

## ВНУТРІШНІ ПРАВИЛА КОМПЛЕКСУ НЕРУХОМОСТІ

Метою цих правил внутрішнього розпорядку є встановлення, у загальних інтересах мешканців та середовища їх проживання, правил належного утримання майнового комплексу та обов'язкових вимог щодо спокою, гігієни та безпеки в усіх діях повсякденного життя.

Внутрішні правила, які не замінюють чинних законів, застосовуються до всієї власності: приватних територій, зон загального користування, прибудов, зелених насаджень, доріг і паркувальних майданчиків і є обов'язковими для кожного з ОРЕНДАРІВ на виконання їхніх договірних зобов'язань і всіх зобов'язань, визначених у статті 7 закону № 89-462 від 6 липня 1989 року з поправками.

Правила, викладені в цих положеннях, у жодному разі не можуть мати перевагу над положеннями про спільне володіння чи будь-якими іншими положеннями, що застосовуються до майнового комплексу та передбачені законом, які ОРЕНДАРІ повинні дотримуватися.

Таким чином, ОРЕНДАР несе особисту відповідальність за свої дії, дії своїх відвідувачів і людей, які проживають у його житлі, незалежно від якості. ОРЕНДАР зобов'язується поважати та гарантувати, що будь-який мешканець від його імені дотримується положень цих правил; тому підтверджується, що будь-яке порушення останніх є серйозним порушенням зобов'язань за орендою, що може призвести до судового розгляду з метою розірвання його договору оренди та, у відповідних випадках, до виконання його цивільної відповідальності, громадянина або користувача.

### СТАТТЯ 1 - БЕЗПЕКА

Правил безпеки слід дотримуватися з максимальною суворістю. ОРЕНДАР повинен утримуватися від будь-яких дій, які можуть загрожувати безпеці майна та людей.

1.1- Особливо забороняється, у всій будівлі, включно з паркувальними боксами, використовувати небезпечні пристрої, тримати або зберігати токсичні, вибухонебезпечні або легкозаймисті продукти, крім тих, які призначені для звичайного домашнього використання, які не можуть зашкодити безпеці мешканців будівлі. Так, використання паливних приладів, масляних печей, мангалів, газових балонів, у тому числі на балконах, категорично заборонено.

1.2- Важливо, щоб ОРЕНДАР забезпечував регулярне технічне обслуговування сифонних кранів, детекторів диму та вентиляційних отворів, що стосуються газових труб у його житлі, зокрема періодичну заміну гнучких з'єднувальних труб.

1.3- ОРЕНДАРІ повинні суворо дотримуватися пристроїв сигналізації та пожежогасіння, встановлених у зонах загального користування, про будь-які очевидні пошкодження необхідно систематично повідомляти ОРЕНДОДАВЦЮ.

1.4- Забороняється відкривати технічні канали, які повинні залишатися порожніми та доступними за будь-яких обставин.

### СТАТТЯ 2 - ГІГІЄНА ТА САНІТАРІЯ

Необхідно суворо дотримуватися чинних правил гігієни та санітарії.

2.1- Місця загального користування, сходи, майданчики, коридори, підвали та загальні гаражі повинні утримуватися усіма в ідеальній чистоті та використовуватися за призначенням.

2.2- В орендованих приміщеннях не можна робити нічого, що через запах, вогкість, задимлення чи будь-яку іншу причину могло б створювати незручності для мешканців або зашкодити будівлі.

2.3- Кожен повинен стежити, щоб не залучати тварин ні в приватні, ні в місця загального користування. Забороняється накопичувати сміття, особливо на майданчиках, навіть тимчасово, або будь-які інші речовини, які можуть спричинити розмноження комах, гризунів або паразитів. ОРЕНДАРИ повинні, у разі необхідності, забезпечити їх знищення на приватних територіях і не можуть протидіяти будь-якому втручання ОРЕНДОДАВЦЯ, спрямованому на забезпечення гігієнічних умов або обслуговування приміщень, зокрема щодо дезінсекції чи боротьби з гризунами, як це передбачено відомчими санітарними правилами.

