

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ
Зарегистрированное общество
БУЗЕККЕР ТАЛЬ «Busecker Tal“ eG
35418 г. Бузекк

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ

(существенная составная часть
долгосрочного договора пользования)

Коллектив жильцов

Совместное проживание в коллективе требует взаимного уважения и терпимости всех жильцов друг к другу. Для достижения добрососедских отношений между жильцами и партнёрских отношений между квартиросъёмщиками и жилищно-строительным кооперативом необходимо соблюдать следующие правила проживания, являющиеся обязательной составной частью долгосрочного договора пользования.

I. Защита от шума

Шум считается сегодня вредным для здоровья влиянием окружающей среды. Шум обременяет жильцов и нарушает их совместное проживание. Поэтому мы просим соблюдать следующие правила:

1. Часы отдыха

В обеденный период с 13.00 до 15.00 часов и в во время ночного отдыха с 22.00 часов и до 7.00 часов утра запрещено предпринимать такую деятельность, как ремесленная работа, работа при помощи пылесоса, выбивание ковров, купание и приём душа, игра на музыкальных инструментах и т. д., что вызывает вредное воздействие шума на окружающих. Во время ночного отдыха необходимо понизить звук телевизоров и музыкальных установок до минимальной комнатной громкости (то есть до уровня громкости, слышимом лишь в Вашей квартире).

Также и в другое время, вне часов отдыха, телевизионные, радиопередачи и магнитофонные записи разрешается слушать на минимальной комнатной громкости.

Аналогичным распоряжением является то, что эксплуатация таких приборов вне квартиры, например на прилегающей к дому территории, или на балконе/лоджии, не должна беспокоить других жильцов.

2. В воскресные и праздничные дни необходимо избегать любое вредное воздействие шума в течение всего дня.

3. Выполнение кустарных работ

Если жильцы вынуждены в квартире, а также внутри дома выполнять кустарную работу, приводящую к вредному воздействию шума, то эту работу разрешается проводить в период с понедельника до субботы с 8.00 до 13.00 и с 15.00 до 20.00.

Это правило особенно необходимо соблюдать при проведении ремонта квартиры.

4. Занятие музыкой внутри дома

При занятии музыкой внутри дома необходимо помнить о том, что на музыкальном инструменте ежедневно разрешено играть не более 1,5 часа. При этом мы также указываем на то, что запрещается играть на ударных инструментах, трубе и подобных духовых инструментах. Громкий обременяющий звук этих музыкальных инструментов неизбежно ведёт к беспокойству соседей. Поэтому никакого разрешения для игры на этих инструментах дано быть не может.

5. Детский шум

Общепринятым правовым решением является то, что как домовладелец, так и жильцы дома должны мириться с нормальным шумом играющих детей, как в квартире так и на прилегающей к дому территории.

Правда в правовом решении однозначно определено, что это находит применение только в рамках нормальной детской игры. По этой причине родители, а также лица, заботящиеся о детях, должны следить за тем, чтобы невыносимый шум играющих детей не обременял жильцов дома или жилого квартала. Естественно, как на территории игровых площадок, так и на прилегающей к дому территории также должны соблюдаться часы отдыха. В целом, запрещены игры на лестничной площадке и в местах общего пользования.

6. Праздники в квартире

Празднества в квартире часто являются причиной раздоров и ведут к серьёзным переменам в отношениях с соседями. Некоторые жильцы считают, что они имеют право, при любой возможности устраивать праздники, не считаясь с другими жильцами дома, которым производимый шум причиняет большие беспокойства.

Но, что касается этой проблемы, то правового решения ещё не принято.

Каждый имеет право устраивать праздники в своей квартире, но он должен при этом соблюдать часы отдыха и не должен беспокоить других жильцов производимым шумом. Разумнее будет, договориться с соседями по дому о предстоящем торжестве.

7. Особенно необходимо считаться с больными, престарелыми жильцами, инвалидами и жильцами, работающими посменно.

II. Безопасность

1. Наружные двери, а также все другие доступы к дому необходимо держать закрытыми.

Жильцы, находящиеся на очереди по общему недельному дежурству, обязаны запирают входные двери летом в 22.00 и зимой в 21.00.

Жильцы, пришедшие домой после указанного времени, в этом случае обязаны снова за собой запереть предварительно открытые двери.

Запрещено передавать ключ от входной двери подъезда кому-либо кроме членов семьи.

2. Подъезды, лестничные площадки, подвальные и чердачные коридоры одновременно могут быть использованы как запасные выходы. Поэтому запрещено загромождать или перегораживать их велосипедами, мопедами или другой собственностью жильцов. Запрещено также хранить какие-либо предметы перед входной дверью квартиры.

Против периодического размещения детских колясок у входа в подъезд и под лестницей возражений нет, если они этим не загромождают запасные выходы и не мешают при проведении очистительных работ.

