

Reglamento

(forma parte legal del contrato de alquiler)

1. Mandamiento de respeto mutuo

Con el fin de formar y mantener una comunidad basada en la confianza todos los habitantes deberán respetarse mutuamente, mantener una relación armónica entre los inquilinos y con el alquilador, así como utilizar y cuidar debidamente la propiedad que se les adjudica por medio de este contrato.

2. Protección contra el ruido

Ruido exagerado molesta inutilmente a los habitantes. Aparatos de televisión, radio o equipos de música deben ser utilizados solamente con volumen ambiental. Una utilización en las instalaciones libres (como ser balcones etc.) no debe molestar a los demás habitantes de la propiedad. Deberán evitarse otros ruidos, como golpear puertas, gritar y demás, en los apartamentos, en la caja de la escalera y en las instalaciones libres.

Cualquier clase de ejercicio musical debe ser adecuada, teniendo siempre en cuenta el principio de respeto mutuo. El practicar música no debe llevar a molestias excesivas y está prohibido entre las 13.00 y las 15.00 horas y entre las 20.00 y las 8.00 horas. Durante el tiempo restante podrá practicarse música, siempre y cuando no se exceda una hora diaria. Durante las actividades musicales deberán mantenerse cerradas las ventanas. Sin embargo, el tocar instrumentos muy ruidosos, como bombos y trompetas, queda prohibido por completo. Clases de música podrán llevarse a cabo sólo con el consentimiento del alquilador.

En caso que durante trabajos domésticos o reparaciones en la vivienda, patio o jardín no puedan evitarse los ruidos (p.ej. sacudir o golpear alfombras, aspirar polvo, cortar pasto etc.), estas tareas deberán ser ejercidas los días hábiles entre las 8.00 y las 12.00 horas y entre las 15.00 y las 18.00 horas.

Además, los horarios de descanso desde las 13.00 hasta las 15.00 horas y desde las 22.00 hasta las 8.00 horas deberán ser respetados.

3. Actividades infantiles

El jugar en las áreas del parque queda sólo permitido para niños de edad preescolar. El jugar al fútbol y andar en bicicleta en los exteriores de la propiedad, en los caminos y en los lugares asignados para tareas de lavado no están permitidos. Toda clase de juegos o deporte ruidosos en las zonas que limitan directamente con la propiedad, en la caja de la escalera y en otros ambientes secundantes están prohibidos.

4. Limpieza de la caja de la escalera

La vivienda y el terreno deberán ser mantenidos limpios. Las suciedades deberán ser quitadas inmediatamente por el habitante que las ocasionó.

El pequeño reglamento incluye una limpieza semanal de los peldaños de la escalera y de los descansos correspondientes, de las ventanas de la caja de la escalera y de los pasamanos hasta el piso directamente por debajo del propio (en el caso de la planta baja sería hasta el sótano) y deberá ser llevada a cabo todos los viernes o sábados. En caso de haber varios apartamentos en un piso, los habitantes deberán intercambiarse sem analmente.

El gran reglamento incluye la limpieza de los pasillos y ambientes accesibles del sótano libres al paso, del ambiente para bicicletas, del recinto de los contadores, de la escalera exterior, de las puertas del apartamento y sótano, de los buzones y plaqueta del timbre, del ambiente para secar la ropa, de los pasillos y escalera al altillo inclusive la puerta correspondiente y de las cabinas de los ascensores (si hubiese). Esta limpieza deberá llevarse a cabo todos los viernes o sábados. El gran reglamento tendrá lugar en turnos semanales, según la cantidad de inquilinos.

Cada habitante deberá asegurarse de que las tareas de limpieza sean cumplidas también en caso de su ausencia o enfermedad.

5. Caja de la escalera, Pasillos

Las entradas al edificio, caja de la escalera, pasillos y recintos directamente contiguos al apartamento sólo pueden cumplir con su función de vía de escape si quedan libres. Por ese motivo no deben estacionarse allí cochecitos para niños, artefactos de patinaje, bicicletas, armarios para zapatos, macetas, cajones para bebidas u otros objetos. Para estacionar los cochecitos para niños o bicicletas deberán utilizarse las áreas específicas o el recinto para bicicletas.

6. Tareas de lavado y secado

Para secar la ropa deberán ser utilizados los ambientes y áreas destinados especialmente para ello. Después de haber secado la ropa deberán ser quitados la soga o el sostén para ropa. No está permitida ninguna otra clase de utilización de los recintos y áreas de secado. Los domingos y días festivos está prohibido secar ropa en el exterior.

La limpieza de alfombras sólo puede tener lugar en las áreas específicas. No se deberán limpiar artículos textiles, zapatos u otros objetos desde las ventanas, por encima de las balaustradas de los balcones o en la caja de la escalera. En los balcones sólo se podrá secar o ventilar ropa si ésta es colgada de tal manera que no se exceda la altura de la balaustrada.

El lavarropas, centrifugador o secador sólo puede colocarse en el apartamento si se instala en las conexiones destinadas a ello. No están permitidos los secadores con salida del vapor hacia el exterior. Tampoco se podrá desagotar en la bañera, WC o lavabo del departamento.

No se deberán utilizar el lavarropas / el lavadero antes de las 8.00 horas o después de las 20.00 horas, tampoco los domingos o días festivos. El lavadero y los accesorios (lavarropas, centrifugador y secador) deberán ser limpiados después de su uso. La utilización de monedas falsificadas y la manipulación del contador en el lavarropas serán tratados con medios judiciales. Queda prohibido lavar automóviles en el terreno del edificio.

