

الر

شركة إسكان لومبارديا في محافظة بيرغامو

كتيب استخدام

مباني الإسكان العام

كتيب تقسيم

رسوم تغطية تكاليف الإصلاح

في مباني الإسكان العام



RegioneLombardia

الخطوط العريضة من دليل الإسكان العام

في منازل الإسكان العام التابع ألي شركة الر بيرغامو

1. الهدف

سكان المنازل المبنية أو المصلحة، أو المكتسبة ، والتي تساهم رسومها في تغطية تكاليف البناء ، وإعادة تأهيل أو الاقتناء والتشغيل ، كما في الفقرة 1 ، الفقرة 3 ، حرف أ) من القانون المركزي رقم 1 / 1 / 2004¹ ، عليهم احترام ما ورد في الأحكام الواردة أو المشار إليها في عقد الإيجار وأحكام هذا الدليل والذي هو جزء لا يتجزأ وأساسيا من العقد ومعتمد وفقا للقانون رقم 29 من المادة 2004/1.

2. استخدام المنزل و الأجزاء المشتركة

يجب على المستفيدين :

- أ) الاستخدام الصحيح للممتلكات المؤجرة ، وفقا المادة 1587² من القانون المدني مع حرص رب عائلة جيد واتباع القوانين البلدية وغيرها من السلطات المعنية لكافة المواضيع غير الواردة في دليل المستخدم هذا ؛
- ب) العناية الفائقة بالمنزل و الخدمات و كافة المنافع و مساحات الاستخدام العام ، بما في ذلك التنظيف بالطريقة المحددة من قبل الر أو عن طريق الإدارة الذاتية أو من قبل إدارة العمارة ؛
- ج) استخدام السكن حصرا للإقامة ، خلاف تصريح آخر في عقد الإيجار أو إذا كان هناك تعبير أو إذن خطي من قبل الر ؛
- د) استخدام القبو ، والعلية وغيرها من المنافع التابعة للسكن حصرا للأغراض التي صممت لها مثل هذه الأماكن ، حيث من الممنوع استخدام تلك المساحات للعمل أو السكن ، أو على الأقل تغيير الاستخدام الأصلي ؛
- هـ) تنفيذ أنشطة ترفيهية فقط في المساحات والأماكن المخصصة لهذا الغرض. وتحظر كذلك الأنشطة الصاخبة والعمليات التي تخلق خطرا على سلامة المستأجرين. من الضروري أيضا أن تحترم أوقات الراحة المحددة (من الساعة ، 14 - 16 وبعد 22.00) ، خلاف قرار آخر من نظام المسكن الفردي أو الإدارة الذاتية ؛
- و) إبلاغ الر فورا و بدون تأخير عن جميع التغيرات التي قد تطرأ علي الأسرة أو علي الوضع الاقتصادي ، في حالة دخول أفراد جديدين في المنزل، والذين لم يبلغ عنهم سابقا ؛

¹ص 1 / 2004 : تنظيم الإقليمي 10 فبراير 2004

²أي المادة 1587 التزامات المستأجر الأساسية

يجب على المستأجر : 1) استلام المنزل ومراعاة حرص رب عائلة جيد (المادة 1176) في استعمالها للاستخدام المحدد في العقد أو عن أي استخدام الواجب من الظروف .

ز) التكفل بإغلاق صنادير المياه والغاز بعد الاستخدام. سيتم احتساب التكلفة من أي ضرر ناشئ عن الإهمال إلى الر والتي هي معفاة من المسؤولية في هذا الصدد ؛

ح) السماح بعمليات تفتيش موظفي الر للسكن وملحقاته ؛

ط) عرض الإشعارات ذات الاهتمام المشترك في المساحات المخصصة لهذا السبب ويجب عدم استخدام الأبواب مكان لعرض لافتات دعائية أو ملصقات ؛

ي) ضمان إدارة وصيانة التدفئة المستقلة (حيث وجدت) وتحديث كتيب الشبكة ، الذي يجب أن يتم تسليمه ألي الر في لحظة ترك السكن كما من الواجب الاهتمام بما يلي :

• تعيين شركة معتمدة أو مركز خدمة معتمد من أجل صيانة السخان ، على الأقل مرة واحدة في السنة ، ومن أجل التحقق من العناصر المذكورة في كتيب الشبكة ، على الأقل مرة كل سنتين ؛

- بعد عمليات الصيانة يلتزم العامل المكلف بكتابة والتوقيع على التقرير الذي سيصدر للمستأجر بصفته المسؤول عن الشبكة و من الواجب حفظ ذلك التقرير مع كتيب الشبكة نفسه ؛

- من الواجب أن يكون التوكيل لشركة أو مركز الخدمة مكتوبا واضحا على كتيب الشبكة في المكان المخصص لذلك؛

• توكيل الشركة أو مركز الخدمة من اجل كافة عمليات التصليح والاستبدال اللازمة لصون الأمن وكفاءة نظام الشبكة (استبدال المضخة الكهربائية، ميزان الحرارة ، خزان التوسع ، اللوحات كهربائية وإلكترونية ، والصمامات ، الخ.) التي قد يبدو خللها خلال الزيارة التقنية ؛

• الحفاظ على و السماح بالمشاهدة لغاية التفتيش ، كتيب الشبكة وملحقاته ، مع تسجيل كافة عمليات الصيانة أو الاختبار ؛

• الاتصال مع ألي في حالة ملاحظة موظف مركز الخدمة لأية شذوذ في المهارات ، وإعداد تقرير وافي بالبصدد.
ك) مفادة ، عبر الاحتياطات المناسبة و / أو المعدات ، تكون التكتيف والعفن الذي قد يسبب ضررا ويؤدي ألي عدم صحية الغرف ؛

ل) الامتثال لقواعد النظافة العامة ، والشروط الحضرية ، ونظام توريد المياه والغاز وخدمات الهاتف وعلى أي حال علي الخدمات العامة ؛

م) في حالة وجود مصعد في المبني ، علي المستأجر وعائلته مطابقة القواعد المنشورة في كابينة القيادة واستخدام السلوك الجيد في الاستخدام. يتم تحرير ألي من أي مسؤولية متعلقة عن الأضرار الناجمة عن عدم الامتثال للوائح أو إساءة استخدام المصعد نفسه ، فضلا عن أي تعليق بسبب ظروف غير متوقعة ، مثل نقص الكهرباء ، أو ضرورة الصيانة وإصلاح الشبكة. في حالة التخريب المتكررة ، ألي له الحق في جمع التعويض عن الأضرار التي لحقت من كل وحدة من المساكن التي يخدمها المصعد ؛

ن) في حالة الغياب ، يجب الإشارة ألي البواب أو حارس العقار ، إذا كان موجودا ، أسم شخص موثوق به لترك مفاتيح الشقة أو المسكن المستأجر ؛

س) وضع اسم الساكن على لوحة الجرس الخارجية و على لوحة عند مدخل كل شقة ،كما علي عدادات الغاز و الكهرباء وعلى صندوق البريد.

