

# النظام الداخلي لسنة 2020

النظام الداخلي هو جزء أساسي من  
عقد الإيجار

## 1. واجبات العناية

المستأجرون ملزمون بالحفاظ على نظافة أجزاء البناية المخصصة للاستخدام المشترك والمنشآت والمرافق والحفاظ عليها. يجب إغلاق جميع النوافذ عند هبوب العواصف. يجب خلال فترة الصقيع إتخاذ الاحتياطات الضرورية ضد تجمد قنوات ماء الشرب والبالوعات، مثل إفراغ صنابير مياه الحديقة وإغلاق نوافذ الأرضية وفتحات الأقبية وتسخين الغرف التي تمر بها خطوط الأنابيب.

يجب على المستأجرين القيام على الفور بسد أنابيب الماء وأنابيب الغاز في حال تعرضها لأضرار. يجب على المستأجرين الاستعلام عن مكان صنابير سد وإفراغ الأنابيب . يجب عدم وضع أية حواجز عند المداخل المؤدية للتوصيلات الرئيسية للغاز والماء والطاقة الكهربائية. يجب الاحتفاظ بمفتاح سد التوصيلات الأساسية للغاز والماء - في حال تسليمه لسكان المنزل - في مكان معروف ومتاح لكل المستأجرين.

## 2. التدفئة والمياه الساخنة

يتم تشغيل أجهزة التدفئة الجماعية التي تولى المؤجر تشغيلها بحكم التعاقد بالشكل المطلوب، في حال تطلبت درجة الحرارة الخارجية، على أقل تقدير من 15 سبتمبر/أيلول من كل سنة لغاية 15 مايو/أيار من السنة الموالية. ويوضع في الحسبان أن يتم تسخين الغرف المستخدمة بشكل أساسي لتبلغ الحرارة بداخلها حتى 20 درجة مئوية. أما بالنسبة للغرف التي تم تغييرها برغبة من أحد المستأجرين أو من طرفه من خلال إعادة البناء أو زيادة في البناء فلا يمكن المطالبة بتوفير درجات الحرارة المعتادة بالنسبة للغرف الأخرى. لا ينبغي خلال فترة تشغيل التدفئة إغلاق أجهزة التدفئة بشكل تام وذلك لتفادي تجمد السوائل بداخلها.

وتسري القواعد سالفه الذكر في مجملها كذلك في حال كان المستأجرون هم من يتولون تشغيل أجهزة التدفئة والمياه الساخنة. إن التدفئة والتهوية بشكل صحيح تحولان دون حدوث أضرار ناجمة عن الرطوبة. يضم دليل الاستخدام الخاص بنا بعنوان "الشقة" إرشادات ومعلومات محددة في هذا الصدد. يساهم الشطف الصحيح في توفير مياه الشرب النظيفة وتفادي تكون بكتيريا الفيلقيات.

### 3. مراعاة الآخرين وتجنب الضوضاء

لا يسمح بإحداث ضوضاء داخل الأماكن المؤجرة والمنشآت المشتركة أو في المرافق الخارجية. يجب خلال فترة الهدوء الاعتيادية، خاصة من الساعة 12:00 ظهراً إلى الساعة الثالثة بعد الظهر 15:00 ومن الساعة العاشرة ليلاً 22:00 إلى الساعة السادسة صباحاً 06:00، وخلال أيام الآحاد والأعياد، عدم إصدار أصوات مرتفعة تزيد عن الدرجة المعتادة. يجب مراعاة فترة الهدوء الليلية من الساعة العاشرة ليلاً 22:00 إلى الساعة السادسة صباحاً 06:00.

يجب دوماً حفظ صوت أجهزة الراديو والتلفاز وأجهزة الموسيقى. لا يسمح باستخدام مكبرات الصوت وأجهزة تشغيل الموسيقى أو الفيديوها أو غير ذلك من الآلات الموسيقية في البلكنات (الشرفات) أو في الهواء الطلق، إلا بصوت منخفض.

