

קבוצת פעולה לדיור

תקנון פנימי של מתחם הנדל"ן

מטרת תקנון זה היא לקבוע, לטובת האינטרס המשותף של הדיירים וסביבת מגוריהם, את הכללים לתפקוד טוב של מתחם הנכס ואת הדרישות המחייבות מבחינת שלוהו, בריאות ובטיחות. מעשי חיי היומיום.

התקנות הפנימיות, שאינן מחליפות את החוקים התקפים, חלות על מתחם הנכסים: שטחים פרטיים, שטחים משותפים, נספחים, שטחים ירוקים, כבישים ושטחי חניה ומחייבים כל אחד משוכריו, זאת תוך מילוי התחייבויותיו החוזיות. ומכלל ההתחייבויות המוגדרות בסעיף 7 לחוק מס' 89-462 מיום 6 ביולי 1989 כפי שתוקן.

הכללים שנקבעו בתקנה זו אינם יכולים לגבור בשום אופן על אלו של תקנת שיתוף או כל תקנה אחרת החלה על מתחם הנכס והקבועה בחוק, אשר על השוכרים לכבד.

על כן, השוכר נושא באחריות אישית למעשיו, אלה של מבקריו ושל האנשים המתגוררים במגוריו, בכל תפקיד שהוא. השוכר מתחייב לכבד ולדאוג שכל דייר מטעמו יכבד את הוראות תקנון זה, נמסר לו אפוא כי כל הפרה של האחרון מהווה הפרה חמורה של התחייבויות השכירות העוללות להוביל להליכים משפטיים מול בראייה לסיום חוזה השכירות שלו ובמקרה רלוונטי, מימוש אחריותו האזרחית, זו של המשתכן או זו של המשתמש.

סעיף 1 - אבטחה

יש להקפיד על כללי בטיחות. השוכר יימנע מכל פעולה העלולה לסכן את שלומם של רכוש ואנשים.

1.1 - 11 אסור במיוחד, וזאת בכל רחבי הבניין לרבות בארגזי החניה, להשתמש במכשירים מסוכנים, להחזיק או לאחסן מוצרים רעילים, נפיצים או דליקים שאינם לשימוש ביתי. זרם שאינו יכול לפגוע בטיחות דיירי הבית. בנך. לפיכך, חל איסור מוחלט על שימוש במכשירי דלק, תנורי נפט, מנגלים, בלוני גז, לרבות במרפסות.

1.2 - חשוב שהדייר ידאג לתחזוקה שוטפת של שסתומי הסיפון, גלאי העשן ופתחי האוורור הנוגעים לצנרת הגז של מגורי ביתו, ובפרט החלפה תקופתית של צינורות החיבור הגמישים.

1.3 - יש לכבד בקפדנות את מכשירי האזעקה או כיבוי האש המתקנים בשטחים המשותפים על ידי השוכרים, יש לדווח באופן שיטתי על הידרדרות נראית למשכיר.

1.4 - אסור לפתוח את הפירים הטכניים אשר חייבים להישאר ריקים ונגישים בכל מצב.

סעיף 2 - היגיינה ובריאות

יש לעמוד בקפדנות בכללי היגיינה והתברואה הקיימים.

2.1 - השטחים המשותפים, המדרגות, המדרגות, המסדרונות, המרתפים והמוסכים המשותפים חייבים להישמר, על ידי כולם, במצב של ניקיון מושלם ולהשתמש בהם בהתאם לייעודם.

2.2 - אין לעשות דבר במקומות המושכרים אשר על ידי הריח, הלחות, הצילומים או כל סיבה אחרת עלולים להפריע לדיירים או לפגוע בבניין.

2.3 - על כולם לדאוג לא למשוך בעלי חיים, לא בשטחים הפרטיים ולא בשטחים המשותפים. אסור לצבור אשפה, במיוחד בנחיתות, אפילו באופן זמני, או כל חומר אחר שעלול לגרום להתרבות של חרקים, מכרסמים או טפילים. על השוכרים, במידת הצורך, להבטיח את השמדתם בשטחים הפרטיים ואינם יכולים להתנגד לכל התערבות של המשכיר שנועדה לעמוד בתנאי היגיינה או לתחזוקת המתחם, בפרט מבחינת הדברת חרקים או עכברושים, כפי שנקבע ע"י. תקנות הבריאות המחלקות.