3. Запрещено хранение огнеопасных легковоспламеняющихся или дурно пахнущих веществ в квартире, подвале или на чердаке.

4. Запрещено приносить в дом и на территорию участка взрывчатые вещества. Для хранения жидкого топлива, правила которого определены законоположениями и официальными предписаниями, необходимо получить разрешение у жилищно-строительного кооператива.
5. При обнаружении негерметичности изоляции или других повреждений на электропроводе, газопроводе и водопроводе необходимо немедленно сообщить об этом городскому хозяйству «Stadtwerke Gießen», соответствующей городской или местной администрации, а также жилищно-строительному кооперативу. При обнаружении в каком-либо помещении запаха газа, ни в коем случае нельзя заходить туда с открытым огнём или при этом включать электричество. Необходимо открыть окна и закрыть главный кран поступления газа.
6. При выходе из строя освещения лестничной площадки необходимо без промедления сообщить об этом жилищно-строительному кооперативу. До устранения неполадок жители дома должны обеспечить достаточное освещение лестницы, ведущей в их квартиру и относящейся к ней лестничной площадке.
7. Запрещено пользоваться газообразным или жидким топливом во время гриля на балконах, террасах, лоджиях и на территории зелёных насаждений.
8. Помещения общего пользования, как сушильное помещение, стиральное помещение, помещение для хранения велосипедов, помещение для счётчиков, должны быть использованы только по назначению. Запрещено хранение в этих помещениях прочей собственности жильцов.

III. Уборка

1. Дом и приусадебный участок должны содержаться в чистоте. Загрязнения любого вида должны быть немедленно устранены виновным лицом.
2. Уборку подразделяют на малое дежурство (уборка лестничной площадки) и общее дежурство (так называемое понедельное дежурство).

2.1 Малое дежурство

Малое дежурство должно выполняться посменно с соседями по этажу. Малое дежурство включает в себя уборку входной лестничной площадки, лестницы до этажа расположенного ниже.

Жильцы первого этажа должны включать в уборку мытьё входной двери подъезда, жильцы верхних этажей - мытьё окон на лестничных площадках. К уборке также относится чистка лестничных перил и поручня.

2.2 Общее понедельное дежурство

В общее понедельное дежурство входит уборка всех помещений общего пользования (сушильное помещение и т. д.), подвала и прохода на чердак, чердачного помещения и площадки перед подвалом. Эти помещения должны также убираться жильцами, которые не пользуются ими.

К общему дежурству относится также содержание в чистоте входа в дом, выхода из подвала, тротуара, относящегося к дому, площадки для размещения мусорных контейнеров и прилегающей к дому территории.

В день вывозки мусора назначенные дежурные должны выставить мусорные контейнеры на предназначенное место и после разгрузки снова вернуть их на прежнее место.

Для проведения общего понедельного дежурства жилищно-строительный кооператив составляет в начале года и раздаёт жильцам график уборки, выполнение которого обязательно должно соблюдаться всеми жильцами дома.

Основное правило:

Неделя уборки соответствует календарной неделе, с понедельника по воскресенье; Дежурный обязан следить за чистотой на протяжении всей недели.

3. Уборка снега и устранение льда, а также посыпание соли при гололедице должны производиться жильцами дома, выполняющими дежурство в данную неделю, если только нет особой договорённости в отношении плана уборочных работ. Согласно местному уставу городского управления г. Гиссен, а также местного самоуправления г. Бузекк и г. Рейскирхен, мероприятия по устранению зимней гололедицы должны быть эффективны в период времени с 7.00 до 20.00.
4. Отбросы и мусор должны быть собраны только в предназначенные для этого мусорные контейнеры для общих отходов. Здесь жильцы обязаны придерживаться сортированию мусора и при этом особенно запрещается сбрасывать в мусоросборник экологически вредные предметы. Сверх того, не следует сбрасывать сюда батарейки, старое стекло, бумагу и прочее. Для этого необходимо использовать специально предназначенные контейнеры, установленные в районе города или общины. Пожалуйста, не храните жёлтые мешки на лестничной площадке, в коридорах подвала и в помещениях общего пользования.
5. Помещения, предназначенные для сушки белья, необходимо по окончании стирки или сушки белья убрать и оставить их после себя в таком состоянии, в каком бы Вы хотели его видеть в следующий раз. На балконах разрешается сушить бельё только на уровне ниже подоконной стенки.
6. Чистку ковров и ковровых дорожек разрешается производить только на предназначенных для этого площадках. Чистку текстильных изделий и обуви запрещается производить через открытые окна, с балконных перил или на лестничной площадке.
7. Запрещается сбрасывать в унитазы и раковины кухонные отходы, мусор, бумажные пелёнки, туалетный песок для кошек и птиц.