في حالة حدوث أضرار علي المبنى ،علي ملحقاته والمعدات والأنابيب ومجاري التصريف بسبب الاستعمال الشائع ، بما في ذلك الو ندله أو تلك الناجمة عن الإهمال والتخريب المقصود أو الغير متعمد ، دون أن يكون من الممكن تحديد المسؤول عن الضرر ، يجوز للمؤجر استرداد ثمن الضرر بشكل تناسبي من جميع مستأجرين المبنى.

إن وجد، واجب القيمين على المباني أو حارسين العقار توفير الحفظ وتنظيف البناء وفقا للتعليمات التي يقدمها الر ، وتقديم تقرير خاص ألي أئر إذا تكررت انتهاكات خطيرة علي ما يقتضيه دليل الاستخدام.

يجب على المستأجر أن يحترم ، بصفة خاصة على النحو المبين ، ما ورد في الفقرات الفرعية. ج) ، د) ، و) ي) ، حيث أن انتهاك ما ورد فيها يشكل انتهاكا خطيرا للعقد.

3. نشاطات غير مسموح بها

في المساكن وفي الوحدات السكنية العامة غير مسموح :

أ) هز وتنظيف خارج النافذة ألي ناحية الشارع أو على جوانب الدرج ما يلي: السجاد و الحصير بأنواعه، والفرش والبطانيات وما شابه ذلك. هذه العمليات مسموحة فقط (وفقا للائحة التصرف المدني) من الشرفات والنوافذ التي تطل على الفناء - أو في المساحات المخصصة لذلك ؛

ب) تثبيت النوافذ والشرفات والمصاطب ، والستائر ، ورفوف التجفيف وغيرها من المعدات ، إلا بعد إذن خطي مسبق من أئر أو من المبنى أو من جمعية الإدارة الشخصية للمبنى؛

ج) الإبداع في أماكن الاستعمال المشترك الدراجات الهوائية والدراجات النارية والسيارات والأدوات والمعدات ومواد ذات الحجم الكبير من أي نوع حتى لفترة قصيرة. على وجه التحديد ، يسمح بوقوف السيارات فقط في المناطق المخصصة لهذا الاستخدام. يحق للأئر إزالة المركبات وغيرها من الأشياء المودعة في الأماكن المشتركة ، وفرض رسوم على تكلفة الإزالة إلى أصحابها ، أو إذا كان لا يمكن تحديد أصحابها ، علي كافة سكان المبنى ؛

د) رمي مواد من خلال المنافع الصحية التي يمكن أن تسد أو تضرر ؛

ه) حفظ مواد قابلة للاشتعال أو مواد ذات الرائحة الكريهة ، مواد متفجرة أو خطرة ؛

و) حفظ الغاز (الميثان ، غاز البترول السائل ، الخ) في اسطوانات أو غيرها من مواد قابلة للاشتعال في كميات تزيد عن الضرورة القصوى للأغراض المنزلية ، لاستخدامها وفقا لمعايير السلامة الحالية ، في حالة عدم تواجد شبكة خدمة الغاز ؛

ز) ترك الأبواب ومداخل الاستخدام المشترك مفتوحة؛

ح) التخلص من القمامة والنفايات الأخرى في الفناء ، في الشارع أو في مكان قريب منه ؛

ط) التحميل الزائد للطوابق ، والشرفات والسقوف وجميع الغرف الأخرى ؛

ي) بشكل عام إساءة استخدام الأجزاء المشتركة ؛

ك) إزعاج الجيران بواسطة الضوضاء والأصوات المزعجة من أي نوع ؛

- ل) التدخين في المصعد والدرج ، في المداخل وفي المساحات العامة المغلقة أي ؛
- م) إيداع على الشرفة ، والنوافذ ، والمدرجات ، والشرفات ، والمناطق المشتركة ، أو اني وأدوات وأشياء من أي نوع، وضع أو اني الزهور والنباتات في الشرفات والنوافذ إذا لم يتم تأمينها بشكل صحيح من أجل مفاداة السقوط. ويجب أن يتم الري بحيث لا تسبب ضررا ألي الأشخاص و المبنى والممتلكات ؛
- ن) تربية حيوانات في الشقة، في الإسكان ، وفي المناطق المشتركة التي قد تسبب إزعاجا أو أضرار خطيرة أو تشكل خطرا. في المناطق المشتركة لا يمكن أن تقف حيوانات ضالة ، فضلا عن مرافقة ، من الواجب في أي حال من الأحوال اتخاذ التدابير المناسبة للسلامة والحذر والنظافة . أصحاب الحيوانات مسؤولون، وفقا للمادة 2052 من القانون المدني ، عن الأضرار المسببة للأشخاص والممتلكات ؛
- و) المخالفة لقواعد المرور وقوف السيارات وغسل المركبات؛ و بالتحديد السيارات والدراجات الهوائية و النارية المركبات يجب أن تكون واقفة فقط في الأماكن المخصصة لذلك الغرض حسب القواعد المحددة من قبل الر و من إدارة المبنى أو من قبل الإدارة الشخصية ؛
- ع) أي طريقة تعديل علي جماليات المباني أو تقديم تغييرات علي المبنى أو علي المناطق المشتركة ، من دون إذن خطي مسبق من الر أو غيرها من السلطات و / أو الوكالات المسؤولة ؛
- ف) غرس، زرع وقطع الأشجار ، زراعة الخضراوات والزهور في الأماكن العامة دون إذن مسبق من الر و من إدارة المبنى أو من قبل الإدارة الشخصية، خلاف للوائح الصادرة عن السلطات المختصة. سيتم احتساب الأضرار التي لحقت علي عاتق المسؤول و في حالة عدم إيجاده علي عاتق كل وحدة من المساكن ؛
- ص) تثبيت ، من دون إذن خطي مسبق من الر هوائيات التلفزيون الفضائية ، أجهزة تكييف الهواء أو غيرها من المرافق ؛
- ق) في استخدام قطع الأراضي الصغيرة الحدائق أو البساتين :
- تنفيذ بناء أو تعديل علي قطعة الأرض بدون تصريح موافقة من الر؛
 - استخدام قطعة الأرض لإيداع المركبات والبضائع والأشياء من أي نوع ، أو الملابس وغير ذلك؛
- علي المستأجر الذي من أجل تنمية النباتات أو العنب ، يمكن أن يزج الجيران أو يسبب لهم الضرر مطلوب منه في حالة طلب خطي من الر ، تقليل أو إزالة المزروعات. لا تعويض من قبل الر ألي المستأجر من أجل إزالة المزروع علي الأرض من أي نوع ، أو نباتات الزينة مثل الأسوار و الزهور، والنوافير الخ.