7. Animales domésticos

Será necesario el consentimiento por escrito del alquilador para mantener toda clase de animales domésticos, salvo de animales pequeños (pájaros, conejillos, peces). Está totalmente prohibido mantener animales peligrosos, venenosos o de gran tamaño.

8. Balcón, Macetas y Protecciones contra el sol

Las instalaciones y macetas para flores deberán ser colocadas en forma adecuada, de manera segura y del lado interior del balcón. No se deberá molestar al inquilino directamente por debajo con desagotes líquidos o suciedad que caiga en su balcón. El caño para desagote de los balcones debe estar libre. Sólo se puede usar el balcón en forma usual, no se debe dejar allí basura, cachivaches etc. ni utilizar el balcón como depósito. Tampoco se podrán botar desde las ventanas o desde el balcón líquidos, basuras, etc. al patio o al parque, ni sobre el techo, ni vaciar o tirar en el canalón. Con respecto a la colocación de toldos el alquilador debe dar antes su consentimiento concerniente al tipo y color del toldo.

9. Entradas, Caminos de acceso, Vías para vehículos

Para cumplir con el fin de proteger a los habitantes las puertas del edificio, sótano y patio deberán mantenerse cerradas. Habrá que mantener las puertas de entrada, caminos de acceso y vías para vehículos libres de todo tipo de obstáculos.

10. Instalaciones exteriores, Parque y Recinto para contenedores de basuras

No está permitido estacionar vehículos en el patio, caminos peatonales, entradas para vehículos y en el parque. Vehículos aparcados contra este reglamento serán remolcados a cargo de su dueño. No está permitido acceder al parque o a los caminos con vehículos.

La basura debe ser depositada solamente en los recipientes para ello destinados. Cachivaches de gran tamaño, cartones etc. sólo pueden ser depositados si fueron reducidos en su tamaño. Deben considerarse las reglas municipales para la separación de basuras (biodegradable, restantes, papeles etc.). Por favor considere que no se puede tirar basura en el edificio, en los caminos, en los parques o en el recinto de los contenedores para la basura. Si estas áreas disponen de un cerco, debe mantenerse éste cerrado.

11. Carteles

La colocación de carteles de empresas, propaganda, títulos etc. sólo es posible después de la otorgación de un permiso por escrito por parte del alquilador. Sin permiso por escrito por parte del alquilador no podrán llevarse a cabo cambios de construcción u otras refacciones dentro de los ambientes alquilados.

12. Manutención y limpieza de los inodoros y lavabos

No se podrán botar basuras provenientes de la vivienda o cocina, ni pañales de papel, material higiénico para animales domésticos, etc. en los inodoros y/o lavabos. Todos los atranques o daños en los inodoros y/o lavabos deberán ser reparados a cuenta propia, o los gastos ocasionados deberán ser repuestos a la administración de la vivienda.

13. Peligros contra helada, fuego y tormentas

En caso que baje la temperatura exterior bajo el nivel de heladas, deberán ser cerradas las ventanas, protegidas las cañerías contra el frío y calefaccionados los ambientes de tal manera que se evite la congelación de las instalaciones sanitarias. Las ventanas del sótano, altillo y caja de la escalera deberán mantenerse cerradas durante la temporada fría. Las ventanas en los techos deberán ser cerradas con cerrojo en caso de lluvia o tormenta.

Está prohibido depositar materiales inflamables u objetos que generen olores en los ambientes del sótano o altillo. También está prohibido incorporar objetos explosivos al edificio o al terreno. El depósito de combustible para calefaccionar deberá ocurrir según las reglas municipales.

No está permitido hacer barbacoas con combustibles sólidos o líquidos ni en los balcones, ni en las terrazas ni en las áreas adyacentes al edificio.

14. Ventilación

Con el fin de evitar que se produzcan hongos, deberá ventilarse el apartamento también en la temporada fría en forma adecuada (varias veces por diez minutos con las ventanas abiertas por completo) y luego se deberá calefaccionar. No se debe ventilar hacia la caja de la escalera, especialmente vale esto para la ventilación de la cocina.

15. Material combustible, Cocina y Horno

No está permitido preparar o depositar material combustible en el apartamento. El depósito de madera sólo podrá ocurrir en el exterior en un lugar especialmente designado por el alquilador y sólo podrá hacerse leña los días hábiles entre las 10.00 y las 12.00 horas o entre las 15.00 y las 17.00 horas. Las cocinas y hornos deben ser utilizados en forma adecuada, deben ser mantenidos y limpiados en forma regular, para evitar todo tipo de daños.

16. Irregularidades

En caso de haber permeabilidad u otras irregularidades en las cañerías de gas o agua, habrá que informar inmediatamente al alquilador. Si hubiera olor a gas en alguno de los ambientes, no se debe entrar en ellos con luz abierta. Tampoco debe ser accionada llave de luz alguna. Deberán abrirse las ventanas. Deberá cerrarse la llave principal. Si se descubrieran bichos en los ambientes habrá que notificar al alquilador inmediatamente.

17. Generalidades

El inquilino es responsable en su totalidad en caso de no cumplir con este reglamento, también toma responsabilidad por sus familiares, subinquilinos etc.

No está permitido entregar las llaves del apartamento o del edificio a terceros.

Este reglamento puede ser modificado en forma unilateral por parte del alquilador en caso de ser absolutamente necesario para una correcta administración o para intermediar en caso de pleitos entre los inquilinos.

GEWOBAU Erlangen, Septiembre del 2000