يجب تفادي إحداث ضوضاء من خلال الطرق أو استخدام المناشر أو المثاقب الكهربائية بصفة دائمة أو من خلال أية أفعال أخرى محدثة للضوضاء داخل الأماكن المؤجرة أو المرافق والمنشآت المخصصة للاستخدام المشترك. يجب إتمام الأعمال المحدثة للضوضاء مثل استخدام المثاقب الكهربائية - في حال تطلب الأمر ذلك - في الأوقات التالية فقط:

الاثنين إلى الجمعة من الساعة 8.00 إلى 12.00  
ومن الساعة 15.00 إلى 18.00

السبت من الساعة 9.00 إلى 12.00

لا يُسمح بتنظيف الزرابي والأثاث المنجد والأسرة والمرتبات وما إلى ذلك أو نفضها في منطقة السلم. ولا يسمح بالقيام بذلك إلا في الأماكن المخصصة لذلك - في حال توفرها - وخلال الأوقات المذكورة أعلاه.

ولا يسمح في الأساس برمي أو إفراغ أية أشياء من النوافذ أو البلكنات.

ولا يسمح بعزف الموسيقى إلا خلال الفترة بين الثامنة صباحاً 8.00 والثانية عشرة ظهراً 12.00 وبين الثالثة بعد الظهر 15.00 والثامنة مساءً 20.00 ولمدة لا تتجاوز الساعتين يومياً.

#### 4. واجبات التنظيف وخدمات فصل الشتاء

يتم تنظيف السلالم والدَّرَج ونوافذ الدَّرَج والممرات بصفة دورية من طرف المستأجرين، في حال لم يتم تكليف إحدى شركات النظافة بذلك أو كان سيتم تكليفها بذلك. وتشمل واجبات التنظيف الكنس والمسح بالماء وتنظيف النوافذ ومسح الغبار وغير ذلك. وفي حال كان المستأجرون ملزمون بأعمال التنظيف هذه، فعليهم القيام بها كآلاتي:

■ يجب على المستأجرين الساكنين في الطابق السفلي تنظيف الدَّرَج وممر الطابق السفلي والنوافذ والأبواب الموجودة به، إلى جانب الدَّرابين وممسك الدَّرابين بصفة مستمرة.

■ يجب على المستأجرين الساكنين في الطابق الأول التنظيف من بداية الدَّرَج بما في ذلك الدَّرابين وممسك الدَّرابين والنوافذ والأبواب الموجودة بها إلى غاية الطابق العلوي الموالي. ويسري الأمر نفسه بالنسبة للطوابق الأخرى.

■ في حال وجود عدة أطراف في نفس الطابق فإنه يتعين عليهم التنظيف بالاتفاق فيما بينهم وبالتناوب وبصفة منتظمة على فترات زمنية متكررة.

إن تنظيف مدخل المنزل ومدخل السلم الخارجي والمدخل الخلفي للمنزل وسلم القبو والنوافذ الموجودة به والرصيف (ممر المشي وممر الدراجات وشريط بعرض 1,50 متر بالنسبة لشوارع الراجلين أمام بقعة المنزل وأماكن ركن السيارات)، وأجزاء بقعة المنزل والمنشآت المخصصة للاستخدام المشترك، إلى جانب القبو الأمامي والمخزن وغرفة فناء المنزل وعلية تجفيف الملابس وغرفة الغسيل، وكذا الرش في أوقات الجليد وإزالة الثلوج من على ممرات المشي التابعة للمنزل، هي من واجبات المستأجرين جميعهم، طالما لم يتم تكليف إحدى شركات النظافة للقيام بتلك الأعمال. وفي حال كان المستأجرون ملزمون بالرش وإزالة الثلوج، فعليهم القيام بذلك كآلاتي:

■ تشمل عملية التنظيف بالشكل المطلوب إزالة الأوساخ والزجاج وأوراق الخريف وباقي أنواع الشوائب، وكذا إزالة الأعشاب والحشائش الزائدة من على ممرات المشي. ويجب تفادي تكون الغبار المزعج. ولا يجب رمي الكُناسة والزباله في بالوعات الشوارع وحُفر المجاري وأخاديد المياه.

