

SLOVANSKA KNJIŽNICA
LJUBLJANA

C8849
-5

hišnih posestnikov v Ljubljani

Najemninska knjižica
in
hišni red

Založilo Prvo društvo hišnih posestnikov v Ljubljani
Natisnila tiskarna Makso Hrovatin v Ljubljani

Prvo društvo hišnih posestnikov v Ljubljani



Najemninska knjižica

za gosp.

v hiši

ulica (cesta) števil.

nadstropje (pritličje).

Založilo Prvo društvo hišnih posestnikov v Ljubljani
Natisnila tiskarna Makso Hrovatin v Ljubljani



C 8849

Stanovanje obstoji iz:

..... sob, predsobe, kopalnice,
 sobe za posle, kuhinje, jedilne
 shrambe, stranišča, dela podstrešja,
 kleti, drvarnice, vrta,
 poslovnih prostorov.

Za stanovanje se plača letno:	Din	p
Ustno dogovorjena letna najemnina		
Gostaščina %		
Vodarina * %		
Kanalska pristojbina % .		
Razsvetljava stopnic		
Čiščenje stopnic		
Skupaj . . .		

t. j. četrtno Din p, ali mesečno
 Din p. Za čiščenje stanovanja je
 plačati enkrat za vselej pristojbino % letne na-
 jemnine, t. j. Din s prvim najemnim obrokom.

Pogojena je odpoved.

Vsi najemni prostori so se oddali v dobrem stanju, oziroma so se prevzeli v dobrem stanju. Najemnik sprejme na znanje priložene najemnske pogoje in se bo po njih ravnal.

Sprejeti inventar:

..... ključev oddanih.

Za časa uporabe stanovanja pri plačilu nastale spremembe:

Od dne	Din	p	Od dne	Din	p	Od dne	Din	p
Skupaj			Skupaj			Skupaj		

Opomba:

.....

.....

.....

Všechny příklady jsou uvedeny v dodatku
k učebnici a jsou velmi dobře vybrané.
Děkujeme za pozornost.

Učitelé

Učitelé

Učitelé

Číslo příkladu	Text příkladu	Řešení
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

Učitelé

Učitelé

Hišni red in najemninski pogoji.

Najemnina in podnajem.

§ 1.

Najemnina z vodarino, gostaščino, kanalsko pristojbino in z drugimi priteklinami se plačuje četrtletno naprej, in sicer: 1. februarja, 1. maja, 1. avgusta in 1. novembra, ako se ni določil in sklenil drug način plačevanja, kar pa nikakor ne vpliva na zakonite odpovedne roke. Kolke za eventualne pobotnice o najemščini trpi pod vsakimi pogoji stranka.

§ 2.

Najemnina se mora plačati najkasneje v 3 dneh od zgoraj navedenega roka. Ako pa najemnik ne plača v določenih 3 dneh najemnine, ugasne najemna pogodba brez odpovedi in najemodajalec je upravičen dotično stanovanje oddati brez odpovedi ter se mora najemnik nemudoma izseliti. Najemodajalec ima pa vsekako tudi v tem slučaju pravico, zapadlo najemščino sodno izterjati. Oddati ali prepustiti ves najemni prostor ali posamezne dele, sme najemnik le z dovoljenjem hišnega lastnika, oziroma upravitelja. Najemna pogodba ugasne, ako stranka, ne da bi za vsak slučaj dobila od najemodajalca dovoljenje, sprejme podnajemnika ali osebe na hrano. Najemodajalec ima pravico odreči dovoljenje za sprejem podnajemnika ali osebe na hrano, ne da bi mu bilo treba navesti razloge. Stanovanje se ne sme uporabljati za druge namene kakor za tiste, za katere se je oddalo, prenočevanje tujih oseb pa je dovoljeno samo s privoljenjem hišnih gospodarjev.

Popravila in preuredbe.

§ 3.

V slučaju izselitve se izroči stanovanje v povsem uporabnem in že popravljenem stanju. Hišni gospodar

trpi samo ona popravila, ki so zdržena z naravno uporabo stanovanja.

Najemniki so zavezani, mala popravila peči, štedilnikov, vodovodov, stranišč, zaklopnice, žaluzij, električnih zvoncev, električne razsvetljave itd., kakor tudi belenje kuhinj, stroške potrebnih popravil, nastalih zaradi neradne uporabe po njih samih ali po njih uslužbencih, eventualno po njihovih posetih, poravnati, oziroma morajo najemniki te poprave na svoje stroške oskrbeti, pri čemur se zahteva, da najemniki pri eventualnih popravilih uporabijo samo one obrtnike, katere za to določa najemodajalec. Pobite šipe je takoj nadomestiti v isti kakovosti stekla, in to tudi pri elementarnih nezgodah, ako to najemnik zakrivi, in se jih ne sme v koscih vdelati.

