

## Regulamin porządku domowego

Życie we wspólnocie mieszkańców wymaga wzajemnego szacunku oraz uszanowania praw wszystkich mieszkańców. W celu osiągnięcia harmonijnego współżycia mieszkańców należy przestrzegać poniższego regulaminu porządku domowego jako prawnie wiążącej części umowy najmu.

W każdym domu od jego mieszkańców jest wymagana tolerancja, spokojne zachowanie oraz uczynność. Dlatego też każdy mieszkaniec powinien powstrzymać się od hałasu, kłótni i sporów, trzaskania drzwiami, głośnego wbiegania po schodach i niepotrzebnego przebywania na klatce schodowej. Spokój, porządek, czystość i dyskrecja są warunkiem harmonijnego współżycia mieszkańców; różnice zdań powinny być w każdym przypadku rozstrzygane poprzez bazującą na zrozumieniu i szacunku dyskusję pomiędzy zainteresowanymi mieszkańcami, co pozwala uniknąć otwartych sporów. Należy dbać o wynajęte mieszkanie oraz powierzchnię i pomieszczenia wspólne.

### I. OCHRONA PRZED HAŁASEM

Hałas stanowi obciążenie dla wszystkich mieszkańców. Dlatego też należy unikać wszelkiego nadmiernego obciążenia hałasem: Cisza nocna obowiązuje: między godziną 22.00 a 7.00. Dodatkowo obowiązuje cisza między godziną 13.00 a 15.00. W niedziele i święta należy uszanować prawo mieszkańców domu do odpoczynku. Sprzęt telewizyjny, radiowy i dźwiękowy należy zawsze ustawiać na głośność odpowiednią dla pomieszczenia. Również używanie takich urządzeń na zewnątrz (na balkonach, loggiach, itp.) nie może przeszkadzać sąsiadom. Nie wolno zakłócać spokoju sąsiadów, zwłaszcza w godzinach ciszy domowej, poprzez grę na instrumentach muzycznych. Pralek, suszarek do bielizny i zmywarek nie należy w miarę możliwości używać po godzinie 22:00.

Jeżeli podczas prac domowych i majsterkowania w domu, na dziedzińcu lub w ogrodzie nie można uniknąć uciążliwych odgłosów (trzepanie dywanów i chodników, odkurzanie, prace ręczne itd.), to zadania te należy wykonywać w dni powszednie między godziną 8.00 a 12.00 oraz 15.00 a 18.00.

Między godziną 22.00 a 6.00 należy zaniechać kąpieli w wannie i pod prysznicem.

#### Zabawy dziecięce

Dzieci powinny w miarę możliwości bawić się na placach zabaw. Należy zwracać uwagę, aby zbierać zabawki i śmieci po zakończeniu zabawy, gwarantując w ten sposób czystość placu zabaw. Korzystanie z wyposażenia placów zabaw na naszych placach zabaw odbywa się na własne ryzyko. Również dzieci muszą podczas zabawy przestrzegać ogólnych czasów zachowania ciszy. Podczas zabaw i uprawiania sportów w obiektach należy zwrócić uwagę na mieszkańców i roślinność. Używanie rowerów, deskorolek, łyżworolek, hulajnóg trójkołowych itp. na terenach zielonych jest zabronione. Dotyczy to również wewnętrznych dziedzińców, korytarzy i klatek schodowych. Głośne zabawy i sporty (np. mecz piłki nożnej) nie są dozwolone na terenach niezabudowanych bezpośrednio przylegających do budynków, na klatce schodowej i w innych pomieszczeniach dodatkowych.

Uroczystości organizowane ze szczególnej okazji, które trwają dłużej niż do godziny 22.00, powinny być

odpowiednio wcześniej zgłaszane wszystkim mieszkańcom domu, których to dotyczy.

Śmieci nie wolno wyrzucać na tereny zielone. Nie wolno karmić zwierząt, a zwłaszcza gołębi i kotów.

### II. BEZPIECZEŃSTWO

W celu ochrony mieszkańców domu drzwi wejściowe, wejścia do piwnicy i drzwi na dziedzińcu muszą być zawsze zamknięte. Jeżeli dana osoba otwiera drzwi wejściowe lub drzwi wejściowe do piwnicy i na dziedzińcu, musi je, natychmiast po wejściu, ponownie zamknąć.