ARTICLE 3 - פעילויות והתנהגויות מזיקות

אסור בתכלית האיסור על כל הרעשים, מכל סוג ומקורם, כאשר הם מזיקים, מעוצמתם או

מטבעם החוזרת, ועלולים להפריע למנוחה ושלוותם של דיירי הבניין, ביום ובלילה.

3.1 - דיירי מגורים חייבים לנקוט באופן כללי יותר בכל אמצעי הזהירות הדרושים כדי להגביל את אי הנוחות הנגרמת מרעש הנובע ממגוריהם.

3.2 - אסור להתכנסות ממושכת, בעיקר בשעות מאוחרות, בשטחים המשותפים הפנימיים של הבניין, בשטחי החניה ובסביבת המבנה.

3.3 - בהתאם לצו מס' 1386-2006 מיום 15 בנובמבר 2006, חל איסור מוחלט לעשן במקומות לשימוש קולקטיבי.

ARTICLE 4 - מסלולי תנועה ותנועים

הוראות מאמר זה חלות על כל החניונים שבבעלות ה-Lessor, ללא קשר לתצורתם (פתוחה או סגורה לתנועה) או אופיים (מעל או מקורה).

4.1 - כל נזק שייגרם למתחם, או לציוד המצוי במקומות החניה, יביא להחזר עלויות התיקונים על ידי השוכר(ים) שגרם להם.

4.2 - התנועה והתמרון של כלי רכב בתוך חניונים ציבוריים כפופים להוראות קוד הכביש המהיר. ככזה, המהירות מוגבלת ל-20 קמ"ש והמשתמשים נדרשים לכבד את כיווני חיצו התנועה ואת הכללים הנובעים מהתקנת תמרורים אנכיים ואופקיים.

אסור להסתובב ולחנייה של כלי רכב שאינם מאושרים להסעה בכביש הציבורי, בפרט של "אופנועי מיני" ושל טרקטורונים מנועיים. תיתכן איסור גישה לחניון לרכב שלא ניתן להתנות בחניה רגילה בגלל גודלו או בגלל שהוא מושך נגרר.

דרכי השירות של הבניין חייבות להישאר פנויות בכל עת על מנת להבטיח גישה לרכבי אבטחה וחירום.

חנייה מחוץ לשטחים שתוחמים בשטח אסורה, בפרט במעברי הולכי רגל ומול מחסומי שירות, יציאות חירום, דלתות כיבוי אש ואמצעי כיבוי. כמו כן, חל איסור על חנייה של כלי רכב על מדרכות ומדשאות.

החניה במקומות השמורים ל-GIC ו-GIG או לצוות ה-Lessor וכן במקומות המיועדים למשלוח מותרת רק לרכבים של האנשים להם הם מיועדים.

מצב הרכב חייב לעמוד בדרישות קוד הכביש המתייחס לרישום הרכב.

הרכב החונה חייב להיות כשיר לכביש כך שניתן להזיז אותו בכל עת.

רכבים יבשתיים ממונעים החונים לתקופה ממושכת (רכב ואקום) בשטחי חניה השייכים למשכיר או שיחנו בצורה לא נוחה, יוסרו, בהתאם לתקנות בתוקף, מהעירייה הבלעדית של בעל המושכר של הרכב. מופקד בפאונד.

כמו כן, כל רכב לא רשום ובלתי מוזהה שנותר נטוש (הרוס) יסולק אף הוא, בהתאם לטקסטים בתוקף.

השימוש בשרשראות (במקרה של שלג) אסור. כל נזק שייגרם כתוצאה מהשימוש בו, למרות האיסור, יהיה על המשתמש.

4.3 - כמו כל השטחים המשותפים, על המשתמשים לכבד את הניקיון ואת היעד של המקום.

עליהם להימנע מביצוע כל עבודות תיקון, שטיפה, ריקון או שומן במוסך או בשטחי החניה, או זריקת שמן או בנוזל לביוב. כמו כן, חל איסור לאחסן בארגז או בחניה רהיטים, חפצים מגושמים, מוצרים רעילים או דליקים, שהשימוש בהם מוגבל בהחלט לחניית רכב.