■ يجب رش ممرات المشي في الوقت المناسب بحيث يمكن للراجلين بعد مراعاة الحرص اللازم دون التعرض قدر الإمكان للخطر. يجب إزالة الثلوج المتساقطة وطبقة الجليد المتكونة على الأرض بين الساعة السابعة

صباحاً 7.00 والثامنة مساءً 20.00 فور إنتهاء تساقط الثلوج. يجب إزالة الثلوج المتساقطة وطبقة الجليد المتكونة على الأرض بعد الساعة الثامنة مساءً 20.00 أو رشها من الاثنين إلى الجمعة قبل الساعة السابعة صباحاً 7.00 وأيام السبت قبل الساعة الثامنة صباحاً 8.00 وأيام الأحد والأعياد قبل الساعة التاسعة صباحاً 9.00.

■ يجب فسخ ممرات المشي بالمساحة المطلوبة لمرور الراجلين وذلك بإزالة الثلوج وكسر مُلوسة الجليد بشريط عرضه 1,50 متر على الأقل. وفي حال عدم وجود ممرات للمشبي فإنه يجب كذلك إزالة الثلوج وإزاحة الجليد بشريط عرضه 1,50 متر على الأقل على طول بقعة المنزل بما يتناسب مع ظروف المكان. يسمح في عملية الرش إستخدام مواد كسر مُلوسة الجليد مثل الرمل والحصى. يمنع استخدام الرماد والأملاح والمواد المحتوية على الملح. يجب بعد إنتهاء حالة الطقس المتسببة في تكون طبقات الجليد على الأرض جمع مواد الرش المتبقية من على الأرض.

تتناسب هذه الترتيبات مع لائحة تنظيف الشوارع الخاصة بمدينة هاله (زاله) في صيغتها الصادرة بتاريخ 26 نوفمبر/تشرين الثاني 2014. يجب على المستأجر مراعاة التغيرات التي قد تطرأ على تلك اللائحة فيما يتعلق بالاضطلاع بواجبات التنظيف وخدمات فصل الشتاء.

يجب تنظيم عملية التنظيف من طرف سكان المنزل بالاتفاق فيما بينهم حسبما يرونه أجدى وأفيد. يجب الإعلان عن ذلك الاتفاق كتابياً في مكان داخل المنزل معروف لكل المستأجرين. في حال عدم التوصل إلى إتفاق فإنه يمكن للمؤجر أن يقوم ببناءً على طلب من أحد المستأجرين وبعد إستشارة باقي المستأجرين بجعل هذا الترتيب مُلزماً.

ويبقى الأمر متاحاً أمام المستأجرين أن يقوموا على نفقتهم الخاصة بتكليف طرف ثالث لإنجاز تلك الأعمال.

## 5. نظام الغسيل

يسمح بتجفيف الملابس فقط في غرفة التجفيف وفي الحمام وفي المكان المخصص للتجفيف في البقعة الأرضية للمنزل، وكذا على البلكونات والشرفات من الداخل وتحت مستوى السور أو الدرابزين. ولا يُسمح بتثبيت خيوط تجفيف الغسيل على واجهة المنزل.