### СТАТТЯ 3 – ШКІДЛИВА ДІЯЛЬНІСТЬ ТА ПОВЕДІНКА

Будь-які шуми, будь-якого характеру та незалежно від їх джерела, за умови, що вони є шкідливими через свою інтенсивність або повторюваний характер, і за своєю природою порушують відпочинок і спокій мешканців будівлі, суворо заборонені вдень і вночі.

3.1- Мешканці житлових приміщень, як правило, повинні вживати всіх необхідних запобіжних заходів, щоб обмежити незручності, спричинені шумом, що виходить з їхнього помешкання.

3.2- Забороняється тривале скупчення людей, особливо у пізній час, у внутрішніх приміщеннях загального користування, на парковках та на прибудинковій території.

3.3- Відповідно до Указу № 2006-1386 від 15 листопада 2006 року куріння в місцях колективного користування суворо заборонено.

### СТАТТЯ 4 - СМУЖКА ДЛЯ РУХУ ТА МІСЦЯ ДЛЯ ПАРКОВКИ

Положення цієї статті поширюються на всі автостоянки, що належать ОРЕНДОДАВЦЮ, незалежно від їх конфігурації (відкриті чи закриті для руху) чи характеру (надземні чи криті).

4.1- Будь-яка шкода, заподіяна приміщенню або обладнанню, розташованому на паркувальних місцях, **призведе до стягнення ОРЕНДАРЯ(-ів), який завдав шкоди, витрат** на відновлення первинного стану приміщень.

4.2- Рух і маневрування транспортних засобів на громадських стоянках регулюється положеннями правил дорожнього руху. Таким чином, швидкість обмежена до 20 км/год, і користувачі зобов'язані дотримуватися напрямків стрілок руху та правил, що впливають із нормативного встановлення вертикальних і горизонтальних знаків.

Забороняється рух і стоянка транспортних засобів, не допущених до руху на дорогах загального користування, зокрема «міні-мотоцикли» та моторизовані квадроцикли.

Доступ на стоянку може бути заборонено транспортному засобу, який не може бути припаркований на звичайному паркувальному місці через свої габарити або через те, що він буксирує причіп.

Під'їзні шляхи до будівлі повинні залишатися вільними в будь-який час, щоб забезпечити доступ для транспортних засобів служби безпеки та швидкої допомоги.

Забороняється паркування поза межами позначених на місцевості місць, особливо на пішохідних переходах та перед службовими шлагбаумами, запасними виходами, протипожежними дверима та протипожежним обладнанням. Також заборонено паркувати автотранспорт на тротуарах і газонах.

Паркування на місцях, відведених для GIC та GIG або для персоналу ОРЕНДОДАВЦЯ, а також на місцях, призначених для доставки, дозволяється лише для транспортних засобів осіб, для яких вони призначені.

Стан транспортного засобу повинен відповідати вимогам Правил дорожнього руху щодо реєстрації транспортного засобу.

Припаркований транспортний засіб має бути придатним для руху, щоб його можна було в будь-який момент перемістити.

Транспортні засоби, припарковані протягом тривалого періоду (автомобілі) на паркувальних майданчиках, що належать ОРЕНДОДАВЦЮ, або припарковані таким чином, що створює незручності, відповідно до чинних норм будуть вивезені за виключний рахунок ОРЕНДАРЯ, власника транспортного засобу, та збережені на стоянці.

Будь-який незареєстрований та неідентифікований транспортний засіб, який був явно покинутий (аварія), також буде вилучено та збережено в лісі відповідно до чинних текстів.

Використання ланцюгів (у разі снігопаду) заборонено. Будь-яка шкода, спричинена використанням цього, незважаючи на заборону, буде стягнута з користувача.

4.3- Як і у всіх зонах загального користування, користувачі повинні дотримуватися чистоти та призначення приміщень.

