

اللائحة الداخلية

مقدمة

إن مراعاة الآخرين والتعامل السليم فيما بيننا شرطان أساسيان لتعايش عديد من الأشخاص في منزل واحد. من هذا المنطلق فقد دَوَّنا في لائحتنا الداخلية الأمور الهامة لنا وكذلك لأعضائنا وسكاننا كي يصبح التعايش اليومي ممكنًا.

إن مراعاة اللائحة الداخلية والامتنان لها ضمانٌ للتعايش في جيرة طيبة.

فهرس المحتويات

1.....	مقدمة
1.....	فهرس المحتويات
2.....	1. الحماية من الضوضاء
2.....	2. أمن واستخدام المبنى
2.....	3. التهوية والتدفئة
3.....	4. المياه والصرف الصحي
3.....	5. تنظيف المنزل
3.....	6. اقتناء الحيوانات
4.....	7. استخدام المرافق الخارجية والغرف والمرافق المشتركة
4.....	8. النفاذ

1. الحماية من الضوضاء

تؤدي الضوضاء جميع السكان. لذلك فإنه من الضروري الامتثال لأوقات الهدوء العامة من الساعة 13:00 حتى الساعة 15:00 ومن الساعة 22:00 حتى الساعة 7:00 إضافة إلى تجنب الإزعاج الضوضائي الذي يتجاوز المعيار الطبيعي. يجب ضبط أجهزة الراديو والتلفاز وغير ذلك من الوسائط الأخرى وأجهزة الترفيه على مستوى الصوت في الغرفة. ويسري هذا أيضاً على استخدامهما في المناطق المفتوحة (مثل البلكون أو الشرفة أو المرافق الخارجية وغيرها). فلا يجوز إزعاج الجيران بأصوات الضوضاء المرتفعة، ويسري هذا أيضاً على عزف الموسيقى لا سيما خلال أوقات الهدوء العامة. ولا يُسمح عادة بتشغيل الغسالات والمجففات وغسالات الأطباق بعد الساعة 22:00. أما الأعمال المنزلية المسببة للضوضاء فيجب عملها في أيام العمل خارج أوقات الهدوء المذكورة وإنهاؤها حتى الساعة 22:00. وهذا يسري على الأعمال اليدوية بحيث يجب إنهاؤها حتى الساعة 20:00. ولا يسمح أن تؤدي الحفلات والاحتفالات الأخرى إلى إزعاج ضوضائي غير مقبول للسكان الآخرين. كما تنطبق ساعات الهدوء العامة بشكل مبدئي لهذا الشأن. ويمكن للسكان الآخرين التسامح مع جزءاً كبيراً من الأذى عند التحدث معهم مسبقاً حول الاحتفالات المستقبلية.

2. أمن واستخدام المبنى

من أجل حماية كل السكان يجب أن تظل كل أبواب المنزل مغلقة. ولا يجوز إغلاقها بالمفتاح حتى يُتاح لقوات الإنقاذ دخول المنزل بسرعة في حالات الطوارئ وحتى لا يمنع السكان من مغادرة المنزل بسرعة. كما يجب إغلاق أبواب الفناء بعد كل استخدام ويجب إغلاق أبواب القبو بالمفتاح لمنع السطو على الصناديق الموجودة في القبو بعد استخدامه. يجب إبقاء مدخل المنزل والفناء والسلالم والطرق خالية من كل الأغراض إذ أنها تُعدّ طرقاً للهروب والإنقاذ في حالة الطوارئ. كما يُسمح بوضع عربات الأطفال والكراسي المتحركة ومشايات كبار السن فقط في بيت الدرج إذا لم تُقيد طرق الهروب والإنقاذ من جراء هذا (يجب الحفاظ على ممرات بعرض 1 متر على الأقل) وإذا لم تعقّ حركة السكان الآخرين بشكل مبالغ. بيت الدرج غير مخصص لوضع الأحذية والأغراض الخاصة الأخرى. لا يُسمح لأسباب أمنية بوضع أي غرض في السقيفة أو ممرات القبو أو أي من الغرف الجماعية. لا يُسمح بتخزين المواد القابلة للاشتعال وسريعة الاشتعال وذات الروائح النفاذة داخل الشقة أو في الشرفة أو القبو أو السقيفة أو الغرف الجماعية وغيرها. كما أن المواد المتفجرة محظورة على أراضي الجمعية.

