

# Regulamin wewnętrzny

(wersja listopad 2019)

## **Szanowni mieszkańcy,**

dom i mieszkanie stanowią centrum Waszego życia i życia Waszych rodzin. Niniejszy regulamin wewnętrzny ma służyć ochronie indywidualnej przestrzeni, a także rozgraniczeniu różnych interesów mieszkańców.

Wymienione poniżej regulacje stanowią obowiązkowe zasady, do których stosowania zobowiązany jest każdy mieszkaniec wobec swoich sąsiadów. Opierają się one na wzajemnym szacunku, tolerancji i gotowości do pomocy innym mieszkańcom. Dlatego mieszkańcy są zobowiązani do tolerancyjnej, dobrosąsiedzkiej koegzystencji, niezależnie od płci, rodzaju związku, pochodzenia, języka, ojczyzny i miejsca urodzenia, wiary oraz przekonań religijnych i poglądów politycznych.

## **1. Ochrona przed hałasem**

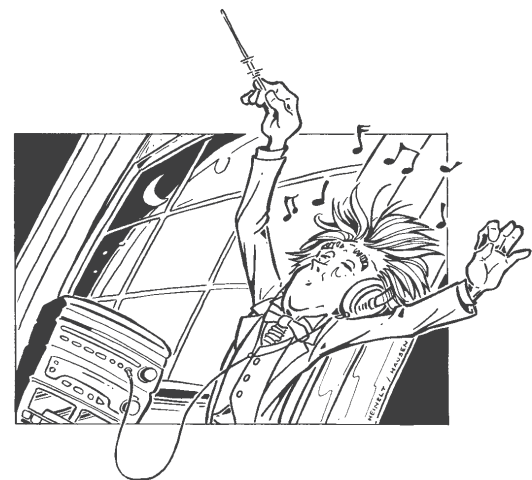
**Należy unikać niepotrzebnego hałasu i uciążliwych dźwięków o każdej porze dnia i nocy.**

**Niezbędne naprawy wolno przeprowadzać tylko w dni robocze w godzinach między 7.00 a 20.00.**

**W celu ochrony ciszy nocnej** istnieje ustawowy zakaz powodowania hałasu, który zakłócałby ciszę nocną innych osób, w godzinach między 22.00 a 6.00.

**W godzinach odpoczynku** istnieje ustawowy zakaz powodowania hałasu, który zakłócałby spokój innych osób w sposób obiektywnie niemożliwy do zaakceptowania. Dotyczy to dni roboczych w godzinach między 6.00 a 7.00, między 20.00 a 22.00 oraz niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy. Ponadto istnieje zakaz powodowania hałasu w godzinach popołudniowego odpoczynku między 13:00 a 15:00.

Używanie urządzeń odtwarzających dźwięk (radio, telewizor, magnetofon itp.) oraz granie na instrumentach muzycznych w pomieszczeniach mieszkalnych należy ograniczyć do poziomu głośności nie przeszkadzającego osobom w sąsiednich pomieszczeniach. Aktywność taka nie może zakłócać spokoju innych osób w sposób niemożliwy do zaakceptowania. Także na klatkach schodowych, korytarzach, balkonach oraz terenach zewnętrznych należy unikać wszelkiego rodzaju hałasu.



## **2. Pomieszczenia wspólne**

Wszystkie pomieszczenia mieszkalne, urządzenia techniczne, tereny zielone i zewnętrzne kompleksu mieszkalnego należy traktować z dbałością i starannością.

Wyrzucanie resztek papieru, prospektów reklamowych, niedopałków papierosów, puszek po napojach, pustych butelek, resztek jedzenia itp. na obszarze kompleksu mieszkalnego oraz palenie tytoniu na klatkach schodowych i w kabinach windy jest zabronione.

Karmienie żyjących na wolności zwierząt (gołębie, dzikie koty itp.) na terenie kompleksu mieszkalnego jest zabronione.

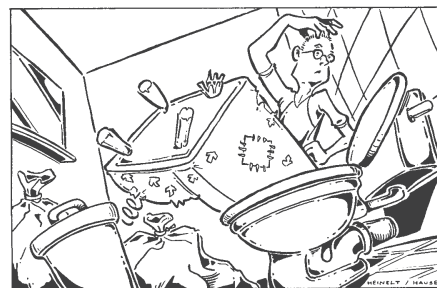
Deptanie terenów zielonych jest zasadniczo zabronione. Rodzice ponoszą odpowiedzialność za swoje dzieci.

Ze względu na ochronę przeciwpożarową należy zachować pasy wolnej przestrzeni przy sąsiednich budynkach. Zabronione jest umieszczanie lub przechowywanie w tych obszarach jakichkolwiek przedmiotów, w szczególności mebli i podobnych.

Gra w piłkę nożną na trawnikach, jazda na rowerze między krzewami oraz parkowanie motocykli, samochodów i innych pojazdów (np. motorowerów, rowerów) na chodnikach i drogach wewnętrznych, a także poruszanie się po nich pojazdami jest zabronione.