§ 4.

Stavbene preuredbe (adaptacije, prezidave itd.) morajo najemniki prej naznaniti lastniku, oziroma hišnemu upraviteljstvu in jih smejo izvršiti le po pismeni dovolitvi hišnega lastnika, oziroma upravitelja. Stroške in nevarnost teh preuredb trpi najemnik. Po poteku najeminske dobe se te preuredbe brez vse odškodnine ali prepuste v prenarejenem stanju ali pa, na zahtevo hišnega lastnika, oziroma upraviteljstva, na stroške stranke spravijo v prejšnji stan. Kot odškodnino za osnaženje stanovanja ob svoječasni izselitvi mora najemnik v ta namen plačati do 40 odstotkov letne najemnine že pri prevzetju stanovanja. Ta odškodnina pa velja samo za osnaženje stanovanja, ne pa za popravila, ki jih mora dotični najemnik zato posebej plačati.

Antene za radio postavljati je dovoljeno le po pismeni dovolitvi hišnega lastnika.

Uporaba oddanih prostorov itd.

§ 5.

Izpraševanje preprog, mobilij itd., izvzemši navadno snaženje obleke, poprava posteljne oprave, vršiti se sme, in sicer v letnih mesecih od 7.—9. ure, v zimskih mesecih pa od 8.—10. ure dopoldne na v to določenem

prostoru na dvorišču in ne na balkonu. Izpraševanje in iztepavanje pohištva in obleke na stopnišču je strogo prepovedano.

Puščanje avtomobilov in motornih vozil z odprtimi izpuhi pred hišo je strogo prepovedano tudi po dnevi, zlasti pa v času od 20. ure zvečer do 8. ure zjutraj.

Istotako je strogo prepovedano igranje na klavirju ali drugih glasbilih, prepevanje, plesi, uporaba zvočnikov pri radiju po 22. uri zvečer in do 8. ure zjutraj. Vsako ravnanje zoper ta določila ima za posledico takojšnjo ugasnitev najemne pogodbe.

§ 6.

Najemniki morajo vsakokrat pred dobavo drv in drugega kuriva o tem obvestiti hišno upraviteljstvo. Drva cepiti in premog razkosavati, kolikor se to ni že izvršilo, preden se kurivo spravlja v drvarnico, sme najemnik le v njej namenjeni drvarnici, v kateri mora tudi skladati drva, in to med 8. uro in 18. uro.

Drva sekati v kuhinjah in sploh v notranjih hišnih prostorih, na balkonih ali mostovžih je brezpogojno prepovedano.

Kurivo, potrebno za kuhanje in za kurjavo, se sme spravljeti pod štedilnikom na določenem prostoru in v primernih posodah za drva ali premog, nikdar pa v večjih množinah in posebno ne poleg štedilnikov in pečij, v podstrežju ali celo v sobah.

§ 7.

Napisi in table na hišah se smejo napraviti le z dovoljenjem hišnega upraviteljstva in se morajo ob izselitvi takoj raz hiše odpraviti. Eventualne stroške za popravila v prejšnji stan trpi dotični najemnik. Isto velja za pisemske tružice, vratna okenca, varnostne ključavnice itd. Naznanila za oddajo v najem se smejo na hiši prilepiti le na onem kraju, ki ga v to določi hišno upraviteljstvo. Stroji (šivalni, pletilni itd.) se morajo pri uporabi primerno podložiti, da se nadležni ropot omeji.

§ 8.

Parketi in tla iz deščic se ne smejo ribati ali barvati. Mazati se morajo z voskom. Pobarvana mehka tla

se istotako ne smejo ribati; ohranjovati se morajo vedno v lepem pobarvanem stanju. Pri snaženju oken se ne sme stopati neposredno na okenske deske in okvirje.

§ 9.

Cvetlični lonci morajo imeti podstavljene skledice. Hodnik in koridori se ne smejo z njimi zastaviti.

Ravno tako se ne smejo na dvorišče postavljati nobeni predmeti. Po dvorišču ali stopnicah ni dovoljeno hoditi v kopalnih oblekah.

§ 10.

Kuretino, pse in druge živali se sme imeti samo z dovoljenjem hišnega gospodarja. Vsako onesnaženje koridorov, stopnjišč, vestibula in dvorišča je strogo prepovedano; če bi se to vkljub temu vendar zgodilo, je živali takoj odstraniti. Ako se te določbe prezrejo, sme gospodar vsak dan osemdnevno odpovedati stanovanje.

