

Regulamin budynku

Zatwierdzony na zebraniu przedstawicieli dnia 13. grudnia 2022



1. Ogółem

Każdy członek spółdzielni/uprawniony użytkownik wraz z członkami rodziny (zwanymi dalej mieszkańcami) tworzy z pozostałymi mieszkańcami wspólnotę mieszkaniową. Każdy mieszkaniowiec takiej wspólnoty zobowiązany jest zatem przyczynić się do utrzymania dobrego współżycia opartego na wzajemnym szacunku.

Regulamin budynku powinien służyć wspieraniu dobrego i wyrozumiałego współżycia wszystkich mieszkańców oraz zapewnieniu utrzymania i opieki nad majątkiem spółdzielczym. Jego celem nie jest ograniczanie praw mieszkańców domu. Aby osiągnąć niezakłócone współistnienie, należy przestrzegać następujących zasad budynku, które są prawnie wiążącą częścią umowy długoterminowego użytkownika.

W naszym poradniku „ABC dobrego sąsiedztwa” znaleźć można również dalsze zalecenia dotyczące różnych tematów związanych z dobrym sąsiedztwem, użytkowaniem lub wynajmowaniem.

11. Wzajemny respekt oraz ochrona przed hałasem

Hałas, którego można uniknąć, niepotrzebnie obciąża wszystkich mieszkańców. Szczególną uwagę należy zwrócić na fakt, że w godzinach od 22:00 do 6:00 należy unikać wszelkich czynności mogących zakłócić nocny sen.

Również w godzinach od 13:00 do 15:00 oraz od 21:00 do 7:00 zabrania się wykonywania głośnych prac domowych i w ogrodzie, jak np. uderzania młotkiem, piłowanie, trzepanie dywanów i chodników, odkurzanie. Telewizor, radio i inne urządzenia dźwiękowe muszą być zawsze ustawione na głośność pomieszczenia; ich użytkowanie na zewnątrz (na balkonach, loggiach itp.) nie może przeszkadzać pozostałym mieszkańcom domu.

Korzystanie z hałaśliwego sprzętu domowego, sportowego i rekreacyjnego musi być zorganizowane w taki sposób, aby nie przeszkadzało innym mieszkańcom (np. podkłady dźwiękochłonne). Naprawy, prace konserwacyjne i naprawcze (np. przy urządzeniu mieszkań pod nowy wynajem) oraz prace konserwacyjne w części mieszkalnej wykonywane przez zakłady rzemieślnicze i firmy są wyłączone z wyżej wymienionych ograniczeń czasowych.

Uroczystości związane ze specjalnymi okazjami, które wykraczają poza godzinę 22:00, powinny zostać ogłoszone zainteresowanym mieszkańcom, których dotyczy hałas, z odpowiednim wyprzedzeniem.

Na terenach otwartych, suszarniach, na klatce schodowej oraz w innych pomieszczeniach pomocniczych bezpośrednio przylegających do budynku obowiązuje zakaz hałaśliwych zabaw i sportów. Należy jednak odpowiednio uwzględnić potrzeby dzieci w zakresie zabawy. Jazda na rowerze po terenach zielonych i placach zabaw jest zabroniona!

W przypadku poważnej choroby mieszkańców domu wymagana jest szczególna uwaga.

Wzajemne respektowanie jest szczególnie ważne w przypadku posiadania zwierząt, pod warunkiem, że jest to zatwierdzone przez spółdzielnię GENOS – Die Wohnungsgenossenschaft Görlitz eG (zwane dalej GENOS). Zwierzęta należy trzymać w taki sposób, aby długotrwałe odgłosy zwierząt nie przeszkadzały nikomu bardziej, niż jest to nieuniknione w danych okolicznościach. Zwierzęta należy trzymać w taki sposób, aby zapach zwierząt lub ich odchodów nie narażał na niebezpieczeństwo ani nie niepokoił osób trzecich. Każda wyraźna lub dorozumiana tolerancja może zostać w każdej chwili odwołana przez GENOS. Zwierzęta należy trzymać w taki sposób, aby długotrwałe odgłosy zwierząt nie przeszkadzały nikomu bardziej, niż jest to nieuniknione w danych okolicznościach. Zwierzęta należy trzymać w taki sposób, aby zapach zwierząt lub ich odchodów nie był narażony na niebezpieczeństwo ani nie był niepokojony przez osoby trzecie. Każda wyraźna lub dorozumiana tolerancja może zostać w każdej chwili odwołana przez GENOS.

