

WGLi

HIER WOHNEN WIR

Nội quy

của WGLi Hiệp hội nhà ở Lichtenberg eG



quyết định bởi Đại hội đại diện thường niên lần thứ 11 ngày 29.06.2000 -

Các bổ sung:

Quyết định 9.1, của Đại hội đại diện thường niên lần thứ 18 của WGLi ngày 28.06.2007

Herausgeber

Vorstand der

WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG

Landsberger Allee 180 B

10369 Berlin

Telefon: 97 000-360

www.wgli.de

info@wgli.de

Satz

agreement werbeagentur gmbh

www.agreement-berlin.de

Stand

Januar 2018

Mục lục

1.	Mục đích của Nội quy	04
2.	Các điều khoản chung	04
3.	Các điều khoản về bảo quản và về bảo vệ tài sản hiệp hội	07
4.	Các điều khoản phòng chống cháy	08
5.	T ờ r ớ i Ứng xử trong trường hợp hỏa hoạn	10

1. Mục đích của Nội quy

- 1.1. Nội quy nhằm phục vụ sự chung sống tốt đẹp hòa hợp của tất cả người sử dụng/người thuê nhà.
Mỗi người sử dụng/người thuê nhà của WGLi Hiệp hội nhà ở Lichtenberg eG cần đối xử tôn trọng và rộng lượng với những cư dân khác và sử dụng giữ gìn các tài sản của Hiệp hội được cung cấp cho họ theo hợp đồng
- 1.2. Nội quy là bộ phận của Hợp đồng sử dụng lâu dài/Hợp đồng thuê nhà và cần được tất cả cư dân tòa nhà tuân thủ. Nội quy được soạn thảo trên cơ sở các quy định pháp luật hiện hành, đặc biệt của BGB, của Điều luật hiệp hội và Điều lệ công ty của WGLi Hiệp hội nhà ở Lichtenberg eG cũng như cân nhắc đến quyền lợi thuê nhà.

2. Các điều khoản chung

- Người sử dụng/người thuê nhà chỉ được sử dụng không gian thuê căn cứ theo hợp đồng và phải lau dọn chúng thường xuyên. Tất cả các phòng và trang bị sử dụng chung, đặc biệt hệ thống bỏ rác, cầu thang, lối đi thông, thang máy, phòng phơi đồ, phòng để xe đạp, phòng tầng hầm, cần được người sử dụng/người thuê nhà giữ sạch sẽ.
- Tòa nhà phải được khóa bởi cư dân trong thời gian từ 20:00 giờ tới 06:00 giờ, nếu điều này không được thực hiện bởi một cửa ra vào khóa tự động.
- Sử dụng tiết kiệm nước và năng lượng vì lý do môi trường.
- Tránh phá hoại yên tĩnh. Thiết bị radio và ti vi, máy vi tính và các thiết bị tương tự chỉ được phép vận hành với cường độ âm thanh trong phòng. Các quy định tương tự cũng áp dụng cho việc chơi các nhạc cụ. Nghiêm cấm đóng sập cửa và tiếng ồn trong căn hộ và cầu thang bộ.
- Nghiêm cấm mọi hình thức phá hoại yên tĩnh trong thời gian buổi trưa (từ 13:00 tới 15:00 giờ) cũng như sau 22:00 giờ.
- Các công việc trong nhà có gây phiền hà tiếng ồn lớn chỉ được giới hạn trong ngày làm việc (thứ hai tới thứ bảy) trong khoảng thời gian từ 07:00 tới 13:00 giờ và từ 15:00 tới 20:00 giờ.
Vào ngày chủ nhật và ngày lễ không được phép thực hiện các công việc gây ồn.
- Không được phép sử dụng máy giặt và hệ thống bỏ rác sau 22:00 giờ. Việc tắm vòi sen sau 22:00 giờ chỉ giới hạn trọng phạm vi cần thiết nhất (tối đa 20 - 30 phút).
- Các loại rác thải tùy theo từng loại chỉ được đổ vào thùng chứa rác hoặc hệ thống bỏ rác quy định sẵn.
Rác thải đổ ra bên cạnh cần được thu dọn ngay lập tức.