מטרת החניונים היא חניית כלי רכב יבשתיים ממונעים. לפיכך, משחקים, בפרט משחקי כדור, אסורים באזורים אלה.

קבוצת פעולה לדיור

4.4 - זה אסור :

- הולכי רגל להשתמש בכניסות וביציאות השמורות לכלי רכב. עליהם להשתמש במדרגות, במעליות ובמעברי החצייה הניתנים עבורם.
- לעשות שימוש בטרם עת בכל מכשיר שיוצר זיהום רעש, אזעקת סירנה, רקול או זמזום;
- לתת לבעלי חיים לשוטט;
- להשתמש בכל ציוד או התקנה השמורים לשימוש של אנשי המשכיר;
- לבצע כל פעילות מסחרית או חיפושית, או הצעות של שירותים שאינם מורשים על ידי המפעיל או כל פרסום, בפרט הפצה או פרסום עלונים;
- לזרוק סיגריות, גפרורים או פסולת בוערת.

4.5 - **עבור חניונים הכפופים לבקרת כניסה**, המשתמש מתחייב להשתמש אך ורק בצפצוף או בשלט, בכרטיס ובמפתחות לשימוש האישי. אסור בשום פנים ואופן לעודד גישה של צד שלישי לחניונים אלה, על ידי השאלה, מתן או שחזור אמצעי גישה אלה.

המשתמשים מתחייבים לכבד את תפקודם התקין של דלתות ושערים אוטומטיים, בפרט בכך שלא יפריעו בכל דרך לפתיחתם או סגירתם.

4.6 - **עבור חניונים תת קרקעיים**, בהינתן הסיכונים הספציפיים הקיימים ומגבלות בטיחות האש, הגישה והשימוש בחניונים תת קרקעיים יהיו כפופים לחובות נוספות ומצטברות לאלו המפורטות לעיל.

תהא עוצמת התאורה הפנימית אשר תהא, המשתמש ידליק את הפנסים במצב "טבול" של רכבו במשך כל הזמן בו הוא נוסע בחניון.

רכבים המצוידים בציוד גפ"מ או גז טבעי, לרבות כאלה המצוידים בשסתום בטיחות העומד בתקנים, אסור בשום פנים ואופן להחנות במקומות הנמצאים מתחת לאדמה.

בחניונים תת קרקעיים אסור:

- לעשן ;
- להכניס או לאחסן חומר דליק או דליק למעט תכולת מיכל הדלק;
- לחלץ או להוסיף דלק למיכלי הרכב;
- להשתמש בארגזי החול כדי להשליך את האשפה שלהם.

4.7 - **אחריות המשכיר: החניה מתבצעת על אחריותו וסכנתו של המשתמש**, לרבות עבור חללים ארגזים או שאינם כפופים לתשלום דמי שכירות.

המשכיר, אשר אינו נוטל על עצמו אחריות כפקיד, ולכן בפרט אין חובת שמירה או פיקוח, אינו יכול בשום מקרה לשאת באחריות, במישרין או בעקיפין, במקרה של תאונה, הידרדרות חלקית או מלאה, או גניבה של הרכב או התוכן שלו.

4.8 - **אחריות המשתמש:** בתוך החניונים, המשתמש נשאר באחריות הבלעדית, מבלי שהמשכיר יישא באחריות בעניין זה, לכל תאונה ונזקים מכל סוג, גופניים או חומריים, אשר עקב שכחה, סרבול, זדון או אי ציות להוראות דרישות התקנות הפנימיות הללו, זה עלול לגרום לצדדים שלישיים, כלי רכב, מתקנים או רכוש מקרקעין ומיטלטלין.

במקרה של תאונה בחניון, על המשתמש לדווח על כך מיד לביטוח שלו ולהודיע על כך למשכיר תוך 48 שעות.

4.9 - יש להחנות עגלות תינוק, אופניים ואופנועים במקום המיועד לכך, למעט אולמות הכניסה, הנחיתות ומקומות אחרים המופיעים בין החלקים המשותפים של הבניין.