محافضة لومبارديا

ألر

كتاب تقسيم رسوم تغطية التكاليف في مساكن الشركة

كتاب تقسيم رسوم تغطية التكاليف في مساكن الشركة

ملخص

1. جمع النفايات وتنظيف الأجزاء المشتركة 31
2. خدمة الحراسة 32
3. شبكة التدفئة والمياه الساخنة وشبكة إنتاج المياه الساخنة والتكييف والتدفئة 32
4. المصعد 36
5. مرفق الأوتوكلاف 37
6. شبكة السباكة وإطفاء الحريق 37
7. محطة مياه الصرف الصحي والتخلص من المياه البيضاء و السوداء 38
8. نظام الإضاءة والإنذار ونظام الاتصال الداخلي (المرافق المشتركة) 39
9. شبكة التلفزيون المركزية 40
10. المساحات الخضراء (المتصلة بالبناء أو ألا بنيه) 41
11. مكافحة الحشرات و القوارض 41
12. الصيانة والمواد المتعلقة عموما إلى المناطق المشتركة للبناء 41
14. اللوازم والصيانة داخل المنازل المستأجرة. 43
15. القواعد العامة 45

تعليق تفسيري

لتسهيل استشارة هذا المخطط ، تم تمييز كل نوع من التدخل في لون مختلف ، حسب الفرد المعني بالموضوع

علي عاتق شركة الر

علي عاتق شركة الر و علي عاتق المستأجر (سيتم توزيعها وفقا للأوضاع المحلية)

الإجراءات علي عاتق المستأجر

جمع النفايات الأولي و تنظيف الأماكن المشتركة

علي عاتق شركة الر

1. تبديل السيور ، النطاط ، فتحات التهوية والأبواب على السلالم و فتحة باب جمع القمامة ، في حالة القدم أو حالة عرضية أو سبب آخر (عدا في حالة سوء الاستخدام أو التخريب).
2. أرضية خلايا الرصيف ، وتركيب أنابيب المياه المستخدمة لخلايا الغسيل ، والمصارف.
3. تزويد حاويات لحمل أكياس القمامة و حاويات مغلقة لأنواع مختلفة من النفايات (ما عدا في حالة سوء استخدام أو التخريب).

علي عاتق شركة الر و علي عاتق المستأجر (سيتم توزيعها وفقا للأوضاع المحلية)

4. إزالة الانسداد وإصلاح معدات الحاويات ، وغسلها وجميع أعمال البناء اللازمة لتشغيل وصيانة المكان ، وكذلك :
 - أجرة المسؤول عن جمع النفايات ؛
 - اشتراكات الضمان الاجتماعي والتأمين المهنيين ؛
 - التأمين ضد الحوادث ؛
 - أكياس لمرحلة جمع النفايات الأولية ؛
 - التطهير والتنظيف وإزالة الروائح من الغرفة والأرضيات والسندات و الأماكن المشتركة؛
 - تأجير الحاويات واستبدالها ؛
 - إخلاء المناطق المشتركة من الحطام المودع من قبل الأفراد وما يترتب على ذلك من تكاليف رمي النفايات ؛
 - إزالة الثلوج ، ونثر الملح والرمل و التنظيف النهائي (فقط حسب الطلب) ؛
 - إعادة بناء آبار القمامة المحلية ؛
5. الضرائب / رسوم النفايات ؛
6. تنظيف الأجزاء المشتركة (عند الطلب) ؛
7. الغرامات سبب خرق قواعد جمع النفايات و ليس علي المخلفات الصلبة البلدية.

2

خدمة الحراسة

10% علي عاتق شركة الر

90% علي عاتق شركة الر و علي عاتق المستأجر

(سيتم توزيعها وفقا للأوضاع المحلية)

3

نظام التدفئة المركزية المستقل، نظام تزويد المياه الحارة ، وتكييف الهواء والتدفئة

علي عاتق شركة الر

نظام التدفئة المركزي

1. صيانة المباني ، أو جدران غرفة التدفئة المركزية – جهاز التشغيل.
2. استبدال معدات مثل الصمامات ، و البوابة ، والشعلات ، المضخات ، باستثناء الاستبدال المنصوص عليه في الفقرتين 2،9-2،32.
3. استبدال أجزاء من أنابيب وإصلاح شبكات التوزيع لغاية المالكين وصمامات الشوفاج (الأخيرة غير محسوبة) ، وما يليها من ترميم المبنى ، والطرق أو المساحات الخضراء.
4. استبدال المبادلات الحرارية.
5. استبدال المولد الحراري.
6. أعمال التي تفرضها مكافحة الحريق ، مكافحة التلوث و الدخان ، حسب لوائح البلدية ، الخ.
7. إعادة تقويم المرافق نتيجة التدخلات أعلاه.
8. استبدال طفايات الحريق ومعدات مكافحة الحريق والانفجار و كل ما هو ضروري لأغراض السلامة (ما عدا في حالة سوء الاستخدام أو التخريب).
9. استبدال اللوحات الكهربائية والتحكم والسيطرة والإضاءة ، واستبدال خطوط الكهرباء ، وإعادة تصميم المعدات والإضاءة المتصلة بمحطة التدفئة.
10. استبدال العداد لعطل ، سبب شذوذ أو أضرار عرضية.
11. استبدال أجهزة التدفئة
12. أعداد معاملات VVF ، ISPEL ، UTIF ، ASL ، الخ.