Вони повинні утримуватися від виконання будь-яких робіт з ремонту, миття, осушення або змащування в гаражі або на наземних автостоянках, а також від викиду масла або бензину в каналізацію. Також забороняється зберігати меблі, великогабаритні предмети, токсичні та легкозаймисті продукти в боксах або на паркувальних місцях, використання яких суворо обмежене стоянкою транспортних засобів.

Автостоянки призначені виключно для паркування моторизованих транспортних засобів. Таким чином, ігри, особливо ігри з м'ячем, заборонені в цих місцях.

4.4- Заборонено:

- пішоходам використовувати в'їзди та виїзди, призначені для транспортних засобів. Вони повинні користуватися відведеними для них сходами, ліфтами та пішохідними переходами.
- несвоєчасно користуватися будь-яким шумовим пристроєм, сиреною, гучномовцем або зумером;
- відпускати тварин бродити;
- використовувати будь-яке обладнання або установку, призначену для використання персоналом ОРЕНДОДАВЦЯ;
- здійснювати будь-яку комерційну діяльність або збір, або пропонувати послуги, не дозволені оператором, або будь-яку рекламу, зокрема розповсюдження або розкидання листівок;
- кидати сигарети, сірники або палаючі уламки.

4.5- Для друга Він ні за яких обставин не повинен сприяти доступу третіх сторін до цих автостоянок шляхом позичання, надання або відтворення цих засобів доступу.

Користувачі зобов'язуються поважати належне функціонування автоматичних дверей і воріт, зокрема не перешкоджати їх відкриттю чи зачиненню жодним чином.

4.6- Для підземних паркінгів, враховуючи конкретні існуючі ризики та протипожежні обмеження, доступ до підземних паркінгів та їх використання буде залежати від додаткових та кумулятивних зобов'язань до перерахованих вище.

Незалежно від інтенсивності внутрішнього освітлення, користувач увімкне фари в положенні «ближнє світло» свого транспортного засобу на весь час перебування на автостоянці.

Забороняється в жодному разі паркувати в підземних приміщеннях транспортні засоби, обладнані обладнанням, що працюють на зрідженому або природному газі, у тому числі оснащені запобіжним клапаном, що відповідає стандартам.

У підземних автостоянках забороняється:

- палити;
- вводити або зберігати горючий або легкозаймистий матеріал, крім вмісту паливного баку;
- відкачувати або доливати паливо в баки транспортних засобів;
- використовувати пісочниці для викидання сміття.

4.7- Відповідальність ОРЕНДОДАВЦЯ: паркування здійснюється на власний ризик користувача, в тому числі для паркувальних місць або місць, що не підлягають оплаті оренди.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ, який не бере на себе жодної відповідальності як депозитарій і, отже, не несе зобов'язань щодо догляду чи спостереження, ні за яких обставин не може бути притягнений до відповідальності, прямо чи опосередковано, у разі аварії, часткового чи повного пошкодження або викрадення автомобіля чи його вмісту.

4.8- **Відповідальність за користування<sup>1</sup>:** на автостоянках користувач залишається одноосібно відповідальним, без відповідальності ОРЕНДОДАВЦЯ, за всі нещасні випадки та пошкодження будь-якого характеру, фізичні чи матеріальні, які через забудькуватість, незграбність, зловмисність або недотримання вимог цих внутрішніх правил він може завдати третім особам, транспортним засобам, установкам або нерухомому та особистому майну.

У разі аварії на автостоянці користувач повинен негайно повідомити про це свою страховку та повідомити ОРЕНДОДАВЦЯ протягом 48 годин.

4.9- Дитячі коляски, велосипеди та мотоцикли повинні паркуватися у відведених для цього приміщеннях, за винятком під'їздів, майданчиків та інших місць загального користування будівлі.

## **СТАТТЯ 5 - ЗЕЛЕНІ НАСАДКИ ТА ПРИВАТНІ САДИ**

5.1 - Відкритий простір необхідно поважати та підтримувати в ідеальному гігієнічному стані.

Забороняється ходити по газонах або їх краях.