ARTICLE 5 - מרחבים ירוקים וגנים פרטיים

5.1 - יש לכבד חללים חיצוניים ולשמור אותם במצב היגינה מושלם.

אסור ללכת במדשאות או בגבולותיהן.

חל איסור מוחלט לאפשר כניסת חיות מחמד, אפילו ברצועה.

ARTICLE 8 - צלחות, שלטים ותצוגות

אסור לקטוף פרחים, לקרוע ענפים או שיחים המרכיבים את חללי הניו.
5.2 - דיירים בעלי גינה פרטית חייבים לדאוג לתחזוקה שוטפת, לכסח את הדשא ולגזום את הצמחים.

8.1 - לוחיות שם מותרים רק על דלתות דירות ותיבות מכתבים. הם יכולים לכלול רק את שם המשפחה, השם הפרטי, המקצוע, למעט כל אזכור אחר. הממדים והצבעים שלהם חייבים להתאים לדגם שאומץ על ידי ההרכבה.
כל שלט או לוח מקצועי אסורים.

8.2 - מלבד לוחות המידע או הצגים השמורים למשכיר ולעמותות השוכר, חל איסור להדביק או להציג כל מסמך שהוא בשטחים המשותפים.

ARTICLE 6 - משחקי ילדים

6.1 - על ההורים לוודא שילדיהם לא יגרמו נזקים ולא יגרמו כל הפרעה או אי נוחות לדיירי הבניין באמצעות משחקים.

6.2 - כמו כן, עליהם להקפיד להזכיר להם שאסור למשחקים במדרגות, באולמות, בחניונים, במדשאות ובכלל בכל השטחים המשותפים, מלבד החללים המיועדים לכך. ההורים יהיו אחראים לכל פגיעה בשטחים המשותפים.

6.3 - ילדים מתחת לגיל 4 חייבים בליווי כל הזמן. בנוסף, וללא קשר לגילם, הילדים נשארים תחת השגחת משפחתם, המחזיק דוחה כל אחריות במקרה של תאונה. בגני שעשועים יש גם ללוות ילדים ולהשגיחה עליהם.

6.4 - חל איסור מוחלט להכניס חיות מחמד, גם אם מוצמדות לרצועה, לשטחי המשחקים המיועדים לילדים.

סעיף 7 - מעצר של חיות בית

השוכר מסכים שלא להחזיק חיות מחמד בשטח המושכר למעט חיות מחמד קטנות. הוא מתחייב לכבד את ההוראות החוקיות והרגולטוריות הנוגעות למעצר בעלי חיים מסוכנים ולשקט השכונה. זה אסור רשמית.

7.1 - דיירים שיש להם בעלי חיים חייבים לוודא שהם לא יוצרים כל הפרעה ולא יגרמו נזק למבנה. בעליהם יהיו אחראים לניקיון בעלי החיים הללו ולהתנהגותם בפרט בגרמי המדרגות, במעליות, באולמות המבנים וכן לכל תוקפנות אפשרית וכל נזק שנגרם.

7.2 - יש להוביל בעלי חיים מחוץ למתחם הבניין (במיוחד מחוץ לשטחים ירוקים) לצרכיהם הטבעיים ולהחזיק כלבים ברצועה מחוץ למקום האירוח. ^{כ"ב}מקטגוריה 2 או כלבים בעלי התנהגות אגרסיבית או שעלולה להיות מסוכנת חייבים להיות מוצהרים בפני המבטח, להחזיק ברצועה על ידי מבוגר ולבלום חרטום. החוקה של כלבים מקטגוריה 1 ^{כ"ב} תקיפה) אסורה באחווה.

7.3 - אסור למשוך או להאכיל בעלי חיים מושוטים, יונים וחתולים, גורמים לאי-בריחה ואי נוחות לשכונה.

7.4 - גידול ושחיטה של בעלי חיים, יהיו אשר יהיו, אסורים בתכלית האיסור בחדרי הלינה, בחצרי העזר, בנספחים ובמבני החוץ של הבניין.

7.5 - בעל כלב או חיית בית אחרת חייב לאסוף את צואת החיות שבטיפולו.