Cần sử dụng việc phân loại chất liệu được cung cấp. Khi sử dụng thùng tái chế cho thủy tinh cần lưu ý đèn giờ bỏ rác:

Thứ hai tới thứ bảy từ 07:00 tới 13:00 giờ và 15:00 tới 20:00 giờ

- Không được phép sử dụng thùng chứa rác hoặc hệ thống bỏ rác để loại bỏ rác công cộng.
- Các đồ vật công cộng phải do người sử dụng/người thuê nhà tự loại bỏ. Nghiêm cấm việc cất giữ đồ dùng tại cầu thang bộ, lối đi tầng hầm, lối đi thông, phòng để xe đạp và phơi đồ cũng như trên tầng mái.
- Nghiêm cấm, đổ chất lỏng từ cửa sổ và ban công/hành lang, ném đồ vật ra ngoài, hoặc giũ vải vóc v.v....
- Không được phép phơi đồ giặt trên ban công và hành lang cao quá ngực.
- Thùng và chậu hoa trên ban công và hành lang cần được treo chắc chắn và chỉ ở mặt trong, nếu như không có cách thức treo khác được quy định. Nghiêm cấm để chậu hoa trên bề mặt cửa sổ.
- Việc trồng cây, đổi chậu cây, bón phân và tưới cây trên ban công/hành lang không được gây phiền toái cho khách bộ hành dưới phố.
- Không được lau chùi tấm bậu hoặc bề mặt cửa sổ với hóa chất ăn mòn.
- Được phép nuôi giữ động vật có chủng loại phù hợp trong căn hộ, nếu đây là động vật nuôi trong nhà thông thường và loại trừ hoàn toàn nguy hại và phiền toái đối với những cư dân khác.
- Chó cần được dẫn bằng dây xích bên ngoài căn hộ của người nuôi, trong các tòa nhà của Hiệp hội và trên khu vực đất đai theo cách thức sao cho có thể loại trừ mọi nguy hiểm và phiền toái cho người khác.
- Nghiêm cấm việc nuôi giữ các loại chó nguy hiểm cũng như những động vật nuôi không thông thường như rắn, thằn lằn, nhện v.v. trong căn hộ. Các loài chó nguy hiểm trong nội quy này là
 - a) Các loại chó, do đặc tính chủng loại, nuôi giữ, đào tạo hoặc huấn luyện theo một cách thức sẵn sàng chiến đấu trên mức tự nhiên, hướng thú tấn công, nguy cơ cắn hoặc một đặc tính gây nguy hại cho người và động vật có tính chất tương tự cần phải khai báo,
 - b) Các loại chó, được coi là hung dữ, vì chúng đã cắn gây thương tích cho người hoặc động vật, dù không bị tấn công hoặc bị kích động bởi gây đánh và các hình thức tương tự hoặc vì chúng đã cắn một con chó khác bất chấp động tác ra lệnh khuất phục rõ ràng.
 - c) Các loại chó đã từng có hành vi, truy đuổi hoặc xé xác theo bản năng tự nhiên không kiểm soát được hoặc
 - d) Các loại chó, đã thường xuyên gây nguy hiểm cho con người, dù bản thân không bị tấn công hoặc kích động hoặc đã thường xuyên nhảy vào người theo hình thức đe dọa.

Đặc biệt đối với các loài chó chủng loại hoặc nhóm sau đây hoặc lai giống giữa chúng hoặc với các loài chó khác cần được khai báo do đặc tính chủng loại hoặc cách nuôi giữ nguy hiểm:

- a) Pit-Bull,
- b) Bandog,
- c) American Staffordshire-Terrier,
- d) Staffordshire-Bullterrier,
- e) Tosa Inu,
- f) Bullmastiff,
- g) Bullterrier,
- h) Dogo Argentino,
- i) Dogue de Bordeaux,
- j) Fila Brasileiro,
- k) Mastiff,
- l) Mastin Espanol,
- m) Mastino Napoletano,
- n) Rhodesian Ridgeback
- o) Rottweiler,
- p) Dobermann và
- q) Riesenschнауzer.