Karminie gołębi na terenie lub w pobliżu kompleksu mieszkalnego jest zabronione pod rygorem policyjnym. W interesie współmieszkańców zabrania się grillowania paliwami stałymi i płynnymi na balkonach, loggiach lub terenach bezpośrednio przylegających do budynku. Skrzyńki na kwiaty, jeśli są w ogóle dozwolone, muszą być zainstalowane prawidłowo i bezpiecznie. Każdy mieszkaniowiec budynku odpowiada za szkody wyrządzone przez siebie w sposób zawiniony.

Podczas podlewania kwiatów na balkonach i parapetach zewnętrznych należy uważać, aby woda nie spływała po ścianie budynku i nie zalewała okien i balkonów innych mieszkańców. W pozostałych przypadkach należy przestrzegać przepisów obowiązującego policyjnego rozporządzenia miasta Görlitz.

III. Bezpieczeństwo

Ponieważ w budynkach należących do spółdzielni GENOS zainstalowane są elektryczne mechanizmy otwierania drzwi, nie wolno blokować drzwi przednich. Drzwi wejściowe nie mogą być zamykane na klucz ze względów przeciwpożarowych, ponieważ służą jako droga ewakuacyjna. GENOS zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania od osoby odpowiedzialnej za ewentualne szkody.

Wejścia do budynków i podwórzy, schody i korytarze służą jako drogi ewakuacyjne lub ratunkowe tylko wtedy, gdy są drożne i niezastawione. Nie należy odstawić tam rowery i motocykli. Ze względu na zabezpieczenie krawędzi i ewentualne utrudnienia dla innych mieszkańców budynku, wózki dziecięce, wózki inwalidzkie i balkoniki należy parkować w taki sposób, aby przejście przez korytarz i drogi ewakuacyjne nie były blokowane. W częściach wspólnych nie wolno umieszczać ani przechowywać żadnych przedmiotów, takich jak szafki na buty, półki, stoły, siedzenia itp. Zabrania się również wieszania zdjęć, kalendarzy, plakatów itp.! Ponadto należy unikać przechowywania artykułów spożywczych, wieszania prania oraz wszelkiego rodzaju składowania śmieci! Naruszenia będą prowadziły do upomnień przez GENOS i zgłaszane na policję w przypadku ich powtarzania.

Zabrania się używania otwartego ognia oraz palenia na podłodze, w korytarzu lub w piwnicy.

Przechowywanie łatwopalnych, wysoce łatwopalnych substancji na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach i podłogach jest zabronione. W przypadku wykrycia tych substancji spółdzielnia GENOS usunie je odpłatnie.

Zabrania się używania kuchenek gazowych z propanem. Materiały wybuchowe i materiały wybuchowe nie mogą być wnoszone do domu lub na teren posesji.

Szkody w mieszkaniu, w budynku lub we wspólnie użytkowanych pomieszczeniach należy niezwłocznie zgłosić do spółdzielni GENOS (obowiązek staranności/obowiązek zgłoszenia).

W przypadku nieszczelności lub innych uszkodzeń przewodów gazowych i wodnych należy niezwłocznie powiadomić Stadtwerke Görlitz AG i spółdzielnię GENOS.

W przypadku wycucia zapachu gazu w pomieszczeniu nie wolno wchodzić do niego zapalając światło. Włazniki elektryczne nie mogą być uruchamiane. Należy otworzyć okna i zamknąć główny zawór.

W przypadku awarii oświetlenia korytarza i klatki schodowej należy niezwłocznie powiadomić spółdzielnię GENOS.