Категорично заборонено допускати домашніх тварин навіть на прив'язі.

Забороняється зривати квіти та прибирати гілки чи куці з декоративних ділянок.

5.2- ОРЕНДАРИ з приватним садом повинні забезпечити його щоденний догляд, косити газон і обрізати рослини.

#### **СТАТТЯ 6 - ДИТЯЧІ ІГРИ**

6.1- Батьки повинні стежити за тим, щоб їхні діти своїми іграми не завдавали шкоди, не заважали мешканцям будівлі.

6.2- Їм також слід нагадати їм, що ігри заборонені на сходах, у холах, на автостоянках, газонах тощо.

у всіх місцях загального користування, поза передбаченими місцями цей ефект.

Батьки несуть відповідальність за будь-яку завдану шкоду. в місцях загального користування.

6.3- Діти віком до 4 років повинні постійно перебувати в супроводі. Крім того, і незалежно від їх віку, діти залишаються під наглядом своєї сім'ї, ОРЕНДОДАВЕЦЬ знімає будь-яку відповідальність у разі нещасного випадку. На ігрових майданчиках діти також повинні перебувати під наглядом і супроводом.

6.4- На ігрові майданчики, призначені для дітей, категорично забороняється допускати домашніх тварин, навіть на прив'язі.

#### **СТАТТЯ 7 - УТРИМАННЯ ДОМАШНІХ ТВАРИН**

ОРЕНДАР зобов'язується не мати в орендованому приміщенні домашніх тварин, за винятком дрібних домашніх тварин. Він зобов'язується дотримуватись законодавчих і нормативних положень, що стосуються утримання небезпечних тварин, а також миру та тиші в околицях. Категорично забороняється присутність тварин будь-якого виду, кількість, поведінка чи стан здоров'я яких може завдати шкоди спокою та тиші навколишнього середовища, безпеці, здоров'ю, а також законам про захист тварин.

7.1- ОРЕНДАРИ, які володіють тваринами, повинні переконатися, що вони не заважають і не завдають шкоди будівлі. Їхні власники відповідатимуть за чистоту цих тварин та їхню поведінку, зокрема на сходах, ліфтах, вестибюлях, а також за будь-яку можливу агресію та будь-яку завдану шкоду.

7.2- Тварин необхідно виводити за межі будівельного комплексу (особливо поза зеленими насадженнями) для їхніх природних потреб, а собак слід тримати на повідку за межами помешкання. Собаки категорії 2 або собаки з агресивною або потенційно небезпечною поведінкою повинні бути заявлені страховику, утримуватися на повідку дорослим і в наморднику. На території заборонено утримувати собак і категорії (зловмисників).

7.3- Забороняється залучати та годувати бродячих тварин, голубів та котів, які створюють антисанітарію та створюють незручності для сусідства.

7.4- У житлових, допоміжних приміщеннях, прибудовах і господарських будівлях будівлі категорично забороняється розведення та забій будь-яких тварин.

7.5- Власник собаки або іншої домашньої тварини повинен збирати послід тварин, які знаходяться під його утриманням.

#### **СТАТТЯ 8 - ТАБЛИЧКИ, ЗНАКИ ТА ДИСПЛЕЙ**

8.1- Таблички з іменами дозволені лише на дверях квартир і поштових скриньок. Вони можуть містити лише ім'я, ім'я, професію, за винятком будь-яких інших згадок. Їхні розміри та кольори повинні відповідати моделі, прийнятій групою. Будь-який професійний знак або табличка заборонені.

8.2- За винятком інформаційних панелей або дисплеїв, призначених для асоціацій ОРЕНДОДАВЦЯ та ОРЕНДАРЯ, забороняється прикріплювати або демонструвати будь-які документи в зонах загального користування.