- Chủ nuôi phải dọn dẹp ngay lập tức các vết bẩn do thú nuôi gây ra.
- Không cho mèo ăn bên ngoài căn hộ.
- Nghiêm cấm cho thức ăn cho bò cừu và mòng biển.
- Cần thông báo ngay lập tức cho Hiệp hội về sự xuất hiện các loài vật gây hại ví dụ như động vật gặm nhấm và kiến pha-ra-ông.
- Việc để và cất giữ (kể cả phương tiện bất kể hình thức) trên diện tích sử dụng chung và tại các phòng cùng mục đích chỉ được phép với sự chấp thuận của Hiệp hội và nếu cần của cơ quan công quyền phụ trách.
- Nghiêm cấm rửa xe ô tô bên trong khu vực nhà ở của WGLi Hiệp hội nhà ở Lichtenberg eG.
- Nghiêm cấm tất cả các hành vi gây nguy hại cho môi trường hoặc thiệt hại cho tài sản của Hiệp hội.
- Mỗi người sử dụng/người thuê nhà có trách nhiệm đối với các thiệt hại do họ gây ra.

3. Các điều khoản về bảo quản và về bảo vệ tài sản hiệp hội

Để giữ gìn và bảo quản các sở hữu sản hiệp hội và bảo vệ tài sản của WGLI Hiệp hội nhà ở Lichtenberg eG cần:

- sử dụng sàn nhà sao cho không nảy sinh hư hại. Nhằm phòng tránh các vết lõm cần sử dụng tấm lót phù hợp;
- không làm hư hại hệ thống ga và cấp thoát nước, hệ thống điện và các trang bị tòa nhà khác, đặc biệt cần ngăn ngừa việc tắc đường ống thoát nước và hệ thống hút rác và phải thông báo các sự cố ở trang bị này cho Hiệp hội ngay lập tức;
- cửa ra vào và cửa sổ khi có giông bão hoặc vắng nhà phải được đóng đúng quy định;
- dọn tuyết cho ban công và hành lang và nghiêm cấm các hành vi gây phiền toái đặc biệt khác;
- trước khi treo mái hiên và các lắp đặt chống nắng tương tự, đặc biệt để ngăn ngừa các hư hại trên chi tiết xây dựng, cần xin giấy phép của Hiệp hội. Việc cấp giấy phép có thể kèm theo các điều kiện;
- trước khi thực hiện các công việc và cài đặt dẫn đến thay đổi hình dáng bên ngoài mặt tiền tại khu vực ban công/hành lang, cần phải xin giấy phép của Hiệp hội. Việc cấp giấy phép có thể kèm theo các điều kiện;
- vệ sinh khe tầng hầm và cửa sổ tầng hầm, nếu như chúng nằm bên trong tầng hầm của người sử dụng/người thuê nhà. Cần thông gió các không gian tầng hầm và tầng nền trong mức độ cần thiết và đóng cửa sổ vào ban đêm, khi có ẩm ướt và lạnh;
- cần lưu ý cẩn thận các quy định về vận hành thang máy v.v...;
- cần sử dụng và bảo quản cẩn thận các bộ phận thiết bị và chìa khóa;
- sưởi ấm và thông gió căn hộ đầy đủ;
- đóng van rót, hoặc vòi nước nếu có cũng như các kết nối máy rửa chén, máy giặt, đặc biệt khi có cát nước tạm thời cũng như trong thời gian vắng mặt của người sử dụng/người thuê nhà.
- luôn luôn giữ các trang bị dẫn nước không đóng băng.
Nếu cần thiết, khi có đóng băng mạnh cần làm trống đường ống dẫn nước, nếu cần cả bồn toa let, thùng xả và các trang bị khác
Trong suốt chu kỳ sưởi ấm, cần đóng kín các cửa ra vào và cửa sổ của những phòng không được sưởi ấm. Việc thông gió cần thiết không được dẫn đến việc làm lạnh các phòng.
Việc vắng mặt của người sử dụng/người thuê nhà không giải phóng họ khỏi việc thực hiện các biện pháp bảo vệ chống đóng băng cần thiết;
- tất cả các thay đổi xây dựng trong căn hộ và phòng phụ của chúng cũng như thay đổi trong cài đặt điện, đặt bếp điện, máy giặt/máy sấy quần áo, máy rửa chén, lắp ván sàn hoặc nền sàn gỗ cần phải đệ trình xin phép. Các giá trị kết nối điện quy định không được phép vượt quá;

