

Regolamento condominiale

(Parte costitutiva del contratto d' affitto giuridicamente vincolante)

1. Norme di rispetto

Per formare e mantenere una comunità domestica, tutti gli inquilini devono avere continuamente rispetto l' uno dell' altro, devono mantenere reciprocamente e in rapporto al locatore la pace domestica, così come devono trattare con riguardo e con cura la proprietà messa a loro disposizione nell' ambito del contratto.

2. Protezione dai rumori

I rumori eccessivi disturbano inutilmente gli inquilini. Per questa ragione, si deve regolare moderatamente il volume del televisore, della radio e del registratore. Il loro uso al di fuori della propria abitazione (su balconi, logge ecc.) non deve disturbare gli altri affittuari. Si deve evitare di sbattere le porte, di gridare e fare chiasso in casa, nelle scale e nelle installazioni al di fuori dell' edificio.

Qualsiasi tipo di esercitazione musicale deve avvenire conformemente in base al principio del rispetto reciproco. Suonare non deve causare danni eccessivi né perturbare la quiete, perciò è vietato dalle 13.00 alle 15.00 e dalle 20.00 alle 8.00. Per il resto del tempo l' esercitazione non deve oltrepassare la durata di un' ora. Durante questo tempo le finestre dovrebbero restare chiuse. Suonare strumenti musicali rumorosi, come timpani o trombette, è generalmente vietato. Lezioni di musica possono essere impartite solo con il permesso del locatore.

Dato che non si possono evitare gli eventuali rumori molesti causati dai lavori domestici e manuali che si fanno in casa, in cortile o giardino (es. battere tappeti e passatoi, aspirapolvere, tosaerba o simili), è preferibile eseguire questi doveri nei giorni feriali dalle 8.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00.

Inoltre si devono mantenere le ore di riposo che vanno dalle 13.00 alle 15.00 e dalle 22.00 alle 8.00.

3. Giochi di bambini

Il gioco sull' erba è permesso solo ai bambini piccoli, per es. bambini che non vanno ancora a scuola. Non è permesso invece, giocare a pallone, andare in bicicletta nelle installazioni, sui sentieri, e nei posti addetti per stendere il bucato. Sono vietati anche i giochi e gli sport rumorosi sulle aree libere confinanti direttamente al fabbricato, nelle scale o altri spazi annessi.

4. Pulizia delle scale

La casa e il terreno devono essere mantenuti puliti. Le sporcizie devono essere immediatamente rimosse dagli inquilini responsabili. La strada d' accesso alle singole abitazioni, gli spazi annessi in cantina o in soffitta devono essere mantenuti puliti e, secondo il loro genere, adeguatamente curati e accuratamente lavati.

Il piccolo regolamento condominiale comprende la pulizia settimanale dei gradini e dei pianerottoli, delle finestre che danno sulle scale, così come della ringhiera fino ai sotterranei o alle cantine e si deve effettuare ogni volta venerdì o sabato. Se nel piano abitano parecchi inquilini, questi devono scambiarsi settimanalmente il turno delle pulizie domiciliari.

Il grande regolamento condominiale comprende invece la pulizia dei corridoi sotterranei e degli accessi alle cantine, delle stanze per le biciclette e quelle dei contatori, della scala esterna, del portone e delle porte dello scantinato, della cassetta delle lettere e della lastra dei campanelli, dello stenditoio, dei corridoi, della scala e della porta della soffitta, così come della cabina dell' ascensore (se c' è). Anche questa pulizia si deve effettuare ogni volta venerdì o sabato e in turno settimanale conforme al numero degli inquilini.

In caso di assenza o di malattia l' affittuario deve badare che si mantenga il dovere obbligatorio della pulizia settimanale per tutto il tempo della sua mancanza.

5. Scale, corridoi

L' ingresso di casa, le scale, i corridoi e gli spazi antistanti

all' abitazione possono adempire la loro funzione come via di scampo, solo se vengono tenuti liberi. Perciò si deve evitare di sbarrarli con carrozzelle, monopattini, biciclette, scarpieri, vasi di piante, cassette di birre e altri oggetti. Per riporre le carrozzelle e le biciclette si devono usare i posteggi e le stanze per le biciclette previsti a questo scopo.

6. Lavare ed asciugare

Per asciugare il bucato si devono utilizzare le stanze e i posti previsti. Quando la biancheria é asciutta bisogna togliere la corda per il bucato e lo stenditoio. L'uso non appropriato degli essiccatoi e degli stenditoi non é permesso.

Nei giorni festivi e la domenica é vietato stendere i panni fuori. I tappeti si possono pulire solo nei posti addetti. La pulizia di tessuti, calzature e altro non deve aver luogo dalle finestre, sul davanzale dei balconi o nelle scale. Capi di biancheria o simili possono essere appesi sui balconi per asciugare o ventilare solo se stesi sotto la ringhiera. La lavatrice, la centrifuga e l'asciugatrice, possono venire installate in casa solo agli allacciamenti adatti. Le asciugatrici ad aria di scarico sono generalmente vietate. Non é anche permesso deviare l'acqua di scarico nella vasca da bagno, wc o nel lavandino.

L'uso della lavatrice/lavanderia non é permesso prima delle 8.00 e dopo le 20.00, cosí come nei giorni festivi e la domenica. La lavanderia e i macchinari (lavatrice, centrifuga e asciugatrice) si devono pulire dopo l'uso. L'impiego di soldi o gettoni falsi e la manipolazione del contatore della lavatrice verrà punito legalmente. É vietato lavare la macchina sull'area del terreno circostante alle abitazioni.