§ 11.

Stroške za snaženje štedilnikov plačajo najemniki in se mora snaženje vršiti vsaj vsak mesec po enkrat po določenem hišnem dimnikarju in se mora sploh skrbeti za to, da so štedilniki snažni.

Snaženje in vsa opravila pri pečeh izvrši na stroške najemnikov pečar ali zidar, katerega določi gospodar. Po vsakokratnem snaženju kuhinjskih in sobnih dimnikov oskrbuje snaženje stanovanja dotična stranka in snaženje podstrešja ona stranka, ki porablja dotične dele podstrešja.

Pri kurjavi v kuhinjah in sobah se mora skrbeti za največjo previdnost ter se pepel ne sme shranjevati niti v podstrešju niti v drvarnicah. Posebno gledati je na to, da je v pepelu, ki se sme shranjevati samo v kuhinjah, ugasnila vsaka iskra, preden se pepel prenaša.

Kurivo se ne sme polivati s petrolejem, špiritom ali kakršnimikoli ognju nevarnimi tekočinami; štedilnikovi kotli se morajo snažiti, voda naj se vanj previdno vliva, da ne teče za kotlom. Istotako ne sme biti kotel nikdar prazen vode.

Peči in štedilnikov ni dopuščeno s šoto kuriti. V podstrešje se sme hoditi samo podnevi in nikdar z lučjo. Vrata v podstrešje in kleti morajo biti zaklenjena. Tudi v drvarnico se mora hoditi le z zaprto lučjo. Pod streho se ne smejo shranjevati nikakršni ognju nevarni predmeti ali kakršnikoli odpadki.

§ 12.

Snaženje skupnih prostorov, hodnikov in stopnic, ako ni hišnika v hiši, oskrbe stranke po določeni vrsti. Stranke tudi skrbe za razsvetljavo teh prostorov.

§ 13.

Najemniki naj dajo svojim poslom iz tega hišnega reda potrebna navodila in je vsak najemnik za svoje uslužbence odgovoren, posebno za poškodbe, katere napravijo posli v hiši. Posebno imajo najemniki posle opozoriti na to, da je prepovedano, po stopnicah se zbirati in razgovarjati.

§ 14.

Smeti, razbite posode, pepel itd. je oddajati magistratnemu vozu za smeti, ne da bi se mostovže ali stopnice onesnažilo. Pepel je shranjevati samo v pločevinastih posodah. Strogo je prepovedano smeti in druge odpadke metati v stranišča. Ako se zaradi tega cevi zamaše, mora najemnik, ki je kriv, plačati nastale stroške. Zaboje za smeti je prepovedano postavljati v vežo ali pred vežna vrata ter jih je oddajati mestnemu vozniku takoj na signal, nato pa jih je zopet odnesti.

V lijake vlivati se smejo edinole tekočine in nikdar pesek, žaganje, kuhinjski odpadki itd. Ako se lijak zamaši, izvrši se snaženje na stroške stranke, ki ga uporablja. Pomije je zlivati v stranišča, če ni lijaka.

§ 15.

Ako je v hiši pralnica, se sme prati samo ondi. Način uporabe določa najemniku hišna uprava. Pralnica se mora oddati popolnoma osnažena nasledni stranki. Za sušenje perila se določi poseben prostor.

§ 16.

Stranišča, lijaki in hišni kanali morajo biti vedno snažni ter je stranka za to odgovorna. Vsako poškodbo pri straniščih, vodovodu, plinovi ali električni vpeljavi, mora najemnik takoj naznaniti hišnemu upraviteljstvu.

§ 17.

Da ob hudem mrazu voda v ceveh ne zamrzne, naj bo pipa pri vodovodu nekoliko odprta, da teče voda v tankem curku. Pri straniščih z izplakovanjem se mora paziti, da voda ne zamrzne. Pri hudem mrazu je vliti treba v reservoir nekoliko tople vode.

Če bi pa vodovod ali stranišče vendarle zamrznilo, naznaniti je to takoj hišnemu upraviteljstvu, da se potrebno ukrene.