أنظمة التسخين المستقلة

14. استبدال السخان المستقل يخضع لتقديم كتيب النظام (المادة 11 من المرسوم الرئاسي /412/

(1993) وبيان مكتوب على ضرورة الاستعاضة عنها من قبل تقني معتمد من غرفة التجارة. في حالة عدم توثيق الصيانة سيتم تقسيم الكلفة في نسبة مئوية بين المؤجر و المستأجر بما يتناسب مع متوسط مدة خدمة الأجهزة .
التنظيم من أجل استبدال السخان اللازم للأجهزة التدفئة (في حالة الخلل والفشل في الإصلاح)

الصلاحية: لكافة التبديلات من تاريخ نفاذ المرسوم الرئاسي 93/412

سنوات (من إلى)	% علي عاتق الر	% علي عاتق المستأجر	ملاحظات
1-0	100	0	إذا كان الاستبدال بسبب خلل في المولد (علي حساب الضمان)
1-0	9	91	إذا كان الاستبدال بسبب إهمال المستأجر
12-1	100	0	بعد تسليم أدلة الصيانة السنوية حسب ما ورد في قانون 412 / 1993 (فاتورة الإيرادات الضريبية أو الفواتير المرفقة بكتيب النظام
2-1	18	82	في حالة عدم الامتثال لشروط القانون 93/412
3-2	27	73	
4-3	36	64	
5-4	45	55	
6-5	55	45	
7-6	64	36	
8-7	73	27	
10-9	82	18	
12-10	91	9	
بعد 12	100	0	في أية حال من الأحوال

14. إصلاح أو استبدال شبكات توزيع الأنابيب بين المساكن

علي عاتق شركة الر و علي عاتق المستأجر

(سيتم توزيعها وفقا للأوضاع المحلية)

منشآت التدفئة المركزية

15. تنظيف وغسل نظام التدفئة والمشعات.

16. تعبئة طفايات الحريق.
17. القوة الدافعة.
18. الوقود.
19. تشغيل النظام وفقا للقانون.
20. استهلاك الماء الساخن.
21. قراءة عداد التدفئة والمياه الساخنة .
22. استبدال عداد التدفئة والمياه الساخنة بسبب أضرار عرضية إذا سببها المستأجرون.
23. حفظ كتيب المركز؛ إثباتات الاحتراق وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بتشغيل وتشغيل نظام التدفئة المركزية وتخزين الوقود أو توريد الغاز.
24. في حالة وصل نظام "التدفئة" توصيله إلى المحطة الحرارية أو نقطة المراقبة مع المعدات اللازمة.
25. معايرة النظام سنويا وكما دعت الضرورة.
26. إصلاح بطانة الطوب الحراري في غرفة الاحتراق و الغلايات.
27. إصلاح المضخة الكهربائية ، والموتور ، وإصلاح الحارق.
28. إصلاح وتنظيف المبادلات الحرارية ، واستبدال الحشوات بين لوحات المبادلات.
29. تشديد المشابك والمسامير ، ومعايرة معدات الوقاية الكهربائية ، واستبدال الصمامات وخطوط الطاقة الكهربائية الداخلية و الأقطاب الكهربائية للمحارق وتغيير مصابيح إشارة العوازل ومفاتيح لاستبعاد الطاقة إلى الأجهزة المستقلة و الجهاز المركزي.
30. إزالة تسرب المياه من الصمامات و العوازل، واستبدال الأختام و العوازل في محطة التدفئة المحلية وشبكة التوزيع.
31. استبدال موازين الحرارة لقياس درجة حرارة الماء الداهية و العائدة : وموازين حرارة السخان والمضخات والصمامات والملف اللولبي و صمام التمزيق.
32. استبدال الصمامات السفلي ، و صمامات وقف التدفق و علامات المستوي و مستوى الضغط ، و أنابيب التوسع مع الحد الأقصى لحجم لتر 24.00 ، مع صمامات أمان لسخان المياه الساخنة.
33. ترميم لوحات التحكم الكهربائية والسيطرة على القوى المحركة والإضاءة.
34. تنظيف غرف السخان ، وأنابيب تصريف الدخان بما في ذلك المطهرات واستبدال الملح ، وتزييت أجزاء المضخات و الأجزاء الميكانيكية للشعلات ، تغليف الأنابيب وقطع الغيار والمعدات المعدنية بشكل عام في محطات توليد الطاقة الحرارية والمحطات الفرعية.
35. تنظيف الخزان.
36. المضافة للوقود وأعمال إزالة الترسبات.
37. إزالة الترسبات لغرفة الاحتراق والعدم وقنوات الدخان التابعة للسخان.
38. صيانة العداد ، ومعدات التحكم بدرجة الحرارة و تغيير ميزان الحرارة.

39. إصلاح الوحدات الكهربائية و الميكانيكية ، الصمام الخالط ، المحرك السائق ،المسبار الداخلي والخارجي مع استبدال أجهزة الاستشعار ، كما وإصلاح عداد الحرارة .
40. أوقاف النظام .
41. تنظيف السخان و / أو إزالة الترسبات كيميائيا و تزييتها فيما بعد.
42. تنظيف القناة من الدخان والمواقد مع الإزالة الكاملة للرماد ، مع التحقق من وختم إغلاق فتحات التفتيش الجانبية.
43. تنظيف وتزييت الأجزاء الميكانيكية والكهربائية و الشعلات.
44. تنقيح المعدات الكهربائية واللوحات الكهربائية.
45. أي إصلاحات بناء المتصلة بالنقاط السالفة الذكر.
46. أي تصوير داخل أنابيب المياه للاستخدام المنزلي والتدفئة.
47. صيانة واستبدال أجزاء من نظام القياس و / أو عداد إنتاج الطاقة.
48. زيارات دورية من قبل هيئات التفتيش ذات الصلة بتشغيل النظام ، رسوم ووثائق و معاملات VV.F-ISPEL, ASL., الخ.
49. رسوم التفتيش المطلوبة من قبل السلطات المدينة (للبلديات مع أكثر من 40,000 نسمة) أو مقاطعة (للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 40,000) من أجل اختبار التماثل وتعبئة نموذج التحكم المرفق H
50. تأمين النظام.
51. رسوم الهاتف من أجل أمن النظام .

