KNIHOVNA ČESKÉ AK. * INŽ

Dr. H. Kubišta:

O vládním nařízení k zákonu o stavebním ruchu z r. 1927.

K zákonu o stavebním ruchu ze dne 7. dubna 1927, č. 44 Sb. z. a n., vyhlášenému dne 30. dubna 1927, bylo vydáno vládní nařízení ze dne 12. května 1927, č. 57 Sb. z. a n., které bylo vyhlášeno dne 17. května 1927. Nařízení obsahuje až na ustanovení jediného § 59 vesměs jenom bližší pravidla o státní záruce podle hlavy páté zákona a upravuje celou látku po způsobu vládních nařízení k dřívějším zákonům o stavebním ruchu soustavně a podrobně celkem v 8 oddílech. Pro potřebu praxe, a také aby bylo vyhověno přání, vyslovenému při parlamentním projednávání návrhu zákona, obsahuje nařízení také všechna ta ustanovení zákona, která, nepotřebujíce bližšího provedení, mohla býti do nařízení převzata beze změny.

I. oddíl nařízení jedná v §§ 1 až 13 o tom, na jaké stavby lze státní záruku uděliti.

Podle § 31 zák. lze uděliti státní záruku jenom na stavby domů s malými byty a malými provozovnami, a podle § 32. odst. 2. zák. také na úpravu domů poškozených živelní pohromou a přídělcům zemědělské půdy také na úpravu neobytných budov k účelům obytným.

Nařízení doplňuje v §§ 2 a 6 definici domů s malými byty a malými provozovnami, jak jest obsažena v zákoně o stavebním ruchu, tak aby byla v naprosté shodě s definicí tohoto pojmu podle nového zákona o přímých daních v definitivním jeho znění a s vládním nařízením k němu chystaným. Tohoto souladu jest potřebí, aby domy, vystavěné se státní zárukou, měly zajištěné 35leté osvobození od domovní daně, neboť podle § 49, odst. 2., zák. o stavebním ruchu dlužno posuzovati jenom podle nového zákona o přímých daních, účinného zpětně od 1. ledna 1927, lze-li stavbu považovati za dům s malými byty a malými provozovnami, jíž přísluší podle zákona o stavebním ruchu uvedené dlouhodobé osvobození.

Za zmínku stojí, že nová definice domu s malými byty a malými provozovnami je s hlediska bytové péče příznivější, než stará definice domu s malými byty podle rakouských zákonů. Nová definice vyhovuje zejména dávným přáním drobných živnostníků a jiných osob výdělečně činných, aby možnost míti v domě s malými byty a malými provozovnami vlastní provo-

zovny byla v jejich prospěch rozšířena. Podle nové definice jest za malou provozovnu považovati provozovnu s podlahovou plochou do 36 m² i tehdy, nebydlí-li živnostník, který jí užívá, v témže domě.

Nařízení obsahuje v § 3 ustanovení o velikosti malých bytů. Obytná plocha malých bytů nesmí býti menší než 20 m², započítajíc plochu zabranou sporákem, a ovšem ne větší než 80 m². Pouze v rodinném domku se předpisuje, že aspoň jeden byt musí se skládati aspoň z pokoje a kuchyně s obytnou plochou nejméně 40 m² a v domku začatém před vyhlášením nařízení s obytnou plochou nejméně 35 m². Tato ustanovení o nejmenší velikosti bytů jsou, pokud jde o nájemní domy, mnohem méně přesná, než tomu bylo dosud, aby hověla citelné potřebě zvláště po nejmenších bytech.

Pokud se týče stavebně technické stránky staveb se státní zárukou, obsahuje nové nařízení v § 9 pouze všeobecnou normu, že domy musí vyhovovati požadavkům zdravých bytů pro méně zámožné vrstvy obyvatelstva a musí býti stavěny úsporně co do počtu, velikosti, výšky a uspořádání (půdorysného řešení) místností a jiných prostor a co do stavebních hmot. Nebude již, jak tomu bylo dosud, potřebí na důkaz úspornosti stavby prokazovati, že obytná plocha domu činí aspoň 57% zastavěné plochy, požadavek to, který sice byl velmi účelný, ale na který bylo si příliš často stěžováno.

Podle § 30 zákona lze uděliti státní záruku pouze na stavby v obcích, ve kterých jest nedostatek malých bytů pro méně zámožné vrstvy obyvatelstva. Nařízení ulehčuje nejen stavebníku, nýbrž i obci, ve které se stavba provádí, provádění důkazu o nedostatku bytů v obci tím, že stanoví v § 10 několik presumpcí, kdy jest nedostatek bytů v obci považovati za prokázaný.