#### **СТАТТЯ 9 АНТЕНА ПЕРЕДАВАЛЬНО-ПРИЙМАЛЬНІ ЗАСОБИ**

ОРЕНДАР не має права встановлювати будь-які об'єкти, вивіски, ОПТ чи телевізійну антену, а також приймально-передавальні пристрої за межами житла, за винятком дотримання наступних положень: для телебачення – підключення до колективної антени на умовах, передбачених ОРЕНДОДАВЦЕМ. Для передавальних і приймальних станцій отримати регуляторні ліцензії від адміністрації та дозвіл ОРЕНДОДАВЦЯ на встановлення спеціальних антен; Встановлення супутникової антени повинно здійснюватися за умови письмового дозволу ОРЕНДОДАВЦЯ, ОРЕНДАР повинен додати до свого запиту описовий кошторис запланованих робіт, а також плани встановлення.

#### **СТАТТЯ 10 - ВІКНА, БАЛКОНИ ТА ЛОДЖІЇ**

10.1- Забороняється вивішувати або бити білизну, килимки чи придверні килимки в місцях загального користування, а також біля вікон і лоджій, за винятком: де це можливо, у спеціально відведеній для цього зоні «сушильної кімнати».

10.2- Не можна розміщувати предмети на краю вікон. Забороняється зберігання будь-яких габаритних предметів, які можуть зашкодити безпеці людей або погіршити загальний естетичний вигляд будівлі.

10.3- Ящики для квітів і горщики повинні бути надійно закріплені і спиратися на водонепроникні основи, такі як цинк або фаянс. З міркувань безпеки кашпо також слід тримати на балконах.

10.4- З вікон і балконів не можна викидати предмети та сміття. Також забороняється мити балкон водою, щоб уникнути розводів на фасадах.

10.5- За межами приміщення, вікон, балконів, терас і лоджій забороняється вносити будь-які структурні зміни або зміни обладнання.

Встановлення тентів, брезенту, затемнювального (або розділювального) обладнання для вікон, балконів, терас і лоджій забороняється, окрім як за письмовою згодою ОРЕНДОДАВЦЯ.

#### **СТАТТЯ 11 - ПОБУТОВІ ВІДХОДИ, Сміттепроводи та великогабаритні відходи**

11.1- Побутові відходи, попередньо поміщені в герметичні мішки, необхідно вивозити у передбачені для цього контейнери та у встановлений час. У випадку установок, що забезпечують селективне сортування: обов'язково слід враховувати призначення кожного контейнера.

11.2- Там, де є сміттепроводи, відходи не слід викидати навалом, а загорнути в герметичні поліетиленові пакети, щоб уникнути блокування каналів і ризику виділення неприємного запаху.

Такі предмети, як пляшки, фаянс, скло, гарячий попіл або рідкі побутові відходи, які можуть зробити трубопровід непридатним для використання, пошкодити його або становити потенційну небезпеку для персоналу служби безпеки, ні в якому разі не можна викидати в сміттепровід.

У разі порушення цих вимог витрати на розблокування або відновлення сміттепроводів несе ОРЕНДАР, який своїми діями або діями осіб, які проживають у його домогосподарстві, спричинив засмічення або погіршення стану.

Сміттепроводи не можна використовувати з 10 години ранку.

11.3 - ОРЕНДАР несе відповідальність за утилізацію будь-яких утворених ним великогабаритних відходів, доставляючи їх до центру переробки або розміщуючи на тротуарі в день муніципального збору. У разі невиконання цих положень, що вимагає коригувальних дій з боку ОРЕНДОДАВЦЯ, відповідні витрати будуть покладені на ОРЕНДАРЯ.

Якщо майновий комплекс має відповідне приміщення, ОРЕНДАР може на умовах, визначених ОРЕНДОДАВЦЕМ, розміщувати там свої великогабаритні відходи, витрати на винесення цих відходів на тротуар включаються до відшкодовуваної плати.

## **СТАТТЯ 12 - ТРУБИ ТА КРАНИ**

12.1- Туалетні крани та змивки повинні утримуватися в ідеальному робочому стані, їх відсутність, крім збільшення споживання води, може бути причиною «гідравлічних ударів» у трубах, які своїм шумом не тільки створюють незручності сусідам, але й псують труби. Аж до загальної труби, будь-яке розблокування труб в орендованому приміщенні залишається обов'язком ОРЕНДАРЯ.