7. Animali domestici

Eccetto animali piccoli (uccelli, criceti, pesci ornamentali), per poter tenere degli animali bisogna avere un permesso scritto dal locatore. Il mantenimento di animali pericolosi, velenosi o grandi é generalmente vietato.

8. Balconi, fioriere e protezione contro il sole

Le assicelle portavasi e le fioriere devono essere usate correttamente e sicuramente nella parte interna del balcone.

L'inquilino dei balconi sottostanti non deve essere disturbato da liquidi gocciolanti o sporcizia. Bisogna mantenere libero lo scarico dell'acqua dei balconi. Questi possono essere solo usati come di consueto, il magazzinaggio d'immondizie, di ciarpame e simili e l'uso dei balconi come ripostiglio non é permesso. Dalla finestra e dal balcone non si devono svuotare o gettare liquidi, spazzatura e simili, sia nel cortile che nel giardino, sul tetto e sulla grondaia.

Riguardo al montaggio di una marquise, il locatore si riserva il diritto di decisione sulla sua esecuzione e sul suo colore.

9. Entrate, vie d' accesso, ingressi

Per la protezione degli inquilini si devono tenere sempre chiuse le entrate della casa e dei sotterranei cosí come la porta del cortile. Le entrate della casa, le strade d' accesso e gli ingressi devono essere tenuti liberi da qualsiasi ostacolo.

10. Impianti esterni, zona verde, posto per il bidone dell'immondizia

Il parcheggio dei veicoli nei cortili, sui sentieri, sugli accessi e sugli spazi verdi non é permesso. I veicoli parcheggiati illegalmente saranno rimorchiati a proprie spese. Percorrere in macchina gli spazi verdi e i sentieri é generalmente vietato.

La spazzatura si può buttare solo nei bidoni previsti. Rifiuti ingombranti come cartoni ecc. possono essere gettati via nei bidoni solo se sminuzzati. Inoltre bisogna seguire le direttive delle autorità sulla separazione dell'immondizia (i rifiuti biologici, le carte e il resto della spazzatura). Si prega di fare attenzione di non spargere rifiuti o fare sporcizia in casa, nelle vie d' accesso, nelle zone verdi o nel posteggio dei bidoni. Se i posti per i bidoni dell'immondizia sono recintati, si devono tenere chiusi.

11. Targhette

Per l'applicazione di targhette, pubblicitá, indirizzi ecc. si deve avere un permesso scritto dal locatore. Senza il consenso scritto dal locatore non si devono effettuare cambiamenti architettonici o altro nell' ambito dei vani affittati.

12. Cura e pulizia delle toilette e dei lavabi

Nelle toilette e nei lavabi non si devono buttare rifiuti domestici, pannolini di carta, strame per i gatti e altro. Ogni otturazione e danno alla toilette e ai lavabi devono essere rimossi da parte dell' affittuario oppure egli deve risarcire i costi da lui causati.

13. Gelo, pericolo d' incendio, maltempo

Se la temperatura esterna scende al punto di congelamento, si devono chiudere le finestre e proteggere le condutture dal freddo. Inoltre si devono riscaldare adeguatamente i vani per evitare il congelamento degli impianti sanitari. Le finestre dello scantinato, della soffitta e quelle che danno sulle scale interne si devono tenere chiuse nella stagione fredda. Gli abbaini devono essere chiusi e sprangati. L' immagazzinamento di materiale incendiabile, facilmente infiammabile così come di sostanze, che causano odori in cantina e in soffitta non é permesso.

Non si devono deporre oggetti nell' essiccatoio comune. Sostanze e materiale esplosivi non devono essere portati in casa né sul terreno circostante. Nel depositare olio combustibile si devono osservare le norme ufficiali. Cuocere sulla griglia con combustibili solidi o liquidi sui balconi, logge e nelle zone che si trovano vicino all' edificio é vietato.

14. Ventilazione

Per evitare la formazione di muffa é necessario areare la casa anche nella stagione fredda (ventilare spesso per dieci minuti con le finestre ampiamente aperte) e riscaldarla. La casa e soprattutto la cucina, non devono essere ventilate verso le scale.

15. Combustibile, cucina, forno

Non é permesso preparare o immagazzinare combustibili in casa. Si può tagliare la legna solo all' aperto in un posto stabilito dal locatore e solo nei giorni feriali fra le 10.00 e le 12.00 oppure fra le 15.00 e le 17.00. La cucina e il forno si devono usare adeguatamente, devono essere curati e regolarmente puliti per evitare insudiciamenti e altri danni

16. Difetti

Perdite o altri difetti alle condutture del gas o dell' acqua si devono subito comunicare all' affittatore. Se in un vano si sentono odori di gas, non ci si deve entrare con la luce accesa. Non si devono azionare interruttori elettrici. Le finestre devono essere aperte. Il rubinetto principale del gas deve essere chiuso.

Se nei vani affittati compaiono dei parassiti, l' inquilino e il locatore devono immediatamente denunciarlo.

17. Varie

L' inquilino risponde completamente degli eventuali danni o danneggiamenti derivanti dal non avere osservato questo regolamento condominiale, come anche per quelli causati dai suoi congiunti, del suo subinquilino ecc.

La consegna della chiave di casa o del portone a terzi é generalmente vietato.

Il regolamento condominiale può essere unilateralmente cambiato dall' affittatore se é assolutamente necessario per

un' amministrazione regolamentare o se serve a conciliare delle controversie tra gli inquilini.

GEWOBAU Erlangen, settembre 2000