يتم تنظيم إستخدام غرف الغسيل والتجفيف من طرف المستأجرين فيما بينهم. المستخدمون ملزمون خلال فترة إستخدامهم لغرف الغسيل والتجفيف بإغلاق كل نوافذ وأبواب تلك الغرف ليلاً، إلا إذا كانت النوافذ مؤمنة ولا يوجد خطر لتكوّن الصقيع. يجب على المستخدمين تنظيف

## 6. التخلص من النفايات

من أجل نقل القمامة العمومية تم توفير صناديق القمامة غير القابلة للفرز (الصندوق الرمادي) وصناديق القمامة العضوية (الصندوق البني) والآنية القابلة للتدوير المخصصة للتغليف (الصندوق الأصفر) وكذا تلك المخصصة للورق والورق المقوى (الصندوق الأزرق) من أجل جمع تلك الأنواع من القمامة بعد فرزها. قوموا بفرز نفاياتكم واستفيدوا من فرص تحسين تكاليف التخلص من النفايات.

لا يسمح بالتخلص من جميع النفايات المنزلية إلا في صناديق القمامة المخصصة لذلك. يجب الإبقاء دوماً على صناديق القمامة مغلقة. لا يُسمح بوضع القمامة أو أغراض أخرى بجانب صناديق القمامة. يجب الحفاظ على نظافة أماكن صناديق القمامة. لا ترموا نفايات منزلية أو نفايات المطبخ أو حفاضات ورقية أو فضلات القطط أو ما شابه في المراحيض أو في أحواض البالوعات. لا تضعوا سطل القمامة أو أكياس القمامة أو القمامة الضخمة (Sperrmüll) أو الأغراض البالية في الدَّرَج أو خارج الشقة. لا يسمح بوضع القمامة الضخمة والأغراض البالية في صناديق القمامة. يتم جمع القمامة الضخمة من طرف بلدية المدينة أو من طرف شركة تدبير مياه وشؤون مدينة هاله (HWS) بعد تقديم طلب بذلك. ويمكن الحصول هناك على المعلومات اللازمة في هذا الصدد.

## 7. الأمن والسلامة

نحن ملزمون كمؤجرين بضمان الأمن داخل المنازل ودرء الأخطار عن مستأجرينا وكل الأشخاص الذين يحق لهم ولوج المنازل. وعليه فنحن نوفر من جهتنا إمكانية إغلاق أبواب المنازل وأبواب الأقبية. وعلى كل المستأجرين إغلاق الأبواب، ولا يجب ترك الأبواب مفتوحة حتى لا يدخل المنزل من لا يحق لهم ذلك أو الحشرات والحيوانات الضارة. إحرصوا رجاءً على إغلاق الأبواب خلفكم أثناء النهار كذلك أو التأكد من أداء آليات إغلاق الأبواب لوظيفتها.

يجب الإبقاء على الأبواب الرئيسية للمنازل مغلقة على الدوام من الساعة العاشرة ليلاً 22.00 إلى الساعة السادسة صباحاً 6.00 دون إغلاقها بالمفتاح، لأن أبواب المنازل الرئيسية تعتبر أيضاً مخارج للطوارئ ويجب

التمكن من فتحها بسهولة في أي وقت من الداخل بواسطة مقبض دون أية مساعدة خارجية، مثل الحاجة إلى استخدام المفاتيح.

ويجب الإبقاء على باقي أبواب المنافذ الأخرى والأقبية والعلّيات وما شابه مغلقة على الدوام. ولتفادي التعرض للسرقة فإننا ننصح بإغلاق تلك الأبواب بالمفتاح. ويتحمل المستأجر المسؤولية في حال تسليمه المفاتيح لشخص ثالث عن الأضرار التي قد تترتب على ذلك.