Často spornou otázku, kdy lze stavbu považovati za dokončenou, řeší § 11, odst. 4., v tom smyslu, že až je dokončena aspoň v neomítnutém stavu a definitivně zakryta.

Není konečně v oddílu I. bez zajímavosti také doplněné ustanovení § 13, podle něhož ke každé stavební komisi o stavbě, pro kterou se stavebník uchází o státní záruku, musí obec zváti, nemá-li sama kvalifikovaného technického úředníka, jako stavebního znalce, stavebního inženýra, kterým může býti i veřejný (státní, zemský, okresní) technický úředník, nebo stavitele nebo mistra zednického, byl-li by tento sám oprávněn stavbu prováděti. Stavebním znalcem však nesmí býti, kdo má na stavbě vlastní zájem, zejména kdo stavbu provádí, aby předpojaté osoby byly z této funkce vyloučeny.

Oddíl II., §§ 14 až 17, obsahuje ustanovení o tom, komu lze státní záruku uděliti.

Podle § 32 zákona lze záruku na rodinný domek uděliti pouze osobě méně zámožné. Z povahy státní záruky vyplývá, že pojem

osoby méně zámožné, který zákon nedefinuje, musí býti v nařízení určen velmi široce, má-li zákon projeviti praktické účinky. Udělení státní záruky předpokládá, že stavebník může z vlastního jmění vložiti do stavby částku, která činí nejméně čtvrtinu stavebního nákladu, a že má takové důchody, které stačí k placení nájemného okrouhle sedmkrát většího, než před válkou. Nařízení činí tak v § 17, odst. 1., č. 1., ustanovením, že státní záruka nebude udělena tomu, kdo podle svých majetkových poměrů jest s to, aby sám ze svého jmění uhradil celý náklad spojený se stavbou, neb aby si sám bez státní záruky opatřil úvěr, potřebný ke stavbě. Positivně pak ustanovuje § 14, odst. 1., že státní záruku lze uděliti jen tomu, kdo jest schopen úvěru, jest spolehlivý a s to, aby z vlastních důchodů nebo ze zajištěného výnosu domu uhradil úrok a úmor ze zápůjček na domě váznoucích a ostatní výlohy spojené s udržováním a správou domu. Tyto osobní vlastnosti žádá nařízení v § 14, odst. 2., a v § 17, odst. 2., také na osobách, pro které staví rodinné domky stavební družstvo neb obec, a podle § 42, odst. 3., i na pozdějších nabyvatelích domků se státní zárukou, leč by šlo o zcizení rodinného domku manželovi nebo osobě, která jest se žadatelem příbuzná nebo sešvagřená v linii přímé nebo pobočné do druhého stupně.

Novotou nařízení jest, že podle § 16 připouští, třebas jen výjimkou z pravidla, u rodinného domku spoluvlastnictví uživatelů obou bytů, třebas nešlo o manžele neb o osoby příbuzné nebo sešvagřené.

Udílení záruky na stavby nájemních domů pouze s jedním nebo dvěma byty obmezuje nařízení v § 14, odst. 3, jenom na obce, staví-li byty pro své nebo jiné veřejné zaměstnance nebo pro jiné osoby, jejichž pobyt v obci jest ve veřejném zájmu nutný.

Povšimnutí také zasluhuje ustanovení § 17, odst. 1, č. 3, podle něhož jest z udělení záruky vyloučen, kdo má dostatečný byt v rodinném domku vlastním nebo manželově, nebo v domku, jehož jest spoluvlastníkem, ale není vyloučen, kdo má dostatečný byt v domě nájemním, ať vlastním ať cizím.

Podle § 36 zák. smí zaručená zápůjčka činiti nejvýše 40% stavebního nákladu řádně zjištěného. Nařízení obsahuje v § 19 zevrubný výpočet všech položek, které dohromady tvoří stavební náklad, aby nemohlo býti zapomenuto na žádnou důležitější položku. Zmínky zasluhuje, že do stavebního nákladu nesmí býti nikdy započítány provise nebo jiné podobné výlohy za zprostředkování úvěru u veřejných ústavů peněžních a sociálně pojišťovacích. Podle stavebního nákladu, udaného stavebníkem v žádosti za udělení státní záruky, a přezkoušeného úřadem co do své úplnosti, vyměří ministerstvo, jsou-li splněny podmínky pro udělení záruky, zaručenou zápůjčku podle § 18 nejdříve jen zatímně a podle § 20 definitivně teprve po dokončení stavby na základě výsledku státní kolaudace. Podle § 20, odst. 1., může

býti od státní kolaudace upuštěno, potvrdí-li obec na základě posudku stavebního znalce, který se zúčastnil stavební komise, že stavba byla provedena přesně podle schválených plánů a rozpočtů nebo technického popisu.