Okna poddasza, piwnicy i klatki schodowej muszą być w zimnych porach roku zawsze zamknięte. Konieczna jest jednak ukierunkowane, krótkie wietrzenie, aby usunąć zawilgocone i zużyte powietrze. Należy zawsze unikać pozycji stałego uchyłu okna. Wszystkie okna muszą być zamknięte i zablokowane podczas deszczu i burzy.

Podczas korzystania z suszarni niezbędna jest odpowiednia wentylacja, aby uniknąć rozwoju pleśni i usunąć z pomieszczenia resztkę wilgoci. Sensowne jest otwieranie okien tylko na krótko, lecz kilka razy dziennie. Jako użytkownik suszarni prosimy o zapewnienie odpowiedniej wentylacji i ogrzewania suszarni!

Zabrania się również wietrzenia mieszkania w kierunku klatki schodowej.

IV. Ochrona mienia spółdzielczego

Każdy mieszkaniec domu musi mieć świadomość, że za szkody w mieniu spółdzielni odpowiadają wszyscy mieszkańcy budynku, chyba że można żądać odszkodowania od innych.

Przy różnych dostawach materiałów i transportach przez korytarz należy zachować niezbędną ostrożność, aby uniknąć uszkodzeń w korytarza. Każdy mieszkaniec budynku powinien zatem w miarę możliwości we własnym interesie starać się unikać i zapobiegać takim szkodom.

V. Utrzymanie mienia spółdzielczego

Zgodnie z umową użytkowania lub użytkownika długoterminowego mieszkaniec budynku jest odpowiedzialny za sprzątnięcie przedmiotowej nieruchomości. W tym celu należy stosować wyłącznie odpowiednie środki.

Ze względu na związane z tym ryzyko wypadku schodów nie wolno woskować, a jedynie czyścić środkami nie powodującymi śliskości powierzchni. Każdy mieszkaniec budynku jest zobowiązany do wykonania przydzielonej mu części prac porządkowych w wyznaczonym terminie. Mieszkańcy budynku muszą we własnym zakresie posprzątać klatkę schodową, w tym okna, korytarze w piwnicy, drzwi wejściowe i system skrzynek pocztowych. Nie ma tutaj żadnej regulacji ze strony GENOS. Jeżeli mieszkaniec nie ma takiej możliwości, jest on odpowiedzialny za zapewnienie wykonania powyższych prac przez osobę przez niego zleconą. Jeśli prace porządkowe nie zostaną przeprowadzone w określony sposób, GENOS upomni najemców, których to dotyczy. W przypadku ponownego wystąpienia GENOS zleci firmie sprzątającej, koszty poniesie zalegający z płatnością najemca.

Obowiązek sprzątnięcia klatki schodowej i przejść piwnicznych przez mieszkańców domu nie obowiązuje, jeżeli prace te wykonuje firma serwisowa na zlecenie GENOS. Nie zwalnia to jednak każdego najemcy z obowiązku dbania o porządek i czystość. Szczególnie zabrudzenia (np. podczas przeprowadzek, dostaw mebli itp.) muszą być niezwłocznie usunięte przez osobę, która je spowodowała.

Utrzymanie terenów zielonych oraz serwis zimowy prowadzony jest przez firmę serwisową na zlecenie GENOS.

Pomieszczenie do suszenia lub suszarnia na strychu są dostępne dla każdego mieszkańca zgodnie z planem użytkowania, który jest tworzony samodzielnie przez mieszkańców. Rowerownie, suszarnie w piwnicy, suszarnie na podwórku lub na poddaszu po użyciu muszą być posprzątnięte i uporządkowane przez użytkownika.

Zabrania się czyszczenia tekstyliów, obuwia oraz spopielenia i usuwanie niedopałków papierosów przez okna, nad parapetami balkonów lub na klatce schodowej.

Zabrania się wyrzucania do toalet i/lub zlewów odpadów domowych i kuchennych, odłamków, śmieci, papierowych pieluch itp.

Jeśli temperatura zewnętrzna spadnie poniżej zera, należy podjąć wszelkie odpowiednie środki, aby zapobiec zamarznięciu urządzeń sanitarnych lub grzejników.