## 8. تخزين الأغراض داخل المنزل وفي الغرف المخصصة للاستخدام المشترك.

يحق مبدئياً لمستأجري الشقق والمكاتب استخدام المساحات المخصصة للاستخدام المشترك داخل المنزل، طالما لم يترتب عن ذلك الاستخدام أي نوع من الإزعاج أو الخطر. الرجاء عدم وضع أية أغراض في مداخل المنزل أو فناء المنزل أو في الدَّرَج أو الممرات حتى يمكنها تآدية وظيفتها كمنافذ للإغاثة. وحسب القواعد التي تنص عليها شرطة الحماية من الحرائق فإنه يتوجب الإبقاء على الطرقات داخل المنزل بما في ذلك الدَّرَج والمدخل الرئيسي خالية من أية أغراض لتوفير منافذ الإغاثة وعدم إعاقة المطافئ في حال قيامهم بعمليات الإطفاء. لا يُسمح بوضع الدراجات الهوائية والدراجات البخارية والدراجات ذات المحركات الصغيرة في الدَّرَج أو في علّية تجفيف الملابس أو في ممرات العلّية أو ممرات القبو أو في الغرف المشتركة أو في غرف الغسيل وغرف التجفيف وما إلى ذلك.

ولا يحق لكم إيقاف عربات الأطفال وعكازات المشي ذات العجلات والكراسي المتحركة أو ما شابهها من الأغراض هناك إلا إذا كان ذلك لا يعيق باقي السكان وممرات الإنقاذ، ولم يكن بإمكان المستأجر وضعها داخل الشقة أو لم تتوفر إمكانية خاصة لركن تلك الأغراض. وفي هذه الحالة يحق للمستأجر بوضع تلك الأغراض بشكل مؤقت في المساحات المخصصة للاستخدام المشترك. ويحق للمؤجر في حال وجود أسباب موضوعية لذلك بتقييد ذلك السماح أو تنظيمه مجدداً بعد تقدير الأمر بشكل مناسب.

يجب وضع الأحذية وخزانات الأحذية وحامل المظلات داخل الشقة وليس في الدَّرَج. إن وضع ممسحة للأرجل أمام باب الشقة وإزالة الأحذية أمام الباب في حال الطقس السيء أمر شائع ومعتاد عموماً ولا يضر بباقي سكان المنزل ولذلك فهو أمر جائز، طالما لم يتعد ذلك الحجم المعتاد ولم يُعق عملية تنظيف الدَّرَج.

تفادياً لخطر الحريق فإنه لا يُسمح بدخول القبو أو العلّية أو ما شابه ذلك من الغرف بضوء مشتعل (شمعة، قَدّاحة، عود ثقاب، إلخ). لا يمكن الاحتفاظ بالأغراض سهلة

الاشتعال والتي قد تتسبب في إشعال النار والتي تستخدم عادة في المنازل إلا مع مراعاة الحرص اللازم ولا يسمح بالاحتفاظ بباقي أنواع الأغراض والمواد سهلة الاشتعال والتي قد تتسبب في إشعال النار أو تخزينها داخل المنزل.

©HWG [2020]

صفحة 3 من 4

النظام الداخلي

## 9. المساحات الخضراء واستخدام الحديقة

المؤجّر هو من يقوم بإنشاء المساحات الخضراء وأماكن لعب الأطفال والأشجار والشجيرات وأحواض الزرع وما شابه والعناية بها. وينبغي أن يستفيد منها كل المستأجرين ولا ينبغي إلحاق الأضرار بها. ولا يسمح بالمرور بها بأي نوع من أنواع المركبات.

العناية بحديقة المنزل في حال توفرت بما في ذلك النباتات والزرع وإحاطتها بالسيجات هي مسؤولية المستأجرين الذين يستخدمونها، إلا إذا تم إبرام اتفاق خاص أو عقد منفصل بهذا الخصوص. في حال إزالة الأشجار يجب مراعاة أحكام لائحة حماية الأشجار في صيغتها السارية في حينه. كما أن مستخدمي الحديقة مسؤولون عن مراعاة الأحكام المتعلقة بمكافحة الحشرات الضارة بالنباتات. لا يُسمح ببناء أو إزالة السّقيفات والمخازن والعرائش إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة.