8. **Проветривание**

- Квартиру необходимо достаточно проветривать и отапливать также и в холодное время года. Причём, не рекомендуется в отопительный период проводить проветривание при приоткрытых окнах, - так называемое длительное проветривание. Намного лучше проводить многократное короткое проветривание (примерно 5-10 минут) при полностью открытых окнах (прежде всего это экономит расходы на отопление). Мебель (особенно шкафы) необходимо устанавливать на расстоянии 5-ти см от наружной стены. Нельзя проводить проветривание квартиры - прежде всего кухни - в направлении лестничной площадки.
9. Окна подвала, чердачного помещения и лестничной площадки необходимо держать закрытыми, за исключением кратковременного проветривания. В дождливую погоду окна чердака необходимо закрыть и запереть.
 10. При понижении наружной температуры до нуля градусов, необходимо предпринять все меры во избежание замерзания сантехники и батарей.
 11. На период отсутствия или во время болезни квартиросъёмщик обязан заранее позаботиться о том, чтобы его обязанности по дежурству были выполнены другим лицом.
 12. Стоянка автомобилей разрешена только на предусмотренных для этого местах парковки, относящихся к дому. Не разрешается ставить на стоянку чужие автомобили (исключая автомобили гостей), жилые автоприцепы и неоформленные автомобили. На месте стоянки допускается мелкий ремонт автомобилей, кроме смены масла в двигателе. Запрещается преграждать подъездные пути для пожарной команды автомобилями на время остановки, стоянки или по иной причине.

IV. **Коммунально-бытовые устройства**

1. Соединение в квартире теле-радиоантенны с приёмником должна осуществляться только при помощи предназначенного для этого соединительного кабеля. Соединение при помощи других кабелей не допускается, так как этим будет нарушен приём передач у других абонентов.

V. Разрешения

1. Изменение соответствующих предписаний «Общего положения договора» относится к эксплуатации стиральных, посудомоечных машин и сушилок для белья:

В квартирах и стиральных помещениях разрешается пользоваться только конденсационными сушилками. Жильцы, которые к моменту вступления в силу настоящих правил проживания уже пользовались вытяжной сушилкой с вытяжным шлангом, могут и дальше пользоваться этим прибором до изъятия его из эксплуатации, но только в том случае, если это не причинит ущерба зданию.

Перед вводом в эксплуатацию стиральной машины или посудомоечной машины необходимо выполнить следующие условия:

- а) Машину необходимо установить, не прикрепляя её к стене.
- б) Монтаж должен быть квалифицированно произведён слесарем-сантехником, имеющим на это разрешение.
- в) Между подключением воды и машиной необходимо установить водозащитный вентиль.
- г) Для эксплуатации стиральной и посудомоечной машины необходимо заключить договор страхования ответственности за причинение вреда.
- д) Весь ущерб, связанный с использованием машинами в квартире и вне квартиры возмещается за счёт владельца бытовых приборов.

При выполнении названных обязательных условий установка и введение в эксплуатацию этих приборов считается разрешённой без письменного на то заявления и без письменного разрешения.

2. **Установка маркизы**

До установки маркизы или подобного устройства необходимо получить на то согласие жилищно-строительного кооператива. При необходимости жилищно-строительный кооператив определит вид крепления, материал и цвет устройства.

3. **Установка радиоантен и параболических рефлекторов.**

Установка радиоантен и параболических рефлекторов могут значительно испортить общий вид дома и во многих случаях даже причиняют ущерб зданию. По этой причине жильцы должны перед установкой радиантенны или параболических рефлекторов получить письменное разрешение у жилищно-строительного кооператива.

Обязательным условием для выдачи такого разрешения является то, чтобы теле-радиоантенна имела публично-правовой допуск и устройство было установлено квалифицированно в соответствии с инструкцией «VDE» и сопоставимыми актуальными предписаниями на месте, указанном жилищно-строительным кооперативом, чтобы квартиросъёмщик представил доказательство заключения договора страхования ответственности за причинение вреда, и что радиосвязь не оказывает отрицательного влияния на интересы третьих лиц, и прежде всего, чтобы не нарушался приём телевизионных и радиопередач у других квартиросъёмщиков.

Жилищно-строительный кооператив может это разрешение отменить в первую очередь, если квартиросъёмщик не справляется (больше не справляется) с выполнением указанных обязательств или при этом затрагиваются интересы соседей или других жильцов дома.

Также для проведения реконструкций в квартире необходимо заранее получить соответствующее разрешение.

4. При обнаружении повреждений на общей антенне или при нарушении приёма передач, как следствие дефекта общей антенны или широкополосного кабеля, жильцы обязаны немедленно сообщить об этом жилищно-строительному кооперативу. Работу по устранении дефекта на общей антенной установке имеют право проводить только уполномоченные жилищно-строительным кооперативом предприятия или ответственные сотрудники.