في حال وجود رائحة غاز في الشقة أو المنزل فيمنع قطعاً تشغيل أي أجهزة كهربائية أو إشعال النار. يجب فتح النوافذ والأبواب وإغلاق محبس الغاز الرئيسي في القبو. ويجب إبلاغ الجمعية على وجه السرعة في حالة وجود رائحة غاز أو تسريب أو أية عيوب أخرى في توصيلات الغاز والماء. ويجب في حالات الطوارئ أيضاً الاتصال برقم طوارئ الإطفاء والشرطة.

لأسباب أمنية لا يُسمح بالشواء في البلكون والشرفة والتراس والأماكن الموجودة مباشرة في محيط المبنى إلا باستخدام شواية كهربائية. ويجب في كل الأحوال مراعاة السكان الآخرين بسبب تكون الدخان في هذه الأثناء.

يجب تثبيت صناديق الزهور بصورة لا تسبب خطراً على أحد. ويجب تعليق صناديق الزهور في الشرفة في الجزء الداخلي خاصة فوق مناطق المرور. ويجب الانتباه أثناء ذلك إلى عدم سقوط أي ماء إلى الأسفل عند سقي الزهور.

يجب عدم وضع أو تثبيت أي غرض على واجهة المنزل. ولا يُسمح بالنقبة أو طرق المسامير والبراغي والخوابير وما شابه في الواجهة أو إطار النوافذ.

لا يُسمح بالنقبة في سقف وسور الشرفة أو وضع أغراض حادة أو مدببة على أرضية الشرفة أو التراس أو وضع أغطية على الأرض تحبس الرطوبة. ويجب الحفاظ على بالوعات تصريف المياه نظيفة.

لا يُسمح بإجراء أي تغيير على الأبواب (مثل تثبيت لوحة باب أو أيًا من أجهزة الأمان أو أقفال إضافية) ما لم يُوافق على ذلك من الجمعية ضمن اتفاق لإجراء تغييرات في المبنى.

لا يجوز استخدام أجهزة استقبال الراديو والتلفاز إلا مع كابلات التوصيل الملائمة والمسموح بها. ولا يُسمح بتثبيت أجهزة الاستقبال (مثل الهوائي وأطباق الأقمار الصناعية وخلافه) خارج الشقة إلا بموافقة الجمعية.

يُنصح في حالة الغياب الطويل بترك مفتاح السكن مع شخص ثقة مما يسمح للجمعية بدخول الشقة في حالات الطوارئ والحوادث.

3. التهوية والتدفئة

يجب تهوية الشقة بشكل متكرر وكاف عبر فتح الأبواب والنوافذ. ولا يُسمح بتفريغ هواء الشقة في بيت الدرج. عند انخفاض درجات الحرارة الخارجية فيجب اتخاذ جميع التدابير اللازمة لمنع أنظمة الصرف الصحي والتدفئة من التجمد. ويجب بشكل خاص إبقاء نوافذ القبو والسقيفة وبيت الدرج مغلقة دائماً في الفصل البارد (إلا لغرض التهوية). كما يجب إغلاق النوافذ عند التساقط الشديد للثلوج والأمطار والعواصف.

يجب مراعاة التعليمات التالية عند استخدام الشقة لتجنب الأضرار الناجمة عن الرطوبة وتكون العفن. وخصوصاً أنه من الممكن ظهورها بشكل أساسي في الحمامات والمطابخ وغرف النوم والغرف نادرة الاستخدام في الأوقات الباردة من السنة. ويرجع السبب في معظم الحالات إلى عدم كفاية التدفئة والتهوية. فيسبب رطوبة الجو المرتفعة ودرجات حرارة الغرفة الباردة لا تكون درجة حرارة سطح الجدران المحيطة عالية بالقدر الكافي لمنع تكثف المياه. وهكذا يتكون العفن. ومن أجل تجنب هذا يجب مراعاة النقاط التالية:

1. يجب تدفئة كل الغرف بشكل كافٍ ومستمر بدرجة حرارة 18° مئوية على الأقل. كما يُنصح بضبط صمام تنظيم الحرارة بشكل دائم (ليلاً أيضاً) على المستوى 3. فالتحكم المركزي في نظام التدفئة يعمل تلقائياً على خفض درجة الحرارة في الليل. بينما يعتني صمام تنظيم الحرارة في حالة عدم تغيير الإعدادات بثبات درجة حرارة الغرفة بغض النظر عن درجة الحرارة الخارجية.
2. تأكد من إغلاق الأبواب الداخلية لمنع تدفق الهواء الرطب من الغرف الأخرى (الحمام والمطبخ) إلى الغرف الباردة المجاورة. إذ أن تبادل الهواء دون عوائق بين الغرف المُدفئة بدرجات مختلفة يؤدي مقارنة بالتدفئة المباشرة إلى زيادة تكاليف التدفئة وكذلك مشاكل مناخية داخل الغرف.
3. التهوية المستعرضة مرتين على الأقل (ويفضل عدة مرات) يوميًا عبر فتح النوافذ. مما يضمن استبدال هواء الغرفة الرطب بهواء جاف وبارد. وغالبًا ما تكفي التهوية لمدة 3 - 5 دقائق. وهذا ممكن أيضاً في الجو البارد الرطب حيث أن الهواء الخارجي البارد يكون أجف من هواء الغرفة داخل السكن بصورة شبه دائمة.
4. توضع الخزانات أمام الجدران بمسافة إزار الحائط على الأقل ويُفضل أن تكون المسافة خمسة سنتيمترات. أما مناطق الحوائط الخارجية خاصة التي تكون عادة الأسطح الأكثر برودة في الشقة فيفضل تركها فارغة حتى لا يُعرقل دوران الهواء.
5. ينبغي ألا تزيد الرطوبة النسبية في أشهر الشتاء عن 50%.
6. يمكن من خلال التنظيف الدوري للمدفئات وعدم وضع أشياء بالقرب منها ومن صمامات التنظيم الحرارية (من خلال الستائر أو الأثاث مثلاً) تسخين الهواء في الغرفة على النحو الأمثل.

عادة ما تكون رطوبة هواء غرف القبو عالية بحيث تجعلها غير مناسبة لتخزين الأغراض الحساسة للرطوبة. وعند تغطية حواجز العرائض والقبو بألواح وما شابه ذلك فيجب ضمان دوران الهواء بشكل كافٍ. ويجب الحفاظ على نوافذ القبو مغلقة في الفصل الحار بينما يجب الاعتناء بالتهوية الكافية خلال الفصل البارد.

4. المياه والصرف الصحي

لتجنب تلوث المياه (ببكتيريا فيلقية مثلاً) في كافة منظومة أنابيب المياه فمن الضروري التأكد من وجود سحب كافٍ من المياه الباردة والساخنة في كل الصنابير في حالة الغياب الطويل أو عدم استخدام الشقة لفترة طويلة. شغل جميع أجهزة غلق المياه في شقتك على الأقل مرة واحدة سنوياً (مثل في حالة الغياب الطويل لقضاء عطلة) لضمان عملها دائماً ولتتمكن من استخدامها أيضاً في حالات الخطر.

يجب الحفاظ على مجاري المراحيض والأحواض وأحواض الغسيل خالية من أية نفايات. حيث لا يُسمح بالتخلص فيها من منثورات الحيوانات أو مخلفات الطعام أو مستلزمات النظافة الصحية. إذ يجب التخلص من هذه الأشياء منها في سلة القمامة.

5. تنظيف المنزل

من مصلحة جميع الأعضاء الحفاظ على نظافة المنزل ومحيطه دائماً. وإن اللائحة الداخلية الصغيرة والكبيرة ملزمة بشكل مبدئي لجميع الأعضاء في المنزل ما لم تكلف الجمعية طرفاً آخر لتنظيف المنزل.

اللائحة الداخلية الصغيرة

يجب على الأعضاء تنظيف السلالم المؤدية إلى طابقهم بالتناوب مرة واحدة أسبوعياً والعناية بملحقات الدرج بصورة مناسبة. كما يجب تنظيف أبواب الشقق والمنزل ونوافذ بيت الدرج وحواف النوافذ والدرابزين. وتقسيم هذه الأعمال يكون بالاتفاق المشترك بين أعضاء السكن. كما يُنصح بوضع خطة للتنظيف.

اللائحة الداخلية الكبيرة

تشمل هذه اللائحة كل أعمال التنظيف في السقيفة والقبو. وبالإضافة إلى السلالم الملحقة بهما يجب أيضاً تنظيف الممرات والأبهاء. ويجب أن يكون التنظيف على الأقل مرة كل 4 أسابيع أو أكثر عن الحاجة. كما يُنصح أيضاً بإنشاء خطة لتنظيف.