أنظمة التدفئة الذاتية

52. تنظيف مدخنة الدخان المشتركة

53. أي أعمال بناء متعلقة بصيانة ما ورد في النقطة السابقة .

54. تأمين النظام.

الإجراءات علي عاتق المستأجر

منشآت التدفئة المركزية

55. التخلص من نقص مرتبط المشعات داخل المساكن تصليح واستبدال الصمامات و مرافقها ، بما في ذلك أي من عمليات تجميد الأنابيب .

56. إصلاح المشعات داخل المساكن.

57. في حالة منشآت التدفئة المؤلفة من "مجموعة مستقلة" في السكن لإنتاج التدفئة و / أو الماء الساخن للاستخدام الصحي ، سوف يتم وضع علي عاتق المستخدم كافة المصاريف اللازمة من أجل كفاءة النظام (بما في ذلك استبدال أي عنصر داخلي) كما وتلك المستخدمة لحساب الاستهلاك الفردي.

58. طلاء وتنظيف عناصر المشعات.

محطات التدخين الذاتي

59. التخلص من نقص مرتبط المشعات داخل المساكن تصليح واستبدال الصمامات و مرافقها ، بما في ذلك أي من عمليات تجميد الأنابيب.
60. إصلاح المشعات داخل المساكن
61. زيارات دورية من المؤسسات المعنية من أجل التأكد من خدمة النظام .
62. وفقا لالتزام بموجب المرسوم الرئاسي 412 / 93 وتعديلاته بما في ذلك الالتزام لتوفير صيانة الجهاز ثم توكيل مركز صيانة أو شركة معتمدة عمليات التفتيش السنوية وكل سنتين وحفظ كتيب النظام .
63. الإرسال إلى البلدية المعنية (للبلديات مع أكثر من 40000 نسمة) أو إلى المقاطعة (للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 40000) حسب الشروط والمواعيد المحددة من قبلهم ، بلاغ من قبل المسؤول عن تشغيل النظام يؤكد فيه الامتثال للمتطلبات المذكورة مع نسخة من وحدة التحكم H المسجلة كاملة. يجب على المستأجر تحمل عبء تكاليف التفتيش الذي أمرت به الجهات المذكورة آنفا.
64. تحمل تكاليف الحفاظ على كفاءة السخان بما في ذلك استبدال قطع الغيار ، مثل المضخة ، ميزان الحرارة ، وأنابيب التوسع ، والمفاتيح ، الصمامات ، والمبادلات الحرارية ، مقابض السيطرة، حرارة المبني ، الخ.
65. طلاء وتنظيف عناصر التدفئة.

4

نظام المصعد

الحبل ، الهيدروليكي ، ومساعد رفع الأثقال و مساعد الدرج

علي عاتق شركة الر

المساعد

1. جميع التعديلات حسب القانون
2. جميع أعمال التجديد و / أو التحديث بما في ذلك تحديث أي مكون من النظام و ما فيه من التأكد الضروري والتحقق الاستثنائي.

علي عاتق شركة الر و علي عاتق المستأجر(سيتم توزيعها وفقا للأوضاع المحلية)

المساعد

3. رسوم الكهرباء ، ومراجعة الحسابات لفترة السنتين والضرائب
4. كافة عمليات الصيانة اللازمة من استخدام النظام ، كما و كافة عمليات الصيانة قبل الوقت الناتجة من الاستخدام

الغير سليم من قبل المستأجرين .

5. الصيانة خلال الاشتراك.

6. رسوم هاتف أنظمة الأمن

5

نظام المعقم (الأوتوكلاف)

علي عاتق شركة الر

1. صيانة واستبدال الأجزاء بسبب القدم أو لأسباب قاهرة.

3. استبدال المضخات الكهربائية وخزانات المعقم و ما قبل المعقم (الأوتوكلاف).

3. أي أعمال بناء متعلقة بالنقاط المذكورة أعلاه.

علي عاتق شركة الر و علي عاتق المستأجر(سيتم توزيعها وفقا للأوضاع المحلية)

4. اشتراك التوصيل.

5. الطاقة الكهربائية.

6. إملء ضغط الخزان .

7. إعادة تشكيل وسادة الهواء.

8. صيانة وإصلاح مرافق ومكونات النظام.

9. أعداد معاملات ISPL,ASL، الخ . إجراء المراجعة الدورية من قبل الأجهزة المعنية.

10. إزالة فقدان الماء من المضخات الكهربائية و تبديل الجوانات والتعبئة ، و تصليح محاور الدوران و موتور اللف.

11. التصليح واستبدالات صغيرة بسبب الاستهلاك .

6

نظام المياه ومكافحة الحريق

علي عاتق شركة الر

1. استبدال شبكة المياه ونظام مكافحة الحريق.

2. استبدال العدادات المركزية بسبب أعطال خطيرة.

3. رسوم الشركة المسؤولة عن نظام مكافحة الحريق.

4. إصلاح وترميم الأنابيب والقنوات التي تشكل نظام إمداد المياه (مياه الشرب والمياه الساخنة) التابعة للمنازل لغاية المركز ، إلى تقاطع T من نقطة العامود.

علي عاتق شركة الر و علي عاتق المستأجر(سيتم توزيعها وفقا للأوضاع المحلية)

5. صيانة نظام مكافحة الحريق .
6. استهلاك المياه (الحد الأدنى والفائض) للفرد ، من أجل الخدمات البلدية وقراءات عداد المشترك.
7. زيارات دورية من أجل الصيانة والتفتيش وإصلاح نظام تزويد المياه و مكافحة الحريق.
8. إصلاح وصيانة صغيرة لنظام تنقية المياه ، إن وجد وتوريد وتركيب الملح.
9. اشتراك الصيانة والشحن واختبار طفايات الحريق ، وزيارات دورية للتأكد ، تثبيت الحوامل و تغيير القار مات و
تصليح غيارات طفايات الحريق، واستبدال المغناطيس وملحقات أبواب مكافحة الحريق.
10. صيانة محطات مكافحة الحريق ، وأجهزة الإطفاء الآلية ، وأجهزة الإنذار الصوتية و الضوئية والأجهزة
المخصصة لتشغيل النظام.
11. رسوم شركات مكافحة الحريق.

