi, o pruské invazi do Čech atd., věci, které v letech válečných připomínaly národu minulost a evokovaly náladu, nepříznivou Vídni a Berlínu. Budou se proto hojně a stále čísti, tím spíše, že poválečné vydání obsahuje i původně kontrovaná místa.

Klíma St.: **Převrat.** Povídka ze života. Cena Kč 5.—.

Povídka ze života učitele, jenž hledá pravdu a smysl svého života v překlenutí rozporu mezi dějinami a naší přítomností, jsa k tomu nucen i vlastní dispozicí: nemoci, jež nutí ho hledati posilu v náboženství.

Lešehrad Em.: **Démon a jiné povídky.** Cena Kč 4.—.

Démon „román dvou očí“, líčí vdanou paní žijící klidně a spokojeně po manželově boku až do té chvíle, dokud se neseťká s cizím mužem tajemného původu a tajemné, skryté síly, který jí opěde tajemnou neznámou vůli. Potom se stává jeho hříčkou, bezmocnou a pasivní bytostí, nemohoucí se vyprostiti z oprádatících vlivů, hrůzových i bolestných zároveň.

Lešehrad Em.: **Sedmnáct písní.** Upravil grafik O. Štáfl. Cena Kč 5:50.

Je to poesie citlivé duše; stačí ponořiti se do těchto básní pozorně a prostě a ony odkryjí vám své jemné a nekonečně tklivé hlubiny, ticho i lkání i zřídka úsměvy v sotva rozeznatelných odstínech a čarovné jako chvění strun.

Lešehrad Em.: **Vila na konci města.** Román. Cena Kč 12:10.

Hrdinou románu je člověk touhy, touhy lačné a nikdy ukojitelné, jenž nalezne v osamělé vile pražské ideální zátíší, kde odehrává se mezi ním a jeho láskou milostný děj.

Lešehrad Em.: **Zločiny lásky.** Novely. (Pani Modrovouska. Ve víru vášně. Matilda Erhartová.) Kč 13:20.

Děj těchto novel je vesměs rušný a poutavý a pln psychologických postřehů.

Líst Pavel: **Kouzlo nálady.** Novely. Cena Kč 5:50.

Pět rozměrných, psychologicky podrobně zpracovaných novel, opravdových to výseků ze života.

Matula A.: **V začarovaném kruhu.** Prósa. Cena Kč 6:60, váz. Kč 8:80.

Základní tón knihy vyznívá bolestí lásky.

Parma O.: **Knih desilusi.** Cena K 4:40.

Autor odhaluje způsob myšlení dneška v otázce poměru muže a ženy.

Prus B.: **Hříchy dětství.** Přeložil Dr. Jaroslav Rypáček. Cena Kč 6:60.

Barvitě psaný román neposedného, bujného a zvědavého mládí.

Pulda Jar.: **Bizarní novely.** Cena Kč 5.—.

Autor zavádí nás v této své knize mezi kulisy vážných dramát životních, jejichž výjimečnost osvětluje pérem stejně originálním jako napinavým. Každá z povídek je podmalována tajemnou osudovostí, což činí jejich četbu tím lákavější.

Rosej Ivan: **Podbrské písně.** Verše. Cena Kč 2:20.

Několik zdařilých úhozů na strunu sociální i národnostní, jakož i vtipných, vřele pročitěných motivů erotických. Skarlandt Jul.: **Světla v samotách.** Kniha lyriky. Kč 3:30. Jemně zaměřené, jako ze stříbrných vláken babiho léta utkané podzimní nálady, střídají se tu s jiskřícími pohledy jdoucích roztožení a nově zrozených snění.

Šebek Jos.: **Jak se stal Buchtička obchodníkem.** Kč 4.—.

V knize nalezne každý obchodník kus vlastního života.

Urban J. F.: **Chvil v přírodě.** Kniha krajinářské a rozjímavé prósy. Cena Kč 2:20.

Ve velmi zpracovaných a hlubokou láskou k přírodě provanutých obrazech ožívá před očima věčně mladá a krásná příroda.

Valičová Bož.: **Povídka letního večera.** Cena Kč 7:70.

Román, psaný slohem delikátním, pružným a plastickým, zvláště dámám se bude líbiti.

Vazov Ivan: **Bulharské povídky.** Přeložil Silva Hlubinský. Cena Kč 7:70.

Poutavě psané črty, v nichž čtenář najde výstižné líčení lidských bolů i poetickou kresbu bulharské přírody.

Veselý Adolf: **Knih interieurů.** Básně. S dvěma vinětami a celostránkovým původním dřevorytem Fr. Koblihy. Cena Kč 6:60.

V motivech vesměs se scenerií vnitřků, interieurů, neb s průhledy na venek do krajin dominuje tichá radost, jemný život smyslův osvěžených a bystré vnímajících.

Veselý Adolf: **Letec.** Kniha básní z r. 1914—16. Knihu vyzdobil L. Hladovec. Cena Kč 5.—, na similitapanu s podpisem autorovým Kč 7:15.

Jednotlivá čísla knihy vyznačují svůj obdiv a lásku ke sledním

ÚK PrF MU Brno



3129S29620

REV15