Wejścia do domu i na dziedzińcu, korytarze i schody spełniają swoją funkcję jako droga ewakuacyjna i ratunkowa tylko wtedy, gdy są zawsze wolne. Wózki dziecięce, chodziki itp. mogą być pozostawiane na klatce schodowej tylko wtedy, jeśli nie ograniczają dróg ewakuacyjnych i nie przeszkadzają innym mieszkańcom. Buty i szafki na buty, stojaki na parasole itp. stanowią część mieszkania, a nie klatki schodowej. Drogi ewakuacyjne nie mogą być zastawione samochodami lub zablokowane rowerami, motocyklami, wózkami dziecięcymi itd. Pozostawianie motorowerów, skuterów i motocykli wewnątrz budynków mieszkalnych jest zabronione.

Przechowywanie substancji łatwopalnych, wysoce łatwopalnych oraz wywołujących nieprzyjemne zapachy w pomieszczeniach piwnicznych lub na podłogach jest zabronione. We wspólnej suszarni nie wolno przechowywać żadnych przedmiotów.

Na teren domu i posesji nie wolno wносить materiałów wybuchowych. W przypadku przechowywania oleju opałowego należy przestrzegać urzędowych wytycznych.

W razie wystąpienia nieszczelności lub innych usterek w przewodach gazowych i wodnych należy niezwłocznie powiadomić przedsiębiorstwa miejskie Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH i odpowiedzialnego zarządcę nieruchomości. W nagłych wypadkach należy także korzystać z numerów alarmowych straży pożarnej i policji. W celu uniknięcia zanieczyszczenia wody legionellą itd. należy zapewnić, zwłaszcza przy braku użytkownika mieszkania przez dłuższy czas (ponad tydzień), wystarczające pobieranie wody ciepłej i zimnej

ze wszystkich kranów lub głowic prysznicowych oraz wystarczające uruchomienie spluczki toaletowej. W przypadku wykrycia zapachu gazu w pomieszczeniu nie wolno wchodzić do tego pomieszczenia z otwartym źródłem światła. Nie wolno uruchamiać przełączników elektrycznych. Należy otworzyć okna. Należy zamknąć zawór główny.

Szczeliny wentylacyjne drzwi łazienkowych i kuchennych nie mogą być uszczelnione, ponieważ w przeciwnym razie istnieje zagrożenie życia podczas używania urządzeń gazowych.

W przypadku awarii ogólnego oświetlenia wejścia głównego, korytarza lub klatki schodowej należy niezwłocznie poinformować o tym fakcie odpowiedzialnego zarządcę nieruchomości. Do momentu naprawy oświetlenia mieszkańcy domu musi zapewnić odpowiednie oświetlenie schodów prowadzących do mieszkania i związanego z nim korytarza. Wymiana żarówki należy do obowiązków wspólnoty domu.

Grillowanie przy użyciu paliw stałych lub płynnych nie jest dozwolone na balkonach, loggiach i w miejscach bezpośrednio przylegających do budynku.

Palenie na korytarzu, klatce schodowej, w piwnicy i w innych pomieszczeniach wspólnych jest zabronione.

Jeżeli dana osoba wyjeżdża na dłuższy okres czasu lub nie przebywa w swoim mieszkaniu przez dłuższy czas, powinna ona na wypadek sytuacji awaryjnej zostawić klucze do mieszkania zaufanej osobie (np. sąsiad, krewny itp.) i przekazać nam dane tej osoby i jej adres.

### III. SPRZĄTANIE

Obowiązkiem każdego mieszkańca domu jest zapewnienie optymalnej czystości domu i posesji; wszelkie zanieczyszczenia muszą być natychmiast usuwane przez osobę je powodującą.

Dom i posesja są regularnie sprzątane przez gospodarstwa domowe zgodnie z regulaminem sprzątania klatki schodowej (tzw. Kehrwoche). Na czas nieobecności lub w przypadku choroby mieszkańcy domu musi zapewnić, aby jego obowiązki związane ze sprzątaniem klatki schodowej były wykonywane przez inną osobę. Tydzień, w którym dana osoba sprząta klatkę schodową trwa od niedzieli rano do soboty wieczorem! W porozumieniu z administracją domu można dokonać specjalnych ustaleń.