## **3. Odpady / wiata śmietnikowa / odpady wielkogabarytowe**

Odstawianie wszelkiego rodzaju przedmiotów obok pojemników na śmieci i poza wiatą śmietnikową oraz na klatkach schodowych i przejściach do piwnicy jest zabronione i ze względu na związane z tym niebezpieczeństwo wypadku, pożaru lub epidemii szkodników stanowi zagrożenie dla mieszkańców kompleksu.



W celu uniknięcia dodatkowych kosztów wywozu wszelkiego rodzaju odpadów należy wstępnie je posortować i rozdrobnić (kartony, duże przedmioty), a następnie prawidłowo wyrzucić do odpowiednich pojemników na śmieci. W żadnym wypadku nie wolno wyrzucać odpadów do miski klozetowej ani do odpływu w zlewie. Nie wolno także wyrzucać przez okno resztek jedzenia, wszelkiego rodzaju przedmiotów, obojętnie w jakim celu. Odpady wielkogabarytowe (meble, sprzęt AGD, opakowania itp.) mieszkańcy muszą usuwać samodzielnie i na własny koszt.

Ponadto należy stosować się do opisów na tabliczkach w strefach pojemników na odpady w celu prawidłowego usuwania odpadów.

#### **4. Duże przedmioty**

Duże przedmioty, w szczególności rowery, wózki dziecięce lub zabawki, a także obuwie i doniczki, nie mogą utrudniać przejścia. Dlatego w obszarze wejść do budynków, na klatkach schodowych, przy drzwiach wejściowych do mieszkań, przy przejściach do piwnic i zejściach ze względu na konieczność zachowania drożności dróg ewakuacyjnych odstawianie przedmiotów jest dozwolone jedynie po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia od przedsiębiorstwa mieszkaniowego.

Jeżeli w ramach budynku mieszkalnego lub kompleksu mieszkalnego znajdują się specjalne pomieszczenia przeznaczone do przechowywania rowerów i wózków dziecięcych, należy je umieszczać w tych pomieszczeniach.

Na klatkach schodowych i korytarzach, także korytarzach piwnicznych nigdy nie mogą znajdować się żadne przedmioty.

#### **5. Zabawy dzieci**

Jeżeli kompleks mieszkalny jest wyposażony w plac zabaw, należy liczyć się z tym, że na placu zabaw będą przebywać dzieci, w związku z czym będzie istniał związany z tym hałas, w szczególności „hałas generowany przez dzieci”, zarówno w czasie obowiązujących godzin odpoczynku, jak i poza nimi (obecnie zgodnie z ustawą kraju związkowego Berlin o ochronie przed imisjami – LImSchG Bln z dnia 05.12.2005). Uciążliwe dźwięki, generowane przez dzieci jako wyraz naturalnej ekspresji dziecka w ramach utrzy-



mania przyjaznych dla dzieci możliwości rozwoju, są uzasadnione społecznie i tym samym możliwe do zaakceptowania. Nie można jednak wykluczyć, iż poziom ogólnego standardowego „hałasu generowanego przez dzieci” zostanie przekroczony. Strony umowy są tego świadome; uzgadniają one, iż zarówno ogólny standardowy uciążliwy hałas generowany przez dzieci, a także wyższy poziom takiego hałasu odpowiada stanowi zgodnemu z umową (porozumienie dotyczące właściwości) oraz uzgadniają, że w związku z wymienionymi imisjami najemcy nie przysługują żadne prawa (prawo do usunięcia lub zaniechania, prawo do obniżenia czynszu, prawo do odszkodowania i zwrotu nakładów, prawo do zatrzymania rzeczy).

Podczas poruszania się rowerem po kompleksie mieszkalnym nie może powstać zagrożenie dla innych osób. Ponadto jazda na rowerze i granie w piłkę nożną na terenach zielonych, na podwórku i przed wejściami do budynku jest zabronione.

Miejsca zabaw należy pozostawić w czystym stanie.

Rodzice i wychowawcy są zobowiązani do zadbania o to, aby dzieci i młodzież nie generowały możliwego do uniknięcia i niemożliwego do zaakceptowania hałasu, przede wszystkim w godzinach odpoczynku.

## **6. Balkony i loggie**

Balkony i loggie są częścią elewacji budynku mieszkalnego. Mają one określony cel i nie są miejscem przechowywania wszelkiego rodzaju odpadów wielkogabarytowych.

Pranie wolno wywieszać w przestrzeni ograniczonej balustradą lub poręczą balkonu, w żadnym wypadku nie może ono wystawać poza balustradę lub poręcz.

Skrzynki z kwiatami mogą być umieszczone albo po wewnętrznej stronie balustrady/poręczy balkonu, albo w istniejących na budynku uchwytach na skrzynki z kwiatami także na balustradzie/poręczy balkonu. Za zabezpieczenie swoich skrzynek balkonowych oraz innych przedmiotów umieszczonych przez siebie na balustradzie/poręczy balkonu (np. doniczki z kwiatami), które w razie upadku mogą stanowić zagrożenie dla osób trzecich, odpowiada najemca, gdyż po jego stronie leży obowiązek zabezpieczenia przed zagrożeniami.

