

قوانين السكن

إن العيش سوية للمستأجرين في بناء واحد وكما أيضا العلاقة بين المؤجر والمستأجر يشترطون أخذ الجيران بعين الاعتبار وأيضا ممتلكات المؤجر التي تتاح للاستخدام ضمن عقد الإيجار بتأني وعناية.

ولكي نضمن عيش" مع بعضنا البعض بدون أي إزعاجات تأتي قوانين السكن التالية كجزء قانوني من عقد الإيجار والتي يجب الحفاظ عليها.

1-الوقاية من الضجيج:

- الضجيج الذي يمكن تجنبه يزعج بشكل لا داعي له الجيران، ولهذا تنطبق أوقات الهدوء من الساعة الواحد ظهرا وحتى الثالثة ومن الساعة العاشرة مساء حتى الساعة السابعة صباحا، لذلك فإنه من الممنوع في هذه الأوقات استخدام الآلات الموسيقية والقيام بعمليات التصليح التي تسبب ضجيج عالي أو تحتاج أجهزة ذات صوت عالي، وفي الحالة العامة فإن مستوى الضجيج داخل السكن يجب ألا يجعل الجيران والساكين في الحي يشعرون بالإزعاج. إن استخدام الأجهزة الصوتية يجب أن يكون دائما على مستوى صوت الغرفة، واستخدامها في الخارج مثل البلكون أو التراس أو من شرفة المنزل يجب ألا يزعج سكان البناء وهنا أيضا يجب مراعات أوقات الهدوء.

- ممارسة الأعمال المنزلية والحرفية في الخارج مثل فناء البناء والحديقة والتي لا يمكن تجنب ضجيجها مثل (الطرق، تنظيف السجاد أو استخدام جهاز الجري أو ما هو مشابه وجز العشب أو قص أغصان الشجر) يمكن القيام بها فقط في أيام الهمل ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وحتى الواحدة ظهرا ومن الثالثة ظهرا حتى الساعة السابعة مساء، في يوم الأحد وأيام العطلة تكون هذه الأعمال غير مسموح بها وعليه فإن يوم الأحد بكامله هو يوم راحة.

- الاستحمام واستخدام البانيو واستخدام الغسالة في أوقات المساء من الساعة العاشرة مساء وحتى الساعة السادسة صباحا غير محبب ويجب ألا يتم القيام به وذلك بسبب نوع البناء السكني حيث ان القيام بهذه الأعمال يسبب إزعاج للساكين الآخرين (انظر أيضا AGB).

- على الأطفال بقدر الإمكان اللعب في ساحات اللعب المخصصة، عند اللعب أو ممارسة الرياضة في المنشآت يجب مراعات السكان والمزروعات.

ضجيج لعب الأطفال المعتاد يجب أن يصبر عليه من السكان ومع ذلك فغنه وبشكل خاص الألعاب المصدرة للضجيج وأنواع الرياضة (مثل لعب كرة القدم) يجب ان يكون بقدر الإمكان في الأماكن المخصصة، الساحات الفارغة الملاصقة بشكل مباشر للبناء السكني.

اللعب على السلالم والغرف المجاورة غير مسموح به وعلى الأهل أن يؤثروا على أطفالهم بالشكل المناسب.

- الحفلات ذات المناسبات الخاصة، والتي تقام بعد الساعة العاشرة مساء يجب إبلاغ الجيران والساكين في البناء قبل القيام بها بفترة من الزمن.

- من المطلوب مراعاة إمكانية وجود حالات مرضية مستعصية في البناء وأيضا وجود احد السكان الذين يعملون بشكل مناوبات.

2- الأمن والسلامة:

- في الأبنية ذات الأروقة، يجب أن تتم المحافظة على أبواب الأروقة المؤدية إلى بيت الدرج والمصعد وما شابهها مغلقة، وكما يجب الابتعاد عن أماكن تهوية البناء والمانور.
- مداخل البناء وساحة البناء وكما بيت الدرج والرواق لهم هدف وهو كمخرج هروب ولذلك فإنه ممنوع سد هذه الممرات بوضع أثاث، إن ركن الدراجة النارية أو الهوائية داخل الأبنية ممنوع قانونياً.
- إن التدخين في بيت الدرج أو في القبو غير مسموح به إن القبو وأرض المبنى ليستا أماكن مخصصة لحفظ المواد القابلة للاحتراق مثل الورق والكرتون أو البنزين والزيوت والمواد القابلة للاحتراق يجب تخزينها بشكل مناسب.
- جميع القوانين والأحكام الصادرة عن مكاتب الدولة بخصوص تخزين المواد القابلة للاشتعال يجب ان تتم مراعاتها من جميع المستأجرين والالتزام بها حتى وإن كان في هذه الحالة لا يوجد تنبيهات خاصة.
- مواد سريعة الاشتعال والمواد المتفجرة يمنع إدخالها إلى البناء أو إلى العقار وكمان أن تخزين زيت التدفئة في البناء أو العطار غير مسموح به.
- عند تواجد عطل أو خلل في تمديدات المياه أو الغاز أو الكهرباء في البناء على المستأجرين تبليغ المأجر مباشرة فقط في حالات الخطر الداهم يمكن للمستأجر التدخل على سبيل المثال إغلاق صمام المياه أو إغلاق القاطع لتجنب الأضرار الكبيرة لحين وصول شركة التصليحات.
- عند حدوث ظل في إنارة السلالم على المستأجرين التبليغ بشكل مباشر شركة السكن أو النائب عنها من شركات الصيانة، والمستأجر يس له صلاحية العبث بهذه التمديدات والمستثنى منها تغيير أجهزة الإنارة داخل الشقة السكنية مثل اللبنة عند تعطلها ففي هذه الحالة تكون تابعة لملكية المستأجر.
- الشوي بواسطة مواد اشتعال صلبة (فحم) أو سائلة (بنزين) على البلكون أو الشرفات أو المرافق التابعة بشكل مباشر للبناء غير مسموح بها.

3- التنظيف:

- يجب المحافظة على نظافة البناء والساحة التابعة للبناء.
- النفايات غير الاعتيادية والنفايات الخسنة يجب التخلص منها من قبل المستأجر المسبب لهذه النفايات بشكل مباشر أو إلى نهاية اليوم كحد أقصى مثل (النفايات الناتجة عن الانتقال، نقل الأثاث وأعمال الترميم).
- جميع الأوساخ الناتجة عن الحيوانات المنزلية يجب التخلص منها من صاحب الحيوان المنزلي دون أي تأخير ودون وجود بقايا.
- أعمال التنظيف وخدمات الرعاية ضمن إطار ما يسمى ضوابط السكن الكبير والصغير (المناطق الداخلية والخارجية والساحات الخضراء) هي مسؤولية المستأجر المعني بالتناوب مع المستأجرين في البناء، ولهذا الغرض تم إعطاء المستأجرين جزءاً من مهام التنظيف كمرافق بقواعد السكن، يمكن بنقل خدمات التنظيف والصيانة كلياً أو جزئياً، محدودة أيضاً بأوقات الوحدات السكنية والتجارية والأماكن السكنية، من خلال المستأجر إلى الشركات المتخصصة، إن كان هو الحال عندها تنطبق قواعد مفصلة في عقد الإيجار.
- في حال فترة الغياب المستمر للمستأجر، على المستأجر أن يهتم بأن تتم مهام التنظيف الموكلة له من خلال شخص ثالث نائب عنه.
- القمامة والقاذورات يسح بالتخلص منها فقط في حاويات القمامة المخصصة لها، النفايات الضخمة كبيرة الحجم يمنع إحضارها إلى حاوية القمامة أو إيقافها قرب مكان القمامة.
- الرجاء الانتباه لعدم وضع قمامات أو قاذورات على مخارج البناء وعدم تبعثرها في ساحات القمامة المخصصة.
- التخلص من الملابس والأحذية غير مسموح به من النافذة أو الشرفة أو السلالم.

- يجب تثبيت ألواح الزهور وصناديق الزهور بشكل صحيح وآمن، عن سقي الزهور على الشرفات وعتبات النوافذ يجب التأكد من أن المياه لا تسيل على جدار المنزل أو نافذة وشرفة سكان المنزل الآخرين.

- لا يجوز التخلص من الحفاضات الورقية والنفايات منزلية ومطبخية أو فضلات الحيوانات في المراحيض أو أحواض الصرف الصحي.