- không được phép lắp đặt hệ thống ăng ten bổ sung, đặc biệt là ăng ten chảo lên công trình. Nếu có nhu cầu chính đáng cần xin giấy phép của Hiệp hội.
Nếu như trên ban công và hành lang có đặt ăng ten chảo trên chân đứng hoặc di động, cần thực hiện theo phương thức sao cho, chảo ăng ten chỉ nhô lên quá lan can tối đa chỉ một phần tư đường kính;
- hệ thống ngoài trời của WGLi Hiệp hội nhà ở Lichtenberg eG, đặc biệt là diện tích thảm cỏ, trang bị bãi chơi trẻ em, bãi đậu xe, cây cảnh, ghế ngồi và lối đi cần được sử dụng giữ gìn và chỉ sử dụng đúng mục đích.

4. Các điều khoản phòng chống cháy

Tất cả các quy định hành chính và kỹ thuật chung, đặc biệt là cả các quy định về xây dựng và chống cháy của cảnh sát cần được lưu ý và tuân thủ.

Nghiêm cấm:

- đốt lửa ngoài trời và hút thuốc trên tầng mái, trong khu vực tầng hầm, tại lối đi thông, tại cầu thang bộ và trong buồng thang máy.
- việc để tất cả các loại thiết bị, máy móc và phương tiện chạy xăng, đặc biệt là xe máy, xe mô tô, xe đạp máy, máy cắt cỏ, máy phát điện trong căn hộ, trong phòng phụ, tại cầu thang bộ hoặc trong tầng hầm.
- việc cất giữ và bảo quản các chất cháy nguy hiểm và dễ bắt lửa, đặc biệt là xăng, dầu diesel, khí propan, rượu cồn, dầu, dầu sưởi, nguyên liệu đóng gói, pháo trên ban công/hành lang, trên tầng mái, trong cầu thang bộ và tầng hầm.
- việc bảo quản đồ gỗ, thảm, vải, thức ăn động vật v.v... trên tầng mái, trong tầng hầm và phòng phụ cũng như kho và lối đi thông.
- nướng thịt với lửa ngoài trời trên ban công/hành lang và trên các diện tích sát cạnh tòa nhà.
- việc vận hành ống thoát gió (chỉ cho phép vận hành tuần hoàn gió).

Người sử dụng/người thuê nhà có trách nhiệm:

- thường xuyên vệ sinh lưới hút gió dạng nắm trong căn hộ khỏi bụi và mỡ.
- không sử dụng các chất liệu dễ cháy trong phòng thuê, phòng tầng nền và tầng hầm.

Khi có bùng phát đám cháy hoặc vụ nổ - bất kể dạng nào - cần tiến hành các biện pháp cần thiết và thông báo ngay lập tức cho Hiệp hội (xem Tờ rơi: Ứng xử trong đám cháy – Phụ lục 1; so sánh cả với Văn bản-WGLi-TV).

- không chặn lối thoát hiểm và đường ống chữa cháy và vòi nước cứu hỏa phải được giữ trống.
Đường thoát hiểm về cơ bản là cầu thang bộ hành và trong các dạng nhà P 2 WBS 70/11 được bổ sung thêm các lối đi kết nối giữa các cầu thang cũng như cầu thang khẩn cấp trong WHH.
Lối ra mái nhà không phải là đường thoát hiểm. Trong trường hợp hỏa hoạn, chỉ rời căn hộ khi không có nguy hiểm hoặc theo chỉ dẫn của lính cứu hỏa.