7

نظام صرف السوائل الصحي

المياه البيضاء و السوداء علي عاتق شركة الر

1. تعديل الأنابيب و أنابيب الصرف المشتركة في المبني.
2. تعديل أو استعادة نظام الصرف الصحي ، وخزانات الصرف الصحي ، وخزانات البائحات و خزانات امهوف
حسب متطلبات القانون .
3. استبدال أغطية فتحات الدخول والمصارف.
4. تركيب واستبدال نظام رفع مياه الرفض ، بما في ذلك استبدال مضخات الرفع.
5. إصلاح وتجديد خطوط الأنابيب وأنابيب التصريف في المساكن الفردية لغاية النقاط T المتعلق بالعمود الرئيسي
6. أي عمليات بناء ذات الصلة.

علي عاتق شركة الر و علي عاتق المستأجر(سيتم توزيعها وفقا للأوضاع المحلية)

7. اشتراك التنظيف و منع التلوث.
8. التيار الكهربائي المتعلق بالمضخات وملحقاتها.
9. إصلاح العمود الراكب للفشل بسبب إهمال أو خطأ في الاستخدام.
10. تنظيف و أفضاء الخزان البيولوجي ، و تنظيف الأعمدة الصحية ، وشبكات المياه البيضاء وشبكات الصرف
الصحي والآبار ذات الصلة مع تنظيف هيدروديناميكية من أجل منع الأعطال الناجمة عن الاستخدام.
11. تنظيف الآبار الخاسرة بواسطة آلة الضغط الهيدروديناميكية و آبار الأقبية ومقالب القمامة .

12. إزالة الترسبات من أعمدة الصرف.
13. إعادة صياغة اللف الآلي لمضخة الرفع، الضاغط، وقطع بسيطة من المنشآت الكهربائية.

الإجراءات علي عاتق المستأجر

14. إزالة الترسبات من أنابيب الصرف من شبكة الأجهزة.

8

نظام الإنارة و الإنذار و أجراس الأبواب (الأماكن المشتركة)

علي عاتق شركة الر

1. استبدال الأجزاء المشتركة للنظام بما في ذلك العدادات العامة.
2. استبدال جميع القطع لأسباب قاهرة ، وإعادة تصليح الخطوط.
3. استبدال أنظمة الإنذار والتحذير.
4. التوفيق حسب المتطلبات التشريعية و الأوروبية.
5. استبدال الأجزاء المشتركة للأسلاك الاتصال الداخلي الكبل أو الفيديو وإصلاح خطوط الكهرباء.
6. أي أعمال بناء متعلقة بالنقاط المذكورة أعلاه.
7. استبدال الإنذار وجرس الأماكن المشتركة ، و زر ضغط الاتصال الداخلي والخارجي ، إلا في حالات الاستبدال الكامل للمنشآت والمعدات ، بما في ذلك جميع الخطوط ما عدا في حالات العبث المتعمد أو سوء الاستخدام.
8. استبدال نظام الفيديو داخل المساكن فقط في حالات استبدال كامل للمنشآت و الخطوط.

علي عاتق شركة الر و علي عاتق المستأجر(سيتم توزيعها وفقا للأوضاع المحلية)

9. إصلاح أو استبدال لوحة الجرس الخارجي ، ومكبر للصوت ، حمال والإكسسوارات من وحدة نظام الإنذار ، تبديلات صغيرة مثل المصابيح (استبدال المباشر من قبل المستأجرين) ، ومفاتيح الضوء نوع ستار تر ، والكابح ، حوامل المصابيح ، والمؤقتان ، أضواء الشفق ، تغطية نقاط ضوء ، أضواء وأجهزة الإنذار ، الخ. ، وجميع تلك الإصلاحات أو الاستبدالات الناجمة عن أي سبب عرضي آخر.
10. صيانة الأطراف المذكورة أعلاه.
11. الطاقة الكهربائية حسب فاتورة الكهرباء .
12. أي أعمال بناء متعلقة بالنقاط المذكورة أعلاه.
13. إصلاح واستبدال أجهزة التوقيت و / أو أضواء الشفق.
14. تصليح نظام الجرس و الإنذار المشتركة ، لوحة المفاتيح الخارجية والجرس الخارجي.
15. استبدال أنظمة الإنذار و الجرس المشتركة ، والاتصال الداخلي والخارجي زر الضغط خارجي في حالة العبث

أو إساءة استخدامها.

الإجراءات علي عاتق المستأجر

16. استبدال وصيانة نظام الاتصال الداخلي و الفيديو في داخل المساكن. هذه التعديلات يتعين القيام بها تحت مراقبة الر المباشرة

9

نظام التلفزيون المركزي

علي عاتق شركة الر

1. أول تركيب أو استبدال لنظام التلفزيون المركزي من أجل بث برامج RAI بسبب القدم و بالتحديد:
 - النظام الهوائي
 - المقسم كاملا
 - كابلات توزيع الإشارة
 - الفواصل.
2. التعديل وفقا للقانون .
3. الأضرار الناجمة عن الأحداث الطبيعية وعمليات البناء ذات الصلة.

علي عاتق شركة الر و علي عاتق المستأجر(سيتم توزيعها وفقا للأوضاع المحلية)

4. إصلاح وصيانة نظام التلفزيون المركزي من أجل بث البرامج ، بما في ذلك :
 - التمديد؛
 - تغييرات في النظام الهوائي ؛
 - الأضرار التي لحقت بالنظام بسبب العبث ،
 - استبدال و / أو إصلاح المكونات المختلفة من أجل متابعة العمل والكفاءة في كافة النظام لغاية المستخدم بما في أعمال التخريب.
5. أعمال البناء ذات الصلة.
5. تركيب وصيانة النظام لغاية استقبال إشارة القمر الصناعي الأرضية والرقمية.

الإجراءات علي عاتق المستأجر

7. صيانة أو تمديد نظام التلفاز داخل المسكن (وما يشملها).
8. تنفيذ أعمال الصيانة في السكن بسبب تخريب الذي يهدد أداء النظام كافة أو جزئيا.
9. إزالة الهوائيات الغير مصرح بها من أي نوع.

10

المساحات الخضراء (المتعلقة بالمبني/المباني)

علي عاتق شركة الر

1. استبدال الأشجار والشجيرات والنباتات المزهرة الجافة نتيجة لتجاوز متوسط عمر الحياة وإعادة البساط الأخضر المتضرر نتيجة أعمال تم بها في الممتلكات.
2. استبدال وإصلاح الأرصفة وممرات المشاة بسبب القدم أو سوء الأداء.