„Kleine Kehrwoche“ (Ogólne sprzątanie klatki schodowej)

Zapewnienie czystości schodów należy do obowiązków mieszkańców nieruchomości. Schody, balustrady, podesty, oprawy oświetleniowe i okna klatek schodowych są czyszczone na zmianę przez gospodarstwa domowe na każdym piętrze. Jeżeli na piętrze znajdują się dwa mieszkania lub więcej, gospodarstwa domowe zmieniają się regularnie, jak

w przypadku „große Kehrwoche“ (gruntowne sprzątanie klatki schodowej). Gospodarstwa domowe usytuowane na parterze muszą również zapewnić czystość wejścia do domu. W budynkach mieszkalnych z pokojami sypialnymi na poddaszu gospodarstwa domowe, które mają jeden pokój, są odpowiedzialne za bieżące sprzątanie dziedzińca, ubikacji i schodów do ostatniego piętra. W razie potrzeby można ustanowić specjalne uregulowania.

„Große Kehrwoche“ (Gruntowne sprzątanie klatki schodowej)

Gruntowne sprzątanie klatki schodowej podlega ciągłej rotacji, od jednego mieszkania do drugiego. Należy sprzątać lub utrzymywać w czystości poniższe wspólnie używane pomieszczenia i urządzenia:

chodnik wzdłuż ulicy i od ulicy do drzwi wejściowych wraz z podestem wejściowym;

ścieżki do miejsca suszenia prania i trzepaka do dywanów;

tereny zielone, place zabaw dla dzieci i śmietniki;

schody do piwnicy oraz tylne schody wyjściowe wraz z drzwiami wyjściowymi;

schody i korytarze w piwnicy oraz wspólne pomieszczenia razem z drzwiami;

schody wraz z podestami od najwyższego piętra mieszkania do niezabudowanego poddasza, korytarze strychowe i przynależne schody i okno strychowe;

drzwi wejściowe i skrzynki pocztowe.

W razie potrzeby sprzątanie powinno odbywać się codziennie, w razie potrzeby także kilka razy dziennie, w tym raz w sobotę.

Przedmioty, które zagrażają bezpieczeństwu przechodniów i mieszkańców, należy natychmiast usuwać.

W razie potrzeby należy codziennie posypywać chodnik (piaskiem lub solą) oraz usuwać śnieg i lód. Zapobieganie powstawaniu śliskich nawierzchni w okresie zimowym musi być realizowane zgodnie z aktualnie obowiązującym statutem danej dzielnicy miasta Ulm dotyczącym sprzątania, odśnieżania i posypywania chodników. Materiały do posypywania musi dostarczyć dany najemca. W trosce o ochronę środowiska naturalnego należy używać jak najmniej soli. Zamiast tego należy stosować inne środki zapobiegające powstawaniu śliskich nawierzchni. Obszar tygodnia sprzątania jest ustalany przez wynajmującego. W razie potrzeby można ustanowić specjalne uregulowania.

Odpady i śmieci mogą być zbierane tylko w przewidzianych do tego celu pojemnikach na odpady. Proszę unikać zanieczyszczenia odpadami lub śmieciami w domu, na ścieżkach dojazdowych lub w miejscu ustawienia pojemników na odpady.

Pralnia i suszarnie są dostępne dla każdego najemcy. W razie potrzeby wynajmujący może dokonać podziału. Po zakończeniu prania należy dokładnie wyczyścić pralnię i wszystkie elementy wyposażenia. Klucze do pralni i suszarni należy punktualnie przekazać kolejnej osobie. Na balkonach pranie można suszyć tylko poniżej parapetu.

Dywany wolno czyścić tylko w przewidzianym miejscu. Czyszczenia tekstyliów i obuwia nie wolno dokonywać w oknach, nad parapetami balkonowymi lub na klatce schodowej. Wytrzepywanie ściereczek do kurzu, miotełek itd. nad balkonami lub z okien jest niedopuszczalne.

Skrzynki kwiatowe mogą być umieszczane tylko po wewnętrznej stronie loggii i balkonów. Muszą być one umieszczone prawidłowo i bezpiecznie. Podczas podlewania kwiatów na balkonach i parapetach należy zwracać uwagę, aby woda nie spływała po ścianie domu oraz nie kapiała na okna i balkony innych mieszkańców.

Do toalet i/lub umywalk nie wolno wylewać/wyrzucać odpadów domowych i kuchennych (zwłaszcza tłuszczu), artykułów higienicznych, papierowych pieluch, żwirku dla kotów, ptaków lub innych zwierząt itd.

Mieszkanie należy wietrzyć także podczas zimnej pory roku. W tym celu należy na chwilę otworzyć okna. Mieszkania, a przede wszystkim kuchni, nie wolno wietrzyć w kierunku klatki schodowej. Proszę pamiętać, że powtarzane krótkie i energiczne wietrzenie jest bardziej skuteczne i funkcjonalne niż ciągłe wietrzenie przez uchylone okno. Jest to szczególnie ważne w przypadku mieszkań z oknami ze szkła izolacyjnego.