Zlasti je še prepovedano:

§ 18.

a) Vsako onesnaženje vodovodnih lijakov in kopalnih banj itd., katero bi utegnilo ovirati odtok vode. Vsaka potrata vode. Če bi mestni magistrat predpisal pristojbino za večjo porabo vode, nosijo tozadevne stroške vsi najemniki v hiši po razmerju njih najemnine, ne da bi imel lastnik dolžnost kakemu najemniku dokazovati tozadevno krivdo.

b) Kopalne banje in kopalne sobe rabiti za drugo kot za kopelj, nikdar torej za pranje perila ali za snajenje drugih predmetov sploh.

c) V stranišča, lijake in kanale metati smeti ali katerkoli odpadke. Če bi se po krivdi stranke odtok zamašil, nosi ona vse stroške poprave.

d) Vsako onesnaženje in popisanje vrat, oken in zidovja.

e) Vsako ropotanje, ki utegne motiti sosedno stranko, loputanje z vrati in okni itd.

f) V steno zabite kavlje in žeblje pri izselitvi izruvati.

g) Najemnik je odgovoren, da je stanovanje brez vsakega mrčesa, kakor: ščurkov, stenic, rusov itd. V tem

slučaju ima gospodar pravico stanovanje vsak čas odpovedati z rokom 8 dni.

h) Najemnik mora paziti, da njegovi otroci ne delajo nemira in ne povzročajo vpitja po hodnikih, mostovžih, stopnicah in dvorišču in da ne delajo v hiši kakršne si bodi škode.

Odповed in izselitev.

§ 19.

Obojestranska odpoved je določena za letna stanovanja na tri mesece, in sicer:

Za izselitev v februarju od 1. do 8. novembra, za izselitev v maju od 1. do 8. februarja, za izselitev v avgustu od 1. do 8. maja, za izselitev v novembru od 1. do 8. avgusta, ter je stranka zavezana po izvršeni odpovedi pustiti pregledati stanovanje, ako kaka druga stranka išče stanovanje, od 10. ure dopoldne naprej, dokler je dan. Pri mesečnih stanovanjih odpove se obojestransko 1. dne dotičnega meseca, in sicer za 1. dan prihodnjega meseca.

§ 20.

Četrletna stanovanja še morajo izprazniti popolnoma en četr leta po odpovedi. Polovico stanovanja je izprazniti do 4. dne opoldne, drugo polovico pa do 8. dne opoldne dotičnega selilnega roka. Mesečno najeta stanovanja pa izključno do 1. prihodnjega meseca, odkar se je stanovanje odpovedalo.

Ako je pa slučajno zadnji dan, ko se mora stanovanje izprazniti, nedelja, ali pa zapovedan praznik, podaljša se izselilni rok do opoldne prihodnjega delavnika.

§ 21.

Ob priselitvi ali izselitvi odda, oziroma prevzame najemodajalec stanovanje, ključne itd. sam, pri kateri priliki naj se nedostatki in poškodbe konstatirajo. Pri prenašanju težkih predmetov v hišo je odgovoren najemnik za vsako, zaradi tega nastalo škodo brez ozira, kedaj se je zgodilo prenašanje. Taka prenašanja se morajo poprej naznaniti hišnemu upraviteljstvu.

Ogled oddanih prostorov.

§ 22.

Hišni lastnik, oziroma upraviteljstvo ima pravico brez napovedi vsak čas pregledati vse prostore posameznih stanovanj ter se prepričati, se li pravilno uporabljajo ali ne in če so v dobrem stanju.

Splošno.

§ 23.

Dvojnati ključi se smejo napraviti le z dovoljenjem hišnega upraviteljstva in se mu morajo ob izselitvi brez odškodnine oddati, sicer ima najemodajalec pravico, ključ in ključavnico na stroške izseljujoče se stranke preurediti. Najemnik ali njegov sostanovalec je dolžan v nočnih urah pri odhodu ali prihodu vežna vrata zaklepiti, v slučaju ponovnega prestopka te dolžnosti se stranki odpove stanovanje. Hišni lastnik lahko vsak čas odredi, da vežna vrata ponoči odpira samo hišnik, kateremu se za to vsakokrat plača določeno pristojbino. Izgubljene ključe preskrbi samo hišni lastnik proti plačilu stroškov.

Ključe od podstrešja ima le hišni gospodar ali hišnik.

Za vsako škodo, ki nastane vsled zanemarjenja tega hišnega reda, je odgovorna dotična stranka. Hišno upraviteljstvo ima pravico, ako stranka opetovano krši hišni red, ji odpovedati sleherni dan osemdnevno, ako po prejšnjih določenih najemna pogodba sploh takoj ne ugasne.

§ 24.

Pritožbe ima najemnik vložiti direktno pri hišnem gospodarju ali pa pri njegovem namestniku.

§ 25.

Ako sta pa sklenila prizadeta posebno pogodbo, so določila tega hišnega reda le v toliko veljavna, kolikor ne nasprotujejo določilom sklenjene pogodbe.

Prvo društvo hišnih posestnikov v Ljubljani.

Slovanska knjižnica

6K M

C 8849



66009004698

COBISS 0