علي عاتق شركة الر و علي عاتق المستأجر (سيتم توزيعها وفقا للأوضاع المحلية)

3. قص الأعشاب، تشذيب الأشجار والأسيجة والسقي ، والتسميد ، ومكافحة الآفات ، والحفاظ على الأخضر و ما هو ضروري من أجل الحفاظ على البيئة.
4. إزالة الأعشاب في المسارات والطرق والمساحات والملاعب وغيرها.
5. تجديد وتغيير أجزاء من العشب ، و تبديل الآسية الخضراء بسبب الاستخدام الغير سليم و بسبب أعمال التخريب و الوندلة .
6. إزالة النباتات الغير المصرح بها.

11

مكافحة الحشرات

علي عاتق شركة الر و علي عاتق المستأجر (سيتم توزيعها وفقا للأوضاع المحلية)

1. مكافحة القوارض.
2. مكافحة الصراصير والتطهير بصفة عامة
3. التنظيف بشكل عام.

12

الصيانة و التوريد بشكل عام المتعلق بالأجزاء المشتركة في المبني

علي عاتق شركة الر

1. تبديل وتصليح المزاريب ، مسقط المطر ، مداخل المداخل والسطوح والأسقف وعزل قنوات نزول مياه الأمطار أسطح المباني الخ.
2. إصلاح واستبدال المداخل و أنابيب الموادر ، وقنوات نزول القمامة الخ.
3. إصلاح واستبدال وصيانة أعمدة المياه العادمة والصرف الصحي للمياه النظيفة و القذرة و قنواتها ، وقطع الغيار الخاصة والتجهيزات ، والقنوات المتصلة بالسكن لغاية السيوفون ، بما في ذلك الشبكة البلدية.

4. إصلاح الأنابيب الخارجية و المغطاة من النظام الصحي لغاية مفترق - T الناتج من المساكن.
5. أعمال صيانة الجدران وهياكل المبنى والأرضيات.
6. صبغ و دهان أعمال الخشب والحديد في الأجزاء المشتركة للبناء داخل وخارج المبنى ، والقابل للتنفيذ حسب الحالة.
7. استبدال وإصلاح السور والرخام والدرابزين.
8. إصلاح واستبدال شبكات حديدية ، والأسوار والبوابات وغيرها ، إلا في حالات الاستخدام الغير سليم أو التخریب المتعمد .
9. توريد واستبدال معدات التصميم الحضري في المباني فقط في حالة القدم.
10. توريد الركام.
11. إعادة رصف الإسفلت أو الأرصفة المتشابكة الخارجية لغاية الصيانة
12. استبدال الأبواب وإطارات النوافذ والستائر ، والمصارع الغير قابلة للإصلاح بسبب القدم خلاف حالات سوء استخدام أو التخریب من قبل المستأجر.

علي عاتق شركة الر و علي عاتق المستأجر(سيتم توزيعها وفقا للأوضاع المحلية)

13. إصلاح واستبدال المعدات وجهاز الإرسال ، وأضواء الإشارات والأجهزة المتحركة ، والموتور ، وحدة التحكم للتشغيل التلقائي للأبواب.
14. إصلاح واستبدال الأقفال وغالقات الأبواب ، واستبدال المفاتيح.
15. استبدال الزجاج في المناطق المشتركة أو إغلاقها ، خلاف حالات غير مقصودة.
16. صيانة المعدات وقطع الأثاث المنقولة و اللازمة للمبني (مثل القار مات ، صناديق البريد ، ولوحات المعلومات، الخ).
17. تنظيف المداخل وأنابيب التهوية ، في حالة الاشتراك ، مع استثناء تلك المودية ألي المساكن الفردية.
18. تنظيف المزا ريب.
19. إصلاح المقاعد و سلال النفايات ، والألعاب و التآثيث الحضري بشكل عام.
20. نشر الحصى من أجل المحافظة علي أرضية الساحات .
21. تكاليف الصيانة للإدارة الذاتية والتكاليف غير المباشرة المتصلة بالخدمات (تقسم حسب الإدارة الذاتية).
22. الضرائب والرسوم على المداخل.
23. الأسماء علي صناديق البريد الشخصية ، وعلي أزرار الجرس، والاتصال الداخلي والأبواب.
24. إصلاح و تغطية ضرر وضع أو المحافظة على هوائي البث المسبب من قبل المستأجرين أو ممثلهم ، بما في ذلك إزالة الهوائي أو المشابك أعادتهم ألي العمل ، حتى لو كان المستأجر الذي ينفذ التصليح قد حصل على الموافقة من قبل الهيئة المعنية.
25. طلاء جدران وسقف الأجزاء المشتركة ، وبناء على طلب غالبية المستفيدين و سيكون في نسبة 50% علي عاتق

الر.

الإجراءات علي عاتق المستأجر

26. تنظيف المداخل وأنابيب التهوية المتصلة بالمساكن الفردية.

13

توفير خدمة الصيانة داخل المساكن المستأجرة

علي عاتق شركة الر

1. في حالة تغيير المستأجر، تبديل قطع الغيار والمعدات المدرجة في المسكن الغير قابلة للاستخدام.
2. استبدال و / أو إصلاح الأرضيات والجدران ، في حالة هبوط الأرضية ، أو المساند و تصليح النظام المخفي علي عاتق الشركة مع مواد مشابهة للحالية (لن يتم استبدال الأرضية كاملا في المساكن المعنية حتى لو كانت المواد المستخدمة لاستعادة مختلفة من الحاضرة).
3. أي أعمال بناء متعلقة بالإصلاحات أعلاه.
4. إصلاح و / أو استبدال المواسير والصمامات و نظام قفل المياه والصرف الصحي إلا في الحالات التي تعزى إلى التخريب المتعمد أو ألي تغييرات غير قانونية أو غير مصرح بها ، وباستثناء مفاتيح الأنابيب أو البوابات الخارجية.
5. استبدال خزان دورات المياه الموجود داخل الجدار في حالة القدم في حالة تغيير المستأجر لسبب العطل أو بسبب، و يمكن أن يتم التعديل مع تثبيت الخزان خارج الجدار.
6. طلاء النوافذ وإطاراتها من / الخشب أو الحديد ، كما وسور الشرفة ، وباب المر آب أو المتجر ، الخ. مع استخدام نفس الطلاء والأصباغ الموجودة فقط في حالات الصيانة الغير اعتيادية.
7. صيانة واستبدال أدوات الشفط الكهربائية والنظام الكهربائي ذا الصلة في الحمامات المشتركة الخالية من النوافذ بسبب العبث و فقط في حالة إعادة التسليم.