Wyrzucanie przedmiotów i odpadów przez balkon, taras i loggię jest zabronione.

W celu ochrony przeciwpożarowej i zapobiegania powstawaniu dymu zabrania się najemcy używania grilla z paleniskiem, pieców do wypalania, koksowników oraz innych otwartych źródeł ognia na balkonach, tarasach, loggiach i terenach zewnętrznych.

W kompleksie mieszkaniowym grillowanie na terenach zielonych i na podwórku jest zabronione. Zasadniczo zabrania się najemcom ustawiania basenów na terenach zielonych i na podwórku.

Ponadto zabrania się najemcom ustawiania basenów na balkonach, tarasach i loggiach. Zakaz nie obejmuje małych brodzików dla dzieci o standardowych wymiarach do ok. 150 x 30 cm, które wieczorem mogą zostać usunięte.

## **7. Zwierzęta domowe**

Posiadanie zwierząt domowych jest objęte odrębnymi przepisami o zwierzętach. Właściciel zwierzęcia musi przestrzegać ogólnie uznanych zasad posiadania zwierząt domowych.

Posiadanie zwierząt wymaga uzyskania zezwolenia od wynajmującego, o ile nie są to zwykłe małe zwierzęta (np. rybki, chomiki, ptaki).



Zasadniczo w naszych kompleksach mieszkalnych psy i koty należy prowadzić na smyczy i w razie potrzeby w kagańcu. W okresach ochronnych ptaków koty muszą pozostać w mieszkaniu.

Właściciel zwierzęcia jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia wszelkich zanieczyszczeń, przede wszystkim psich odchodów i sierści zwierząt, w budynku mieszkalnym (przejścia, korytarze, windy itp.) oraz na terenie kompleksu mieszkaniowego (chodniki, tereny zielone itp.).

Na terenie kompleksu mieszkaniowego psy nie mogą być pozostawione bez nadzoru właściciela. Właściciel psa musi zadbać o to, aby pies nie stanowił zagrożenia dla ludzi, zwierząt ani przedmiotów. W szczególności nie wolno wyprowadzać psów na placach zabaw dla dzieci oraz na łąkach i trawnikach.

## **8. Parking / parking wielopoziomowy**

W zakresie korzystania z miejsc postojowych dla samochodów osobowych, parkingów, wyznaczonych administracyjnie miejsc parkingowych i parkingów wielopoziomowych obowiązują odrębne, ustawowe i umowne postanowienia. Parking jest przeznaczony tylko dla zarejestrowanych pojazdów.

Od właścicieli samochodów osobowych, motocykli oraz innych pojazdów oczekuje się, iż zrezygnują oni z niepotrzebnego trąbienia, pracy silnika i głośnego zamykania drzwi pojazdu na terenie kompleksu mieszkalnego. Niemile widziane są także głośne rozmowy, przede wszystkim w godzinach odpoczynku.

Nie wolno myć ani naprawiać pojazdów na parkingach i parkingach wielopoziomowych. Jeżeli istnieją oznakowane miejsca przeznaczone do mycia pojazdów, mogą być one używane do tego celu. W szczególności zabronione jest odprowadzanie płynów z pojazdu.

## **9. Bezpieczeństwo i porządek**

Każdy mieszkaniec kompleksu mieszkalnego ma prawo czuć się w swoim mieszkaniu bezpiecznie i żyć w otoczeniu, w którym panuje porządek. Monitorowanie kompleksu mieszkalnego i ochrona jego mieszkańców przed możliwymi do uniknięcia zagrożeniami i utrudnieniami nie może być realizowana wyłącznie przez wyznaczonych do tego celu pracowników przedsiębiorstwa mieszkalnego.

W szczególności należy zadbać o to, aby w celu ochrony mieszkańców drzwi do budynku, wejścia do piwnic i drzwi na podwórko były zawsze zamknięte na klucz. Wszelkiego rodzaju usterki zauważone przez mieszkańców należy zgłaszać dozorczy lub konserwatorowi w celu ich usunięcia.

Dlatego wzywa się wszystkich mieszkańców do pomocy przy zapobieganiu zagrożeniom, na przykład spowodowanych mrozem, złymi warunkami atmosferycznymi czy zniszczeniom w wyniku pożaru, do unikania uszkodzeń w substancji samego budynku, na klatkach schodowych, przy wejściach do budynku i drzwiach wejściowych do mieszkań oraz do powstrzymywania ewentualnych uciążliwych i zakłócających zachowań ze strony osób trzecich, a także do informowania o zauważeniu takich zachowań przedsiębiorstwa mieszkaniowego lub do skorzystania z pomocy policji.

Niniejszy regulamin wewnętrzny jest częścią zawartej z Państwem umowy najmu, wersja z listopada 2019 zastępuje dotychczasowy regulamin wewnętrzny.

O ile jest to konieczne w interesie prawidłowego gospodarowania na terenie kompleksu mieszkaniowego i możliwe do zaakceptowania przez mieszkańców, regulamin wewnętrzny może zostać zmieniony w późniejszym czasie.

Gewobag

Berlin, listopad 2019