Parkowanie pojazdów takich jak motorowery, motocykle czy e-skutery na podwórku, pod balkonami, na chodnikach i terenach zielonych jest zabronione. Mycie pojazdu, wymiana oleju i naprawy są niedozwolone.

W interesie sprawiedliwego podziału energii przez każdego mieszkańca należy unikać poboru energii do celów prywatnych ze źródła połączonego z licznikiem budynku. Doprowadzenie prywatnej linii elektrycznej do własnego licznika wymaga pisemnej zgody firmy GENOS.

Ponadto każdy mieszkaniec budynku powinien przyczynić się do tego, aby budynek i wspólne wejścia zawsze sprawiały wrażenie czystych i zadbane.

Odpady muszą być odpowiednio segregowane, a miejsca na odpady utrzymywane w czystości. Śmieci, które wypadły lub spadły obok, muszą być natychmiast uprzątnięte przez osobę, która to spowodowała, ponieważ leżące wokół odpady przyciągają robactwo. Więcej informacji na temat segregacji i unieszkodliwiania odpadów można znaleźć w obowiązującym kalendarzu odpadów dla obszaru utylizacji odpadów miasta Görlitz.

VI. Przyłącze drogą antenową

Aby zapewnić bezproblemowy odbiór z gniazda antenowego w mieszkaniu do odbiornika, należy stosować wyłącznie kable przyłączeniowe odbiornika zgodne z wymogami VDE. Połączenie nie może być wykonane innymi kablami połączeniowymi, ponieważ mogłoby to zakłócić odbiór innym odbiorcom. Wszelkie występujące usterki należy niezwłocznie zgłaszać do firmy GENOS. Do prac przy systemie upoważnieni są wyłącznie przedstawiciele firmy GENOS. Instalacja systemów odbiorczych SAT jest niedozwolona.

VII. Pozostałe uwagi

Samowolna modyfikacja elewacji, mocowanie nadbudów i nadbudów na balkonach i loggiach oraz mocowanie wszelkiego rodzaju anten i szyldów reklamowych firmy wymaga pisemnej zgody GENOS.

Kuchenki gazowe, kuchenki elektryczne, podgrzewacze wody, systemy wentylacji i ogrzewania podłogowego są przekazywane w stanie gotowym do użytku i należy je traktować zgodnie z przepisami. W przypadku zaniedbania mieszkaniec budynku zobowiązany jest ponieść koszty powstałej szkody.

Wieszanie prania na balkonie jest dozwolone tylko do wysokości balustrady.

Na żądanie przedstawiciela GENOS ma zostać wpuszczony do pomieszczeń w celu sprawdzenia stanu remontu apartamentu i pomieszczeń pomocniczych oraz przygotowania i przeprowadzenia remontu po uprzednim zgłoszeniu. Nieobecność mieszkańca nie zwalnia go z obowiązku staranności (np. zamknięcie wszystkich zaworów odcinających w mieszkaniu, upewnienie się, że zawory termostatyczne znajdują się w pozycji „”, zamknięcie okien itp.).

W przypadku dłuższej nieobecności mieszkaniec zobowiązany jest do przechowywania klucza w taki sposób, aby dostęp do mieszkania na wypadek awarii był gwarantowany przez GENOS lub firmę działającą na zlecenie GENOS. W innym przypadku koszty otwarcia mieszkania mogą być dochodzone od mieszkańca.

Poza godzinami pracy GENOS mieszkańcy mają dostęp do bezpłatnego numeru alarmowego. Można je znaleźć na tablicy ogłoszeń w domu, w naszych gazetach dla najemców lub na stronie internetowej GENOS (www.genos-gr.de)!

GENOS może ponieść koszty naprawy tylko wtedy, gdy zlecenie zostało złożone za pośrednictwem GENOS lub poza godzinami pracy na ww. numer alarmowy. Naprawy, które mieszkańcy zlecają sami, również muszą być przez nich opłacane.

VIII. Wejście w życie / uchylenie

Regulamin budynku GENOS wchodzi w życie 14 grudnia 2022 r. Jednocześnie traci moc regulamin budynku przyjęty dnia 16 grudnia 2020 roku.