علي عاتق شركة الر و علي عاتق المستأجر(سيتم توزيعها وفقا للأوضاع المحلية)

8. تكاليف الصيانة للإدارة الذاتية والتكاليف غير المباشرة المتصلة بالخدمات المقدمة.

9. الضرائب والرسوم على المداخل.

الإجراءات علي عاتق المستأجر

10. استبدال وإصلاح المعدات الصحية، بما في ذلك الحوض وأعمال البناء المرتبطة بها بسبب الإهمال جسيم أو نتيجة الاستخدام.
11. استبدال وإصلاح الصمامات والتجهيزات ، و علبة الشفط بسبب الاستخدام أو نتيجة للإهمال أو الخطأ.
12. إصلاح إطارات النوافذ الداخلية والخارجية والزجاج بسبب ضرر مسبب من قبل المستأجر ، والنوافذ الداخلية

- بسبب عدم الصيانة (بما في ذلك استبدال الشبكة والسحابات وملحقاتها).
13. إصلاح واستبدال الأحزمة وحبال نظام اللف، كما و جهاز اللف في المصارع.
14. إصلاح المصارع الخارجية.
15. إصلاح وصيانة الأبواب العلوية للكراجات ، مصاريع ، بما في ذلك الملحقات.
16. الغيار وتصليح المعدات الكهربائية (المحولات والمكابس والمفاتيح ، الخ.) الصيانة الغير اعتيادية بسبب خلف النظام الكهربائي مع إيداع لاحقا شهادة مطابقة ألي الر.
17. صيانة نظام التلفاز من المفترق ألي العمود (شاملا الكابس).
18. إصلاح الأرضيات والجدران ، المكسورة أيا كان السبب في حالة فشل الركيزة.
19. طلاء الجدران وقطع الخشب والحديد.
20. الطلاء الخارجي و الداخلي للأبواب والستائر الخشبية و / أو حواجز الحديد وشرفة ، و مصارع المرآب و المتجر الخ. مع دهانات وألوان مشابهة لتلك الموجودة كل فترة لا تقل عن عشرة أعوام.
21. المفاتيح والأقفال.
22. كل الإصلاحات والتبديلات الناجمة عن أعمال تغيير من قبل المستأجرين حتى المصرح بها.
23. توريد المواد اللازمة لأعمال الترميم بعد أعمال قام بها المستأجرون.
24. أية تغيير أو تحديث مطلوبة من قبل المستأجرين أنفسهم بما في ذلك أعداد المعاملات المتعلقة بطلب التصاريح ، وتقديم شهادة الامتثال للشركات بعد موافقة المالك.
25. استعادة النظام بعد العبث أو الإهمال الجسيم علي عاتق المستأجر.
26. تنظيف أنابيب العادم في المرافق الصحية ، المرفق الأول (لغاية الأعمدة).
27. إزالة الترسبات من أنابيب الصرف العائد ألي النظام الصحي لغاية مفرق T شاملا.
28. الصيانة الشفط الكهربائي و النظام الكهربائي في الحمامات الخالية من النوافذ.
29. مكافحة القوارض و الصراصير ، ومكافحة الآفات في المساكن ، في القبو أو العلية ، في المرآب والمستودعات والمحلات التجارية.
30. تنظيف الأنابيب والمداخل فقط في خدمة المساكن الفردية ، كما الاتصالات بين المسكن و أنبوب المدخن المشترك.
31. إخلاء الأمتعة المنزلية داخل القبو، العلية أو مرآب المتصلين بالمسكن، حتى في حالة عدم الاستخدام من قبل المستأجر ، وإخلاء المرافق من الحطام الناجم عن أعمال في المساكن ؛ التنظيف الكامل أيضا والإخلاء في حالة الإلغاء أو التغييرات.
32. استبدال الملح و تصليح أجهزة تحلية المياه من أجل الاستخدام الصحي أو سخان التدفئة المستقلة الموجود في السكن.
33. التحقق الدوري من كفاءة مصارع قفل شبكات المياه والغاز التي تقع في مدخل النظام في السكن في نواحي العداد.

34. أعمال من أجل أعاد السكن ألي الحالة الأصلية وفي حالة جيدة ، في حالة ترك المسكن نفسه.
35. أعمال لازمة من أجل القضاء على العفن وتكثف البخار داخل السكن (خلاف القدم و الاستخدام) ، من أجل الحفاظ على توفير درجة حرارة كافية داخل المسكن وربط مجاري الهواء العادم و بخار الطبخ أنبوب موقد الأبخرة المناسبة للغرض ، وتجنب تكون بخار الماء داخل المسكن خلال حصر استخدام المبخرات للشوفاج و مكاي لتسخين البخار والرطوبة والكهرباء وعندما يكون هذا أمر لا مفر منه تهوية أماكن العمل وتجنب تجفيف الغسيل داخل المنازل.

14

قواعد عامة

علي عاتق شركة الر

1. المباني حديثة التشييد أو التي يتم استردادها يجب أن تحتوي علي ما يلي: (الشراء الأولى): مواقف، وصناديق وحاويات القمامة فقط في حالة عدم إمكانية استخدام حاويات البلدية المتواجدة في الطرق ، (الشراء الأولى) صناديق البريد ، لوحة للإعلانات ، لائحة المصعد ، الخ.

علي عاتق شركة الر و علي عاتق المستأجر(سيتم توزيعها وفقا للأوضاع المحلية)

2. ستكون علي عاتق المستأجرين كافة عمليات الصيانة في السكن كما في الأجزاء المشتركة الناجمة عن التخريب وسوء الاستخدام أو تعزى إلى انعدام الصيانة من قبل المستأجر.
3. يحظر طلب توريد وتركيب لافتات من قبل المستفيدين.
4. من المستحسن أن يتم إعادة طلاء المساكن بشكل دوري.

الإجراءات علي عاتق المستأجر

5. ستكون علي عاتق المستأجر كافة تكاليف المراجعات التقنية المطلوبة من قبل نفس المستأجر ، إذا كانت هذه الادعاءات لا أساس لها.