Nařízení obsahuje dále v § 20 ustanovení o snížení zatímně vyměřené zaručené zápůjčky, a sice v odst. 2. pro případ, že stavba nebyla provedena tak, jak byla schválena, a má následkem toho nižší hodnotu, a v odst. 4. pro případ, že byl překročen rozpočet, a následkem toho nejsou již dány podmínky pro udělení záruky. V případě odst. 2. nutno zaručenou zápůjčku snížiti úměrně podle nižší hodnoty stavby a v případě odst. 4. možno ji obmeziti na vyplacenou část zaručené zápůjčky; v žádném případě nesmí snížení zaručené zápůjčky býti na ujmu práv věřitele zaručené zápůjčky vůči státu. Byl-li sice rozpočet překročen, ale proti zvýšení záruky není závady, může podle odst. 3. býti zaručená zápůjčka zvýšena úměrně se zdražením stavby.

Oddíl IV., §§ 21 až 23, jedná o úhradě stavebního nákladu.

V tomto oddílu jest novým pouze ustanovení § 22, odst. 3. a 4., podle něhož za vlastní prostředky stavebníkovy mohou býti považovány příspěvky nájemníků, v posledních letech u stavebníků tolik oblíbené, jen tehdy, jsou-li poskytnuty ve způsobě zápůjčky, jejíž podmínky zúročení, splacení a zajištění jsou smluveny písemně a ministerstvem soc. péče schváleny. Stavebníkovi není pod pokutou do výše 10% zaručené zápůjčky dovoleno vybírati od nájemníků stavební příspěvek nevratitelný nebo ve způsobě nájemného zaplaceného předem na více let.

Oddíl V., §§ 24 až 31, o státní záruce opakuje většinou doslovně ustanovení zákona o obsahu státní záruky, o knihovní poznámce převzetí záruky, o sirotčí jistotě zaručené zápůjčky a o nejvyšší hranici státních záruk.

Ustanovení § 35, odst. 1., zákona o tom, že záruka může býti převzata i za stavební úvěr, provádí § 26 nařízení tím způsobem, že záruka převzatá za zápůjčku vztahuje se sama sebou, neustanoví-li ministerstvo ve výnose o udělení státní záruky výslovně jinak, také na stavební úvěr, vyplácený podle postupu stavby na účet zaručené i předcházející nezaručené zápůjčky. Následující § 27 obsahuje pak zevrubná ustanovení o tom, jak se může stavební úvěr vypláceti, a za jakých podmínek lze vyplatiti zbytek zápůjčky.

Oddíl VI., §§ 32 až 46, o povinnostech vlastníka stavby.

Tento oddíl obsahuje především povinnosti, ukládané obvykle stavebníkovi každým ústavem, poskytujícím hypotékární zápůjčku; povinnost provésti stavbu podle schváleného projektu, pojistiti ji proti ohni, předložiti obývací povolení, udržovati dům

v dobrém stavu, nepředsevzíti na domě o své ujmě podstatné změny, prokazovati, že z domu jsou zapraveny všechny veřejné dávky, nebrániti tomu, aby zaručená (druhořadá) zápůjčka postupovala do pořadí předcházející hypotéky. Převzetím záruky přechází risiko z neplnění těchto povinností na stát, a musí proto ministerstvo samo také míti péči o to, aby stavebník tyto povinnosti zachovával.

Dále stanoví se v tomto oddílu několik povinností co do užívání bytů a malých provozoven v domech vystavěných se státní zárukou. Sem patří především tato ustanovení nařízení:

§ 36, odst. 5., podle něhož v domě s malými byty a malými provozovnami nesmí býti jednou domácností současně užíváno dvou nebo více malých bytů, ani jedním živnostníkem dvou, nebo více malých provozoven. Přestoupení tohoto zákazu má podle § 136, odst. 4., nového zákona o přímých daních za následek ztrátu daňového osvobození, příslušejícího domům s malými byty a malými provozovnami a jest stiháno pokutou podle § 46 nař.