Okna w piwnicy, poniżej poziomu chodnika i na klatce schodowej muszą pozostać zamknięte podczas zimnej pory roku. Podczas deszczu i złej pogody okna dachowe muszą być zamknięte i zablokowane.

Jeżeli temperatura zewnętrzna spadnie poniżej poziomu zamarzania, należy podjąć wszelkie odpowiednie działania mające na celu zapobieżenie zamarzaniu urządzeń sanitarnych.

Parkowanie pojazdów jest dozwolone tylko w przewidzianych do tego celu miejscach. Pojazdów nie wolno myć na terenie nieruchomości. Zmiana oleju i naprawy pojazdów na terenie nieruchomości są niedozwolone. Należy dopilnować, aby drogi ewakuacyjne i ratunkowe były wolne.

#### IV. WSPÓLNE CZĘŚCI BUDYNKÓW I NIERUCHOMOŚCI

Do części wspólnych mają zastosowanie regulaminy używania, instrukcje obsługi oraz tabliczki informacyjne. Należy przestrzegać planów podziału.

Windy osobowe

Winda może być używana przez małe dzieci tylko w towarzystwie osoby dorosłej.

Przewożenie ciężkich i dużych gabarytowo przedmiotów, mebli itd. w windach osobowych jest dozwolone tylko wtedy, jeżeli ich waga nie przekracza dozwolonego obciążenia windy.

Używanie windy do celów transportu przedmiotów związanych z przeprowadzką należy zgłosić właściwemu dozorczy wraz z podaniem danych

Wersja Grudzień 2019

firmy transportowej. W tym przypadku należy odpowiednio zabezpieczyć wnętrze windy. Zanieczyszczenia należy natychmiast usunąć.

**Pomieszczenia i pojemniki na odpady**

Z pomieszczeń i pojemników na odpady wolno korzystać tylko między godziną 8.00 a 20.00. Dozwolone jest tylko wyrzucanie odpadów domowych. Jeżeli są udostępnione pojemniki do recyklingu, należy ich używać zgodnie z przeznaczeniem.

W celu utylizacji odpadów dużych gabarytowo należy skontaktować się z właściwą firmą zajmującą się utylizacją odpadów komunalnych. Odpady takie należy wystawiać dopiero w wyznaczonym terminie odbioru.

**Antena wspólnotowa / szerokopasmowe przyłącze kablowe**

Połączenie między skrzynką przyłączeniową anteny w mieszkaniu a odbiornikiem jest dozwolone tylko za pomocą przeznaczonego do tego celu kabla przyłączeniowego odbiornika. Połączenie za pomocą innych kabli połączeniowych jest niedozwolone, ponieważ zakłóca to odbiór pozostałym uczestnikom.

Mieszkaniec domu musi niezwłocznie zgłosić odpowiedzialnemu zarządcy nieruchomości wszelkie uszkodzenia anteny wspólnotowej lub usterki w odbiorze, które wskazują na usterki lub wady anteny wspólnotowej. Do wykonywania prac przy instalacji są uprawnione wyłącznie osoby wyznaczone przez wynajmującego.

Montaż anten satelitarnych, innych anten i systemów odbiorczych poza zamkniętymi wynajmowanymi pomieszczeniami jest niedozwolone lub wymaga pozwolenia zgodnie z umową najmu.

**Pralnia wspólnotowa**

Korzystanie z pralni wspólnotowej odbywa się na własne ryzyko. Odszkodowanie za uszkodzone lub zniszczone pranie jest całkowicie wykluczone. Korzystanie z pralni musi odbywać się z należytą ostrożnością. W przypadku wystąpienia usterek należy niezwłocznie zaniechać korzystania z pralni i poinformować o tym właściwego zarządcę nieruchomości.

Należy zwracać uwagę na to, aby zwierzęta domowe przebywały z dala od placów zabaw, szczególnie od piaskownic.

## V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

Zarządca nieruchomości działa w interesie zarówno wynajmującego, jak i pozostałych mieszkańców nieruchomości i musi m.in. nadzorować przestrzegania umowy najmu i regulaminu porządku domowego. Każdy mieszkaniec domu ma obowiązek wspierania zarządcy nieruchomości podczas wypełniania jego zadań.