12.2- ОРЕНДАРИ ні за яких обставин не повинні викидати сміття в раковини, умивальники чи туалети. продукти або предмети, які можуть роз'їсти поверхню сантехнічних приладів і труб або засмітити їх.

12.3- Жоден побутовий прилад не можна підключати до контуру гарячої води, призначеного виключно для постачання санітарного обладнання.

## **СТАТТЯ 13 - ВЕНТИЛЯЦІЯ ТА КОНДЕНСАЦІЯ**

13.1- Забороняється перекривати, навіть частково або тимчасово, встановлені повітрязабірники або вентиляційні отвори (відведення або приплив повітря).

13.2- Там, де є регульована механічна система вентиляції, рекомендується регулярно очищати повітрязабірні решітки та вентиляційні отвори.

13.3- Відповідальність за будь-яку шкоду, спричинену конденсацією внаслідок блокування вентиляції, несе ОРЕНДАР.

13.4- Забороняється приєднувати витяжки CMSME до каналу колони ВМК.

## **СТАТТЯ 14-ЛІФТИ**

14.1- Якщо є ліфти, їх використання суворо зарезервовано для мешканців будівлі та їхніх відвідувачів, які повинні дотримуватися інструкцій виробника, доданих до кабіни, і підтримуватися в належному стані чистоти та використання.

14.2- Перевезення меблів або великогабаритних предметів в кабіні ліфта допускається за умови, що ОРЕНДАР вживає всіх заходів для захисту стін кабіни ліфта.

14.3- Користування ліфтом дітям до років заборонено 12 років без супроводу дорослих через ризики, які вони можуть зазнати.

14.4- У разі поломки ліфта та/або користувача, заблокованого в кабіні, і якщо немає безпосередньої небезпеки або потреби в допомозі, користувач повинен спочатку зв'язатися з оператором ліфта відповідно до процедури, зазначеної в кабіні.

## **СТАТТЯ 15-ПЕРЕЇЗД ПЕРЕЇЗД**

ОРЕНДАРИ повинні завчасно повідомити ОРЕНДОДАВЦЯ або його представника про день свого заселення чи виселення.

Протягом цих періодів вони повинні переконатися, що вони без потреби не порушують належне функціонування будівлі. Відповідальність за будь-яку шкоду, спричинену переїздом або виїздом, незалежно від того, спричинена ним або призначеною ним компанією, несе ОРЕНДАР.

## **СТАТТЯ 16 - ОСОБЛИВИЙ ВИПАДОК БУДІВЕЛЬ З ВИСОКОЮ ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЮ**

Цей тип будівель спрямований на досягнення особливо амбітних цілей з точки зору енергоефективності, з особливою системою ізоляції, вентиляції та опалення.

Необхідно дотримуватися правил використання обладнання та поведінки в будівлі, повідомлених ОРЕНДАРЮ ОРЕНДОДАВЦЕМ, щоб гарантувати належне функціонування системи.

## **СТАТТЯ 17 - ПОВАГА ДО ПЕРСОНАЛУ**

Якщо він працює в будинку, сторож представляє ОРЕНДОДАВЦЯ і, таким чином, є контактною особою ОРЕНДАРЯ для вирішення проблем, пов'язаних із житлом. Він забезпечує нагляд і збереження будівлі та забезпечує належне функціонування обладнання.

ОРЕНДАР та всі мешканці його житла, включно з неповнолітніми дітьми, за будь-яких обставин зобов'язані сторожу, а також будь-якому обслуговуючому працівнику, службовцю будівлі чи сторонньому постачальнику послуг поважати свої обов'язки.

Будь-яке неналежне ставлення до персоналу ОРЕНДОДАВЦЯ або зовнішнього постачальника послуг буде предметом негайного нагадування про правила та може призвести до дій, які можуть дійти до розірвання договору оренди.