Жильцы дома обязаны в любое время информировать ответственного мастера относительно приёмной антенны и подключенных установок.

Жильцы обязаны обеспечить доступ в квартиры в рабочее время или во время испытания выхода передач в эфир, для обеспечения проведения контроля, ремонтных работ на приёмной установке или при необходимости для контроля приборов, подключенных к общей антенне.

5. **Кормление птиц**

Запрещено кормление птиц, особенно голубей, на окнах, балконах, террасах и на территории участка.

6. Содержание чистоты детских игровых площадок, как части прилегающей к дому территории, является одним из условий общего понедельного дежурства и должно соблюдаться всеми жильцами соответствующего здания. Ответственные за воспитание детей обязаны следить за тем, чтобы после окончания игры все игрушки, которыми пользовались дети, были извлечены из песочницы. Из санитарных побуждений не следует допускать нахождения на игровой площадке всех видов домашних животных, особенно собак.

7. Прилегающую к дому территорию надо рассматривать как площадь для проведения досуга. Жильцы дома имеют возможность и им разрешается, на этой территории проводить активных отдых.

Правда здесь необходимо указать на некоторые **ограничения**:

На этой территории запрещена игра в футбол. Особенно это касается детей в возрасте старше 9-ти лет, а также подрастающую молодёжь и взрослых. Детям в возрасте до 8-ми лет разрешается при игре в футбол пользоваться только лёгкими мячами, что исключает возможность каких-либо повреждений.

Запрещено выводить собак для отправления естественной надобности на прилегающую к дому территорию, а также на зону отдыха.

8. **Коллективное электроснабжение**

Для подключения к коллективному устройству электроснабжения стиральных машин, центрифуг, сушилок, морозилок, бормашин и других электроприборов должно быть получено разрешение у жилищно-строительного кооператива.

9. **Покраска лоджий, балконов и терасс**

Из-за единообразия фасадного оформления жильцам запрещается наносить собственную краску.

10. **Украшение из цветов**

Цветы должны украшать дом и квартиру. Однако цветочные ящики должны быть прикреплены в соответствии с правилами. Поскольку цветочные ящики прикрепляются к перилам балкона или лоджии, то крепление разрешается производить только с внутренней стороны.

Помните о том, что Вы отвечаете за возможное нанесение ущерба. Будьте осторожны при поливке цветов на балконах и подоконниках. Обратите внимание и на то, чтобы вода не сбегала по стене дома и не капала на подоконники и балконы других квартир.

VI. Общие правила

1. Управляющий по дому (Hausmeister)

Сфера деятельности управляющих по дому, назначенных жилищно-строительным кооперативом, включает в себя разнообразные обязанности. Главной задачей однако является, соблюдение жильцами дома правил проживания. В случае необходимости управляющие по дому вынуждены указывать жильцам жилищно-строительного кооператива на их обязанности в соответствии с настоящими правилами проживания и в случае их невыполнения, сообщать об этом жилищно-строительному кооперативу.

Мы указываем на то, что несоблюдение жильцами правил проживания рассматривается как нарушение заключенного договора пользования (договора об аренде) и при определенных обстоятельствах может привести к расторжению договора.

2. Аварийная служба вне рабочее время, в выходные и праздничные дни:

Аварийную службу необходимо вызывать только в действительно неотложных случаях с пятницы, начиная с 17.00, по понедельник до 8.00, также в узаконенные праздничные дни и вне рабочее время.

В крайнем случае, если неполадки требуют немедленного устранения, позвоните, пожалуйста, по нижеследующему телефону:

г-н Манфред Шельд, Тел: 06408-500328,

При нарушении в системе отопления в выходные и праздничные дни, если **Вы не сможете дозвониться до члена правления**, позвоните по телефону:

фирма Balsler & Sohn, Тел: 06408-90140 / 0171-7463520.

3. Контора жилищно- строительного кооператива Бузеккер Таль з. о.

Наша контора находится по адресу:

**в г. Гроссен Бузекк, Моллборнсвег 1 на 3-м этаже.
(Großen Buseck, Mollbornsweg 1)**

Часы приёма посетителей:

четверг с 15.00 до 18.00

В рабочее время Вы можете позвонить нам по телефону: **06408-940501**

По этому номеру Вы также можете оставить своё сообщение на автоответчике,

или Вы можете послать нам сообщение по факсу под №: **06408-940502.**

Приём заявок на проведение ремонтных работ по тел.: **06408-940501**

Пожарная охрана: **112**

Полиция: **110**

г. Бузекк, в октябре 2005 г.

**Жилищно-строительный кооператив Бузеккер Таль
зарегитрированное общество
Правление**