Các chỉ dẫn ứng xử quan trọng:

Khi vắng nhà lâu (ví dụ đi điều dưỡng, nghỉ mát, căn hộ mùa hè) cần tạo điều kiện cho WGLi Hiệp hội nhà ở Lichtenberg eG có thể vào căn hộ để ngăn ngừa, giảm thiểu và khắc phục các hư hại có thể có, ví dụ như bể đường ống.

Để thực hiện điều này có thể để lại chìa khóa căn hộ (ví dụ ở chỗ người quen, hàng xóm) và báo cho quản lý nhà biết.

Nội quy của WGLi Hiệp hội nhà ở Lichtenberg eG ngày 29.06.1992 mất hiệu lực vào ngày 30.08.2000.

Bản soạn thảo mới Nội quy của WGLi Hiệp hội nhà ở Lichtenberg eG đã được quyết định tại Đại hội đại diện thường niên lần thứ 11 vào ngày 29.06.2000 và có hiệu lực vào ngày 01.09.2000.

Hiệp hội bảo lưu việc thay đổi của từng điều khoản riêng biệt trong Nội quy ngày 29.06.2000 phù hợp với các điều kiện thay đổi. Các thay đổi như vậy cần được đệ trình tại Đại hội đại diện tiếp theo để thông qua quyết định.

Quyết định 9.1

của Đại hội đại diện thường niên lần thứ 18 của WGLi ngày 28.06.2007

Đại hội đại diện đã quyết định, bổ sung vào điểm 1.1. Nội quy của WGLi Hiệp hội nhà ở Lichtenberg eG về các nghiêm cấm kỳ thị đối xử được nêu dưới đây:

„WGLi Hiệp hội nhà ở Lichtenberg eG, với vai trò chủ cho thuê nhà dưới hình thức hiệp hội, cố gắng tạo ra và duy trì một không khí sống hoàn toàn không có sự kỳ thị đối xử. Người sử dụng/thuê nhà phải cùng góp sức vào việc này.

Theo điều § 19 khoản 1 Bộ luật đối xử bình đẳng chung (AGG), một đối xử bất lợi vì các lý do chủng tộc hoặc vì nguồn gốc dân tộc, giới tính, tôn giáo hoặc tư tưởng, do khuyết tật, tuổi tác hoặc xu hướng giới tính ngay cả trong giải thích, thực hiện và chấm dứt quan hệ thuê nhà (và quan hệ sử dụng) về cơ bản là không được phép. WGLi tuân thủ nghiêm ngặt theo nghiêm cấm bất bình đẳng này và thực hiện chúng thông qua các biện pháp hợp đồng và pháp luật cho phép.“

5. Tờ rơi Ứng xử trong trường hợp hỏa hoạn

Quý vị ứng xử đúng cách trong trường hợp hỏa hoạn như sau:

Quý vị giữ bình tĩnh và hành động đồng thời nhanh chóng và cẩn trọng. Quý vị hãy báo động cho lính cứu hỏa ngay lập tức khi nhận thấy khói hoặc khi thấy cháy.

Số khẩn cấp của cứu hỏa = 112.
Số khẩn cấp của cảnh sát = 110.

Người báo động hãy đưa ra thông tin:

ai là người báo động?

cái gì cháy?

cháy ở đâu?

có mạng sống con người bị nguy hiểm?

Quý vị hãy thông báo dự phòng cho hàng xóm của mình, tốt nhất là qua điện thoại.

Quý vị hãy tuân theo các bố trí của lính cứu hỏa, được thông báo qua loa cầm tay.

Quý vị hãy sử dụng cầu thang bộ (nếu có thể) để thoát khỏi vị trí cháy.

Trong mọi trường hợp quý vị không sử dụng thang máy và lối ra mái nhà để thoát hiểm.

Quý vị hãy ở trong căn hộ của mình bằng mọi cách, nếu cầu thang bộ ngạt khói hoặc bị cháy.

Quý vị hãy đóng chặt cửa căn hộ của mình; chặn và khăn ướt tăng khả năng bảo vệ tại mặt trong của cửa căn hộ.

Khăn ướt trước miệng và mũi để bảo vệ đường thở của quý vị khỏi bị các ảnh hưởng của khói.