סעיף 10 - חלונות, מרפסות ו-LOGGIAS

10.1 - חל איסור תללות או להכות פשתן, שטיחים או שטיחים לא בשטחים המשותפים, או בחלונות ובאכסדרה, ולמעט, אם רלוונטי, במקום "מייבש" המיועד במיוחד למטרה זו.

10.2 - אין להניח חפץ על קצה החלונות. אחסון כל חפץ מסורבל שעלול לפגוע בבטיחות האנשים או לפגוע באסתטיקה הכללית של המבנה אסורה.

10.3 - גיגיות ועציצים חייבים להיות מאובטחים בצורה מושלמת ולנוח על תחתיות אטומות למים מסוג אבץ או חרס. מטעמי בטיחות יש להחזיק אדניות גם בתוך מרפסות.

10.4 - אין לזרוק חפץ או אשפה החוצה מהחלונות והמרפסות. כמו כן, אסור לשטוף את המרפסת בהרבה מים, על מנת למנוע מי נגר על החזיתות.

10.5 - אין לבצע כל שינוי במבנה או בציוד מחוץ למקומות הלינה, החלונות, המרפסות, המרפסות והאכסדרה. התקנת סוככים, יריעות, חומרי הסתרה (או הפרדה) לחלונות, מרפסות, מרפסות ואכסדרה אסורה, אלא בהסכמת המשכיר בכתב.

סעיף 11 - פסולת ביתית, פינוי אשפה ופסולת נפחית

11.1 - פסולת ביתית, שהוכנסה קודם לכן לשקיות סגורות, חייבת להיות מופקדת

ARTICLE 9 של שידור/קבלה - התקנות אנטה

הדייר אינו רשאי להתקין כל חפץ, שלט, TSF ואנטנת טלוויזיה, כל מכשיר משדר-מקלט, מחוץ לבית המגורים, אלא כדי לעמוד בהוראות הבאות: לטלוויזיה, להתחבר לאנטנה הקולקטיבית בתנאים שסופקו על ידי המשכיר. עבור תחנות מקלט-משדר, השג רישיונות רגולטוריים מהמינהל ואישור מה-LESSOR להתקנת אנטנות מיוחדות; התקנת צלחת לוויין חייבת לקבל אישור מפורש בכתב על ידי המשכיר, על השוכר לצרף לבקשתו את האומדן התיאורי של העבודה הצפויה וכן את תוכנית ההתקנה.

במיכלים הניתנים למטרה זו ובזמנים המורשים. במקרה של מתקנים המספקים מיון סלקטיבי, חובה לכבד את היעד של כל מכולה.

11.2 - כאשר יש פרשות אשפה, אין לזרוק פסולת בתפוזות, אלא לעטוף אותה בשקיות ניילון סגורות כדי למנוע סתימת תעלות וסיכון לשחרור ריחות רעים.

חפצים, כגון בקבוקים, כלי חרס, כוסות, אפר חם או שאריות ביתיות נוזליות, העלולים להפוך לבלתי שמישים או להזיק לצינור או להוות סכנה פוטנציאלית לאנשי השמירה, אסור בשום פנים ואופן לזרוק לריק.

במקרה של הפרת מרשמים אלו, עלויות פתיחת החסימה או שיקום מזרחי האשפה יהיו באחריות השוכר אשר גרם, מעשה ידיו או של האנשים המתגוררים במשק ביתו, לעומס או להידרדרות.

לא ניתן להשתמש במזרני אשפה בין 22:00 ל-7:00.

11.3 - הדייר יהיה אחראי על פינוי הפסולת המגושמת שיצר, על ידי הובלתה למרכז מייחזור או על ידי הפקדתה על המדרכה ביום האיסוף העירוני. במקרה של אי עמידה בהוראות אלו המחייבות פעולה מתקנת על ידי המשכיר, העלויות המתאימות יועברו למשכיר.

אם יש למתחם הבניין מתחם מתאים, השוכר רשאי, בתנאים שקבע המשכיר, להפקיד שם את הפסולת המגושמת שלו, כאשר עלויות פינוי פסולת זו למדרכה ייכללו אז בתשלומים הניתנים להשבה.