تساهم أصائص الزهور، متى كانت بعدد مناسب، في تزيين الشقة والمنزل، إلا أنه يجب وضعها بشكل مناسب وآمن. يحتاج الأطفال للحركة وأماكن للعب والتعلم. ولا يعتبر الدَّرَج والغرف المخصصة للاستخدام المشترك المكان المناسب لذلك. الرجاء الحرص على عدم قيام أولادكم باللعب في تلك الأماكن. لا يُسمح بلعب الكرة في الأفنية وبين المنازل وأمام أبواب المنازل وفي المساحات الخضراء غير المخصصة لذلك. إستخدموا أنتم وأطفالكم أماكن اللعب وأماكن كرة القدم والمساحات العشبية. ليس هناك أي مانع في لعب الأطفال الصغار في إطار معقول.

## 10. تربية الحيوانات

يجب الحرص على عدم وجود الحيوانات المنزلية الأليفة دون مراقبة في المساحات الخارجية وفي الدَّرَج أو في المرافق المشتركة الأخرى. ويجب على الفور إزالة الأوساخ. يجب إبعاد الحيوانات الأليفة عن أماكن اللعب وأماكن كرة القدم. لا يُسمح في مناطق السكن بإطعام الحيوانات غير الحيوانات المنزلية الأليفة.

## 11. التدخين والشبي

غالباً ما يشعر الجيران وبعض المستأجرين بالانزعاج من الأدخنة والروائح. إحرصوا رجاءً على عدم مضايقة جيرانكم من خلال التدخين بما يزيد عن القدر المعتاد والمسموح به داخل الأماكن المستأجرة أو في البلكونات وعلى الأسطح. يُمنع التدخين في الدَّرَج أو في باقي الغرف المخصصة للاستخدام المشترك.

لا يُسمح بالشبي بالفحم الخشبي أو بمشواة الغاز داخل الأماكن المستأجرة وفي البلكونات وعلى الأسطح. يُسمح بالشبي في حدائق المنازل بالقدر المناسب مرة واحدة في الشهر لغاية ست مرات في السنة، طالما لم يتأذى باقي سكان المنزل من ذلك. ويجب كذلك مراعاة أوقات الراحة في هذا الصدد.

## 12. القائم على أعمال المنزل وخدمة

### الطوارئ

في حال وجود قائم على أعمال المنزل فيجب إتباع إرشاداته ونصائحه. يجب الإخبار على الفور في حال وجود أية أضرار في الأماكن المستأجرة أو داخل البناية أو حولها أو في الغرف المخصصة للاستخدام المشتركة، ما لم تكونوا ملزمين شخصياً بإزالة تلك الأضرار. أنتم ملزمون بدفع تكاليف كل الإصلاحات التي تطلبون شخصياً القيام بها.

يجب في الحالات الطارئة وحالات الخطر إعلام القائم على أعمال المنزل على الفور. إتصلوا في حال تعذر الاتصال بخدمة الطوارئ والأخطار التابعة لشركة HWG على الرقم الهاتفي 1888 527 0345. هذه الخدمة موجودة رهن إشارتكم على مدار الساعة في كل أيام الأسبوع. الرجاء استخدام هذه الخدمة فقط في حالات الطوارئ وحالات الخطر الحقيقية.

في حال تغييبكم عن سكنكم لفترات طويلة فالرجاء تكليف شخص تثقون به للاضطلاع بواجباتكم كمستأجر. عليكم أن تعملوا في حالة الطوارئ والخطر على ضمان إمكانية تفادي الأضرار أو إزالتها.

## 13. متفرقات

في حال تقاطع أحكام هذا النظام الداخلي مع قوانين أو لوائح أو قوانين أساسية للبلدية فإن الأولوية تكون لهذه الأحكام القانونية.

كل إنتهاك للنظام الداخلي يعتبر مخالفة لاستخدام العين المستأجرة بالشكل المنصوص عليه في العقد. ويمكن في الحالات الجسيمة أو عند تكرار المخالفات فسخ العقد دون الالتزام بمهلة قانونية محددة.