لا يُسمح بتنظيف الأحذية أو الأنسجة أو ما شابه من النافذة أو عبر إطار البلكون أو في بيت الدرج. لكن يمكن تجفيف الغسيل داخل إطار البلكون. وخلافاً لذلك فهناك (إن وجد) أماكن وغرف تجفيف أو سقيفة لتجفيف الغسيل. ويجب مراعاة إزالة حبل الغسيل بعد كل استخدام لأماكن التجفيف.

6. اقتناء الحيوانات

يسمح بالاقتناء المعتاد والمناسب للحيوانات الصغيرة دون موافقة الجمعية. والحيوانات الصغيرة هي تلك التي يُحتفظ بها غالباً في أقفاص أو مآرضة أو أحواض مائية مثل الطيور الصغيرة أو الأسماك أو خنازير غينيا. ويجب ألا يتجاوز عدد وكمية الحيوانات الصغيرة المُقتناة بشكل كبير ودائم المستوى الطبيعي في الشقة. أما اقتناء الزواحف الصغيرة والعناكب والحشرات فيجب (عند اللزوم) الحصول على إثبات من الجهات الرسمية للسماح بالاقتناء.

أما بخصوص اقتناء الحيوانات الكبيرة مثل الكلاب والقطط والطيور الكبيرة فهي تتطلب موافقة الجمعية.

يجب أن يقتصر الإزعاج الذي يصيب السكان الآخرين بسبب الحيوان على المستوى المعتاد والذي لا يمكن إزالته. أما الإزعاج الذي يتجاوز هذا الحد فيجب منعه أو إزالته. يجب أن تسير الكلاب داخل المباني أو الأراضي أو المساحات المفتوحة للجمعية وهي مربوطة. ويجب إزالة التلوثات الناشئة عن براز الكلاب مباشرة. ويجب إبقاء الحيوانات الأليفة بشتى أنواعها بعيدة عن ملاعب الأطفال.

يتحمل مالك الحيوان الأضرار المادية والجسدية والصحية للآخرين التي تسبب بها الحيوان. ونوصي بإبرام عقد تأمين ضد الغير مناسب.

لا يسمح بإطعام الحيوانات البرية في ممتلكات الجمعية لمنع انتشار الحشرات الضارة.

7. استخدام المرافق الخارجية والغرف والمرافق المشتركة

يُسمح باللعب في المرافق الخارجية في مناطق مخصصة أو مناسبة لهذا الغرض مع مراعاة السكان. ويجب الانتباه أثناء ذلك إلى عدم تدمير المساحات الخضراء وعدم الإضرار بالمناطق العشبية بشكل خاص عبر اللعب العنيف. يجب الانتباه بعد الانتهاء من اللعب من جمع الألعاب والقمامة والتأكد من نظافة مكان اللعب. كما يجب مراعاة أوقات الهدوء العامة أثناء استخدام المرافق الخارجية أو أماكن اللعب.

لا يُسمح بالقيادة أو الركن أو إيقاف السيارات الشخصية أو الدرجات النارية أو المقاطير أو غير ذلك من المركبات إلا في المساحات المحددة والمخصصة لهذه الأغراض من الجمعية. كما يُسمح بإيقاف الدراجات الهوائية ومقطوراتها في المساحات المخصصة والمحددة لها. كما يمنع الوقوف في المساحات الخضراء كلياً.

الغرف المشتركة

يُمنع التدخين في الغرف المشتركة (مثل بيت الدرج والسقيفة والقبو وغير ذلك). وعند التدخين في البلكون فيجب مراعاة الجيران.

يُسمح باستخدام منطقة جمع القمامة من الساعة 07:00 إلى الساعة 20:00 كما يُسمح فقط بأنواع القمامة الموجود لها حاوية فقط. أما النفايات الضخمة والخطرة فيُتخلص منها عبر شركات التخلص من النفايات المحلية.

المرافق المشتركة

يجب مراعاة تعليمات الاستخدام والأمان في المصاعد. ولا يُسمح باستخدام المصعد في حالة الحريق. وفي حالة نقل أغراض ضخمة أو ثقيلة في المصعد فيجب مراعاة المعلومات المتعلقة بأقصى وزن ممكن للمصعد.

8. النفاذ

هذه اللائحة الداخلية هي جزء من عقد الانتفاع. ويتوقع عقد الانتفاع يلتزم العضو بالامتثال لهذه اللائحة.

الجمعية التعاونية للبناء في لايبزيغ (جمعية مسجلة)

لايبزيغ، الموافق 01.05.2021

مجلس الإدارة