ARTICLE 12 - צינורות ושטוחים

12.1 - ברזים לשירותים ושטיפות. חייב להישמר במצב תקין מושלם, חוסר התחזוקה שלהם, בנוסף לגרומ לעלייה בצריכת המים, יכול להיות הגורם ל"פטיש מים" בצנרת אשר לא רק מפריע לרעש שלהם את השכנים, אלא מדרדר את הצינורות. עד לצנרת המשותפת, כל הוצאת צנרת בחצרים המושכרים נשארת באחריות השוכר.

12.2 - אסור לדיירים לזרוק בשום מקרה את הכיורים, הכיורים או השירותים. מוצרים או חפצים העלולים לשתות את פני השטח של מכשירים סניטריים ותעלות או לסתום אותם.

12.3 - אין לחבר מכשיר ביתי למעגל המים החמים השמור אך ורק לאספקת ציוד סניטרי.

ARTICLE 13 - אזור ועיבי

13.1 - חל איסור לחסום, אפילו חלקית או זמנית, את פתחי אזור או פתחי האויר המותקנים (הוצאת אויר או נשיפה).

13.2 - כאשר יש מתקן אזור מכוני מבוקר, מומלץ לנקות באופן קבוע את סורגי כניסת האויר ופתחי האזור.

קבוצת פעולה לדיור

13.3- כל נזק שייווצר בעקבות תופעה של עיבוי הנגרמת מחסימה של האוורור יהיה באחריות השוכר.

13.4- אסור לחבר קולטי אדים למטבח לתעלת עמוד VMC.

ARTICLE 14 - מעליות

14.1- אם קיימות מעליות, השימוש בהן שמור אך ורק לדיירי הבניין ולמבקרים בהם, שעליהם לציית להוראות היצרן המופיעות במעלית ולהישמר במצב טוב של ניקיון ושימוש.

14.2- הובלת רהיטים או חפצים מגושמים בתא ההרמה נסבלת בכפוף לכך שהשוכר ינקוט בכל אמצעי ההגנה על קירות תא ההרמה.

14.3- השימוש במעליות אסור לילדים מתחת לגיל 12 ללא ליווי מבוגר, בשל הסיכונים שהם עלולים להיגרם להם.

14.4- במקרה של תקלה במעלית ו/או משתמש חסום בתא וללא סכנה מיידית או צורך בטיפול, על המשתמש לפנות תחילה למפעיל המעלית לפי הנוהל המצוין בתא.

סעיף 1 5 - הסרה/הסרה

על השוכרים להודיע למשכיר או לסוכנו מראש על יום המעבר או העזיבה שלהם.

במהלך אלו, עליהם לדאוג שלא להפריע שלא לצורך בתפקוד התקין של המבנה. כל נזק הנובע ממעבר או מעבר דירה, בין אם נגרם על ידו ובין אם על ידי החברה שמונתה על ידו, באחריות השוכר הנוגע בדבר.

סעיף 16 - מקרה ספציפי של מבנים בעלי ביצועי אנרגיה גבוהים

לבניין מסוג זה יש יעד שאפתני במיוחד מבחינת ביצועים אנרגטיים, עם מערכת בידוד, אוורור וחימום ספציפיים.

יש לכבד את הכללים לשימוש בצידוד ובהתנהגות בבניין המועברים למשכיר על ידי המשכיר כדי להבטיח את תפקוד התקין של המערכת.

סעיף 17 - כבוד לצוות

אם הוא תורן בבניין, המטפל מייצג את המשכיר וככזה הוא איש הקשר המועדף על השוכר להסדרת בעיות הקשורות לדיור. הוא מקפיד על מעקב ושימור המבנה ומקפיד על תפקוד תקין של הצידוד.

השוכר וכן כל דיירי מגוריו, לרבות ילדים קטינים, חייבים למטפל וכן לכל עובד תחזוקה, עובד בניין או נותן שירותים חיצוני, את הכבוד הנלווה לחובותיהם וזאת בכל נסיבות.

כל יחס בלתי הולם כלפי צוות המשכיר או נותן שירות חיצוני יהיה נושא לתזכורת מיידית של הכללים ועלול לגרום לפעולות שעלולות להגיע עד לסיום חוזה השכירות.