§ 39, podle něhož jsou obce a stavební sdružení povinny pronajmouti osobám, jejichž pobyt jest v obci ve veřejném zájmu nutný, a které jim politický úřad označí, nejvýše 10% bytů, měřeno podle podlahové plochy, a to počínajíc od prvého pronájmu, po dobu 10 let. Podmínky pronájmu nesmí býti přísnější, než u ostatních nájemníků[2] žadatelé o byt v družstevních domech musí se ovšem státi členy družstva.

§ 40 o minimálním nájemném v domech obecních a stavebních sdružení, zaručujícím výnosnost stavby, a

§ 41 o obmezení práva výpovědi všech nájemníků v domech stavebních sdružení, pokud plní povinnosti z nájemní smlouvy a členské povinnosti předepsané stanovami, a pokud se nenaskytnou jiné důležité závady, odůvodňující výpověď najatých místností, a těch nájemníků v domech obecních, kterým byly pronajaty byty podle ustanovení § 39.

Povinnost uložená v § 38, odst. 3., vlastníku domu se státní zárukou, záleží v tom, že dlužník smí užíti práva k výpovědi zaručené zápůjčky, jen svolí-li k výpovědi ministerstvo, a jest povinen zápůjčku vypověděti, bude-li o to ministerstvo žádati. Toto ustanovení má důvod svůj v tom, aby dlužník svémocnou výpovědí zaručené zápůjčky nepřivodil její splatnost proti vůli ministerstva.

Další povinnosti, stihající každého vlastníka domu se státní zárukou, zakládají se na positivních předpisech zákona.

Ustanovení § 43 zákona, podle něhož může býti na nemovitost, na kterou byla udělena státní záruka, zapsán ve prospěch státu zákaz zcizení a zavazení a právo předkupní, provádí nařízení v § 42 v ten způsob, že zákaz zcizení a zavazení se musí vložit na každý dům se státní zárukou, právo předkupní však jen na domy vystavěné stavebním sdružením. Současně však prohlašuje

nařízení, že stát svolí ku zcizení, netoliko jak to ustanovuje zákon, půjde-li o zcizení manželovi neb osobě příbuzné nebo sešvagřené do druhého stupně, nýbrž vůbec vždy, bude-li jen nabyvatel vyhovovati podmínkám udělení záruky. Vložení předkupního práva na domy obecně prospěšných stavebních sdružení má důvod svůj v ustanovení stanov těchto družstev. Zákazu zcizení a zavazení bez svolení ministerstva u všech domů je potřebí, aby ministerstvo mělo v evidenci všecky změny v osobě vlastníka domu a v knihovním jeho zatížení.

Ustanovení § 40 zákona o postihovém právu státu a § 42 zákona o zákonné cessi státu byla převzata beze změny do §§ 43 a 44 nařízení.

V § 45 nař. jsou obsažena zevrubná ustanovení o náležitostech trhové smlouvy o rodinných domcích, vystavěných obcí neb obecně prospěšným stavebním sdružením, opírající se jednak o zákon a nařízení a jednak o stanovy takových sdružení. Trhová smlouva nabude právních účinků teprve schválením ministerstva sociální péče.

Ustanovení posledního § 46 v oddílu VI. o pokutě pro nesplnění povinností, uložených vlastníku domu, zakládá se na ustanovení § 44 zákona.

Oddíl VII, §§ 47 až 53, upravuje řízení o žádosti za státní záruku.

Řízení, zejména instruování žádostí, je upraveno stejně jako v dřívějších nařízeních, až na to, že pouhé přislibování státní záruky na základě žádostí nedostatečně instruovaných jest značně obmezeno. Postup instanční jest změněn jenom potud, že u ministerstva sociální péče jest soustředěno i všecko zamítání žádostí za udělení záruky.

Dr. J. Rosenkranz:

Přehled o výplatě státního příspěvku k podpoře v nezaměstnanosti podle zák. ze dne 19. července 1921 č. 267 Sb. z. a n. za r. 1926.

I. část.

Dne 31. března 1927 byla tomu dvě leta, co jest v účinnosti zákon o státním příspěvku k podpoře nezaměstnaných čís. 267 Sb. z. a n. ze dne 19. července 1921. Výkaz o výsledcích za rok 1926 dává po prvé obraz za období celého kalendářního roku, ježto v roce 1925 byl zmíněný zákon v účinnosti jen po dobu 9 měsíců, počínajíc dnem 1. dubna 1925.