- يجب المواظبة على تهوية الشقة بشكل منتظم في أوقات السنة الباردة، يمنع تهوية الشقة باتجاه بيت السلالم، يجب ان تتم تهوية المنزل بقدر الإمكان من خلال نوافذ الشقة المقابلة لبعضها البعض

- نوافذ القبو والطابق الأرضي ونوافذ السلالم تتم المحافظة عليها مغلقة في أوقات اسنة الباردة، النوافذ السقفية في المنزل ونوافذ تهوية البناء السقفية يجب المحافظة عليها مغلقة في أوقات الأمطار والعواصف.

- عند انخفاض درجات الحرارة إلى درجة التجمد عندها يجب استخدام تمديدات التدفئة بحيث يتم تجنب تجمد أماكن دورات المياه وتمديدات المياه والصرف الصحي.

هذه الإجراءات من الضروري التأكد منها في جميع الأوقات وحتى في حال غياب المستأجر عن الشقة.

- ركن السيارة عند المداخل والمخارج ضمن العقار والمؤدية إليه او عند الأماكن المخصصة لسيارات الإطفاء أو ساحات العقار الخضراء غير مسموح به، إن ركن السيارة مسموح به فقط عند الأماكن المحددة والمخصصة لركن السيارات وكما أن غسل السيارة ضمن هذه الأماكن أو تغيير زيت السيارة أو تصليح السيارة في هذه الماكن ممنوع.

- إطعام الحيوانات في ساحات العقار أو داخل البناء أو من النافذة أو على الشرفة غير مسموح به لأسباب صحية متعلقة بالنظافة.

4- مرافق المجتمع:

المصاعد:

- يمكن استخدام المصعد من قبل الأطفال فقط مع وجود شخص بالغ مرافق للطفل يجب الانتباه لتجنب الاستخدام غير الضروري للمصعد، حيث إن تطبيق الجهد الزائد غير الضروري على المصعد يؤدي إلى حدوث أعطال.

-يسمح باستخدام المصعد لنقل الأشياء الضخمة والثقيلة مثل أثاث المنزل وما يشابهه فقط عندما يكون عبء الاستخدام على المصعد ضمن المسموح به ولا يتجاوز.

- استخدام المصعد لنقل صناديق النقل يجب أن يتم بعد إخطار شركة السكن بمعلومات عن شركة النقل، في هذه الحالة يجب حماية غرفة المصعد بشكل ملائم، وإن أي اتساخ في غرفة المصعد يجب تنظيفه بشكل مباشر.

جهاز الاستقبال المركزي (الانتين) / قابسBK:

إن توصيل أجهزة الاستقبال من علبة توزيع الانتين المركزي في المنزل مسموح به فقط عند استخدام الكبل الصحيح والمخصص لذلك، في حال عدم توفير هذا الكبل من شركة السكن على المستأجر توفير هذا الكبل على نفقته الخاصة ولا يسمح باستخدام القابس لتوصيل أجهزة أخرى لأنه في حال تم التوصيل سيحدث مشاكل في الاستقبال عند جميع المستخدمين للانتين المركزي، علاوة على ذلك من الممكن تواجد خطر حدوث ضرر للجهاز الخاص بالمستأجر.

في حال حدوث مشاكل في بث التلفاز أو إذاعة الراديو يجب إبلاغ شركة البث أو إبلاغ المالك.

إن المستأجر يقر بقواعد السكن من خلال توقيعه عقد الإيجار وإن عدم الالتزام بها يشكل طعن بالعقد المخصص بعملية الاستئجار. في حالة الإخلال الجائر بهذه القواعد أو تكرير حدث ما فإن المؤجر يحق له إلغاء عقد الإيجار بشكل مباشر دون وجود فترة إلغاء للعقد وفي حال عدم اتخاذ المؤجر أي إجراء لفترة زمنية طويلة لقطع العلاقة مع المستأجر لا تعني بأن المؤجر قد تخلى عن هذا الحق في إلغاء عقد الإيجار.

هذه القوانين السكنية يمكن تغييرها أو تعديلها من قبل المؤجر، عند تواجد أسباب قاهرة طبقاً لقوانين الإدارة.

غوتا، نيسان 2020

مرفق خطة تنظيف الأرض: