

LUMI  KODUD

ПРАВИЛА ВНУТРЕННЕГО
РАСПОРЯДКА

Мой дом,
делаю все, что хочу



Философия Lumi Kodud «Мой дом — делаю все, что хочу» подходит тем людям, которые хотят быть уверены в том, что квартира в Lumi Kodud будет вашим домом так долго, как вы этого пожелаете. В квартирах Lumi Kodud действуют определенные правила внутреннего распорядка, оставляя вам достаточно широкие возможности для организации своей жизни и реализации намеченных планов. Мы позаботимся о ежедневном обслуживании дома, чтобы вы смогли заниматься более важными делами.

В качестве нового жильца Lumi Kodud, мы настоятельно просим вас ознакомиться с данными правилами, чтобы вы могли чувствовать себя в своем доме как максимально комфортно. Мы постарались включить сюда как можно больше важных тем. Если вы не найдете здесь нужную информацию или захотите что-то уточнить, обязательно свяжитесь с командой Lumi Kodud.

Правила внутреннего распорядка был последний раз обновлён 01.10.2024

Важной частью правил является также «Руководство по уходу за жильем» — пожалуйста, ознакомьтесь с ним внимательно. Вы можете найти «Руководство уходу за жильем» здесь: www.lumikodud.ee/ru/zhiltsam

Примечание! Нарушение правил может привести к предупреждению и дополнительным расходам. Повторное или серьезное нарушение может привести к досрочному расторжению договора.

Телефон: (+372) 56 471 767
Электронная почта: info@lumikodud.ee
www.lumikodud.ee



Желаем приятных моментов
в вашем новом жилье!
Команда Lumi Kodud

ОГЛАВЛЕНИЕ

АВАРИЙНЫЕ КОНТАКТЫ.....	4
АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ.....	4
СТРАХОВАЯ ЗАЩИТА.....	4
ИНТЕРНЕТ И ТВ.....	5
УПРАВЛЕНИЕ ОТХОДАМИ.....	5
РЕГИСТРАЦИЯ МЕСТА ЖИТЕЛЬСТВА.....	5
ЛЕСТНИЧНАЯ КЛЕТКА.....	6
КЛЮЧИ.....	6
ОБУСТРОЙСТВО ЖИЛЬЯ.....	6
БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЛЬЯ.....	6
УХОД ЗА ЖИЛЬЕМ.....	7
СПОКОЙСТВИЕ ДОМА.....	8
ПОСЕЩЕНИЕ КВАРТИРЫ.....	8
ПИТОМЦЫ.....	8
РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, НОРМАЛЬНЫЙ ИЗНОС.....	9
КУРЕНИЕ.....	10
ЭКОНОМИЯ ВОДЫ И ЭНЕРГИИ.....	10
БАЛКОН/ТЕРРАСА.....	10
ПАРКОВКА.....	10
ЗАРЯДНЫЕ УСТРОЙСТВА ДЛЯ ЭЛЕКТРОМОБИЛЕЙ.....	11
КЛАДОВКИ.....	11
ПАРКОВКА ДЛЯ ВЕЛОСИПЕДОВ И КОЛЯСОК.....	12
ВЫЕЗД.....	12

АВАРИЙНЫЕ КОНТАКТЫ

С фирмой Lumi Kodud можно быстро связаться по телефону (+372) 56 471 767 или по электронной почте: info@lumikodud.ee (Мы отвечаем с понедельника по пятницу с 9:00 до 17:00.)

Вне рабочего времени вы можете получить помощь по экстренным контактам, которые можно найти на сайте: <https://www.lumikodud.ee/elanikule>

АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ

Арендная плата — это ежемесячная согласованная плата за использование квартиры. Принципы оплаты арендной платы подробно изложены в договоре аренды. В ежемесячный счет фирмы Lumi Kodud включены арендная плата за квартиру, дополнительные расходы и дополнительные сборы за заказанные услуги.

Фиксированные дополнительные расходы — это сборы и затраты на услуги по обслуживанию, управлению и коммунальным услугам, а также на другие услуги и действия, предоставляемые арендодателем или третьими лицами, связанные с использованием квартиры, здания и земельного участка (включая отопление, вывоз мусора), а также затраты на содержание квартиры, здания и земельного участка, их обслуживание и поддержание там порядка, включая затраты на отопление, электричество и уборку помещений общего пользования, налоги и сборы, связанные с недвижимостью (включая земельный налог), и расходы, связанные со страхованием здания, которые не являются переменными дополнительными расходами. Фиксированные дополнительные расходы представляют собой пакет услуг, и их нельзя разбивать на отдельные позиции в счете.

Переменные дополнительные расходы — это сборы и затраты за воду, электричество и услуги канализации, потребленные в квартире, в соответствии с показаниями счетчиков и ценами поставщика услуг, включая цены, установленные арендодателем, если поставщиком услуг (например, в отношении поставки и продажи собственного электричества) является фирма Lumi Kodud.

СТРАХОВАЯ ЗАЩИТА

Даже для арендуемого жилья страхование очень важно. Мы настоятельно рекомендуем всем арендаторам заключить договор страхования для защиты своего имущества (включая вещи, хранящиеся в велопарковке или кладовой), а также страхование ответственности (которое помогает покрыть ущерб, случайно нанесенный вами или вашими членами семьи другим лицам — например, оставленная открытой вода в ванной или рисунки детей на кухонной мебели).

Lumi Kodud не несет ответственности за уничтожение или повреждение имущества арендатора (за исключением случаев, когда имущество уничтожено или повреждено в результате умышленных действий Lumi Kodud).

В случае, если ущерб арендаторам был нанесён другим арендатором или третьим лицом (включая ущерб от других арендуемых помещений, кражу и т.д.), арендатор должен требовать компенсацию напрямую от виновного лица.

Более подробную информацию можно найти по адресу:
<https://kindlustame.ee/kindlustus/kodukindlustus/>

ИНТЕРНЕТ И ТВ

В Lumi Kodud доступен интернет от Telia, Elisa и STV, а также телевизионные услуги. Если хотите подключиться к услуге, пожалуйста, свяжитесь напрямую со службой поддержки поставщика услуг.

УПРАВЛЕНИЕ ОТХОДАМИ

Lumi Kodud поддерживают сортировку отходов, их повторное использование и снижение чрезмерного потребления. Тщательной сортировкой вы обеспечиваете дальнейшую переработку отходов наиболее экологически чистым способом.

Крупногабаритные отходы (включая старую мебель, упаковку от мебели) и опасные отходы, такие как химикаты, батарейки, просроченные лекарства и электронные устройства, необходимо собирать отдельно и утилизировать самостоятельно в пунктах сбора отходов.

Подробные инструкции по сортировке отходов и их сдаче можно найти на веб-сайте:
<https://www.tallinn.ee/et/jaatmed/liigiti-kogumine>.

Если у вас есть дополнительные вопросы, вы можете обратиться за советом к команде Lumi Kodud.

РЕГИСТРАЦИЯ МЕСТА ЖИТЕЛЬСТВА

Адрес места жительства можно зарегистрировать в регистре народонаселения, на основании чего можно пользоваться всеми льготами и преимуществами для жителей Таллинна, подавать заявки на места в детских садах и школах для детей, участвовать в выборах и т. д. Регистрация по месту жительства должна быть оформлена жильцом в течение установленного законом срока с момента переезда на новое место жительства.

Подробную информацию можно найти на веб-сайте:

<https://www.tallinn.ee/et/teenused/elukoha-aadressi-muutmise-rahvastikuregistris>

По договору с совершеннолетними членами семьи можно зарегистрировать адрес проживания и для несовершеннолетних детей.

ЛЕСТНИЧНАЯ КЛЕТКА

Хранение любых предметов в коридорах и лестничных клетках запрещено по соображениям пожарной безопасности. То же требование касается колясок, велосипедов, санок и т. д. Команда Lumi Kodud имеет право удалить такие предметы.

Для аренды платного места (в кладовой, велосипедной комнате, для колясок) просьба обратиться к команде Lumi Kodud.

КЛЮЧИ

В Lumi Kodud используются инновационные замки iLOQ. Одним и тем же ключом можно открывать входную дверь здания, дверь квартиры, кладовую, велосипедную комнату, место для колясок и мусоропровод, в зависимости от настроек. По вопросам доступа, например добавления доступа и изготовления дополнительных ключей, обращайтесь к команде Lumi Kodud.

Используйте ключ iLOQ только для открытия соответствующего замка iLOQ. Любое другое использование может повредить ключ таким образом, что он больше не будет работать.

Инструкции по использованию ключа iLOQ можно найти в «Руководстве по уходу за жильем».

ОБУСТРОЙСТВО ЖИЛЬЯ

Мы позаботились о частичной мебелировке квартиры для вашего комфорта. Имеется встроенная мебель с необходимой техникой (холодильник с морозильной камерой, встроенная плита, духовой шкаф, кухонная вытяжка, посудомоечная машина и стиральная машина, шкаф в прихожей и в одной из спален). Изменение встроенной мебели, светильников и других предметов интерьера, установленных Lumi Kodud, разрешено только с письменного разрешения команды Lumi Kodud. Остальную часть квартиры вы можете обставить мебелью на ваш вкус.

Чтобы защитить стены от царапин и загрязнений от мебели, убедитесь, что между мебелью и стеной остается хотя бы несколько сантиметров свободного пространства при размещении.

БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЛЬЯ

При входе в дом обязательно ознакомьтесь с путями эвакуации, чтобы в случае опасности вы могли быстро покинуть здание.

Повторите с вашей семьей инструкции по действиям в экстренных ситуациях. Самое важное — попытаться спасти людей, оказавшихся в опасности, сообщить о

происшествия и направить прибывающую команду спасателей на место происшествия. Общий номер службы экстренной помощи — 112. Пожалуйста, также уведомите команду Lumi Kodud о происшествии.

Для обеспечения безопасности дома необходимо регулярно проверять техническое состояние электрических приборов. Неисправные, неправильно используемые или недостаточно отремонтированные электрические приборы могут представлять опасность для жизни пользователя. Самостоятельное выполнение электрических работ не разрешено. Если необходимо провести более сложные электрические работы, такие как замена розеток или выключателей, пожалуйста, свяжитесь с командой Lumi Kodud.

Квартира соответствует требованиям пожарной безопасности, установленным законом. Жильцам рекомендуется приобрести первичные средства пожаротушения, например небольшой пенный огнетушитель или противопожарное одеяло. Для обеспечения пожарной безопасности необходимо проявлять осторожность при обращении с огнем и избегать возможных опасных ситуаций.

Во всех квартирах установлены дымовые датчики. Обязанность жильца — регулярно проверять их работоспособность и при необходимости (датчик издает звуковой сигнал) заменять батареи.

Парковка автомобилей разрешена только на обозначенных парковочных местах; автомобили, припаркованные в других местах, могут затруднить доступ спасательных команд к зданию.

На лестничной клетке и в проходах нельзя оставлять предметы.

Перед выходом из дома необходимо отключить плиту, стиральную машину, посудомоечную машину, утюг и другие подобные приборы. Нельзя подключать наружные приборы к розеткам внутренних помещений и общих зон (включая лестничные клетки). На длительный срок отсутствия из квартиры (например, в отпуск) рекомендуется отключить электрические провода от розеток.

Для предотвращения краж убедитесь, что двери заперты. В случае утери ключа необходимо немедленно связаться с командой Lumi Kodud.

Если есть подозрения, что в какой-либо квартире ведутся преступные действия, сообщите об этом в полицию и команде Lumi Kodud.

УХОД ЗА ЖИЛЬЕМ

Регулярная уборка и поддержание чистоты квартиры — это обязанность арендатора, которая помогает обеспечить здоровые условия проживания, хороший воздух в помещении и сохранность мебели.

С качественными чистящими средствами уборка в доме становится легкой; следует избегать избыточной воды и сильнодействующих и абразивных чистящих средств, которые могут повредить поверхности.

При желании также можно заказать услуги по уборке. Подробную информацию можно получить у команды Lumi Kodud.

Обязательно следует уделить внимание достаточной вентиляции дома и правильной настройке отопительного оборудования — это помогает поддерживать воздух чистым и уровень влажности правильным, что важно как для здоровья жильцов, так и для сохранности имущества.

Обратите внимание на «Руководство по уходу за жильем» и таблицу ответственности за содержание арендованного жилья, которая находится в конце.

СПОКОЙСТВИЕ ДОМА

Вы можете принимать гостей в любое удобное время, но следите за тем, чтобы они не нарушали спокойствие других жильцов дома и соседей.

Согласно правилам общественного порядка города Таллинна, ночной покой действует каждый день с **23:00 до 07:00**. Исключением являются ночи с 31.12 на 01.01 и с 23.06 на 24.06, когда требование о ночном покое не применяется.

О нарушениях спокойствия просим немедленно сообщать в полицию, а затем и команде Lumi Kodud.

ПОСЕЩЕНИЕ КВАРТИРЫ

Арендодатель имеет право посещать квартиру, уведомив арендатора за разумное время. Более подробные обстоятельства описаны в договоре аренды.

ПИТОМЦЫ

В Lumi Kodud мы рады домашним животным, которые умеют себя хорошо вести. Каждый владелец животного несет ответственность за благополучие своего питомца в Lumi Kodud и за поддержание чистоты после него. Также, гуляя с животным на улице, необходимо убирать за ним и следить за тем, чтобы животное не мочилось на фасад, растения или террасы. Кроме того, следует следить за тем, чтобы питомец не представлял опасности для соседей и не беспокоил их.

Дополнительную информацию можно получить на портале о домашних животных Таллинна: <https://www.tallinn.ee/est/lemmikloom/>

РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, НОРМАЛЬНЫЙ ИЗНОС

Любое жилье время от времени нуждается в небольшом обновлении, будь то естественный износ или желание освежить жилье.

Жильцы Lumi Kodud могут по желанию заказать ремонтные работы у команды Lumi Kodud, профессиональный партнер которой поможет с подходящими решениями. Для масштабных и сложных ремонтных работ мы отправим смету. Перепланировка квартиры (например, добавление или удаление перегородок и т. д.) не разрешена.

Самостоятельные изменения (например, сверление отверстий в стенах, покраска стен и т. д.) необходимо заранее согласовать с командой Lumi Kodud в письменной форме, и жилец соглашается с обязательством восстановить первоначальное состояние в конце срока аренды.

Чтобы сохранить хороший внешний вид полов, следует прикрепить защитные наклейки под ноги легкой и перемещаемой мебели.

Нормальный износ — это естественный износ квартиры и мебели, который сопровождает целевое использование жилого помещения и мебели. В случае нормального износа арендатор обслуживал все приборы и другие части квартиры в соответствии с инструкциями. За нормальный износ жилья и мебели платит Lumi Kodud.

К нормальному износу не относится износ, дефекты и сопутствующий ущерб, возникающие от нецелевого использования жилого помещения и мебели. За износ, возникший в результате нецелевого использования, необходимо заплатить не позднее окончания срока аренды. Кроме того, следует заплатить за случайные и преднамеренные повреждения как помещения, так и мебели, а также оборудования и других частей квартиры. К таким повреждениям могут относиться, например, размещение горячей сковороды прямо на кухонной поверхности, повреждение пола колесами офисного кресла, повреждение мебели и интерьера домашними животными или детьми. Также к таким повреждениям относятся расходы на восстановление загрязнений, вмятин, отверстий и т. д. на стенах, полу, потолке, окнах, дверях и других частях квартиры.

О повреждениях, установленных Lumi Kodud, или происшествиях с квартирой необходимо незамедлительно уведомить (в течение 3 дней) команду Lumi Kodud. Это может быть, например, разбитая раковина, испорченная стена, пол или встроенная мебель, установленная Lumi Kodud. Если в указанный срок о происшествии не было сообщено, право на возмещение затрат на восстановление теряется. Если в прейскуранте отсутствует ссылка на конкретный предмет, арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с затратами на восстановление.

КУРЕНИЕ

В Lumi Kodud не курят — в доме (в т. ч. на балконах, внутри квартир) и на всей территории курение запрещено (включая электронные сигареты). Курение разрешено только на заднем дворе/парковке в предназначенном для этого месте.

ЭКОНОМИЯ ВОДЫ И ЭНЕРГИИ

Lumi Kodud разработаны с учетом экологической ответственности на всех этапах — от проектирования и строительства до эксплуатации квартир. Будучи жильцом Lumi Kodud, вы также можете действовать экологически ответственно и экономить энергию, регулярно проверяя исправность домашних приборов, очищая их и отключая ненужные электроприборы и освещение от сети.

Мы рекомендуем устанавливать комнатную температуру на уровне 21–23 градусов и избегать ненужного открывания окон в отопительный период.

Вы можете сократить потребление воды, если не будете напрасно оставлять воду включенной на кухне или в ванной, стирая сразу целую загрузку белья или посуды, а также при необходимости используйте специальные программы стирки для половинной загрузки.

Если возникают проблемы с давлением воды, температурой, работой кранов или туалетом, пожалуйста, свяжитесь с командой Lumi Kodud.

БАЛКОН/ТЕРРАСА

Балкон и террасу можно украшать растениями, но следите, чтобы цветочные горшки были размещены внутри ограждения. На балконе/террасе запрещается кормить птиц, животных и бросать предметы вниз.

Для обеспечения пожарной безопасности на балконах и террасах запрещены курение, барбекю и использование открытого огня.

В Lumi Kodud запрещено застраивать балконы.

ПАРКОВКА

Для аренды парковочного места для жильцов свяжитесь с командой Lumi Kodud; стоимость можно найти в прайс-листе - <https://www.lumikodud.ee/uurimisest/lisateenusused>.

Для гостей предусмотрены отдельные парковочные места, и гости могут получить доступ к парковке через приложение Snabb. Более подробные инструкции можно найти на знаке у шлагбаума.

Неправильно припаркованный автомобиль может быть перемещен фирмы Lumi Kodud, а также сервис Snabb имеет право назначить штраф.

Отдельные места для зарядки также предусмотрены для электромобилей.

ЗАРЯДНЫЕ УСТРОЙСТВА ДЛЯ ЭЛЕКТРОМОБИЛЕЙ

При всех Lumi Kodud есть специальные места с возможностью зарядки электромобилей.

Их нельзя арендовать персонально, и они свободно доступны для всех жильцов и гостей. На месте зарядки электромобиля разрешается парковаться только во время зарядки автомобиля. Когда автомобиль заряжен и зарядное устройство отключено, его необходимо припарковать на другое отведенное место (либо на личной парковке, либо на парковке для гостей).

Для зарядки необходимо отсканировать QR-код с зарядного устройства, оплата производится после зарядки.

Подробнее вы можете прочитать здесь: <https://www.vonkev.eu/>

Примечание! Заряжать электромобиль разрешается только в специально отведенных местах. Запрещается подключать электромобиль к розеткам в квартире, общих помещениях или на улице с помощью удлинителя.

КЛАДОВКИ

Для аренды помещения для хранения (кладовки) свяжитесь с командой Lumi Kodud; стоимость вы можете найти в прейскуранте - <https://www.lumikodud.ee/uurimisest/lisateenused>

Не рекомендуется хранить в кладовке ценные вещи. Также в соответствии с нормами пожарной безопасности запрещается хранить в кладовке горючие жидкости, газы или взрывчатые вещества.

Убедитесь, что вещи не прижаты плотно к стенам – для предотвращения избыточной влажности и появления плесени необходимо обеспечить свободное движение воздуха между предметами.

Для предотвращения краж и взломов просим закрывать помещение для хранения на приобретенный вами надежный навесной замок.

ПАРКОВКА ДЛЯ ВЕЛОСИПЕДОВ И КОЛЯСОК

Для аренды места в комнате для велосипедов или парковке для колясок свяжитесь с командой Lumi Kodud; стоимость вы можете найти в прейскуранте – <https://www.lumikodud.ee/uurimisest/lisateenused>

Хотя это запертое помещение, тем не менее мы рекомендуем дополнительно запирать велосипеды и коляски.

В комнате для велосипедов и парковке для колясок запрещается хранить другие личные вещи (в том числе санки). Для этого предусмотрены помещения для хранения.

ВЫЕЗД

Если вы планируете переехать в другую квартиру, обязательно ознакомьтесь с другими квартирами, предлагаемых Lumi Kodud, и уведомите команду Lumi Kodud о намерении переехать как минимум за два (2) месяца до желаемого срока прекращения договора.

После отправки уведомления о прекращении договора представитель Lumi Kodud совместно с клиентом в оговоренное время проведет первичный осмотр квартиры, в ходе которого будут зафиксированы расходы, не связанные с обычным износом квартиры. В рамках того же осмотра будет проверено, соответствует ли квартира состоянию, зафиксированному в первоначальном акте передачи-приемки, включая проверку наличия недостатков или дополнений, согласованы ли дополнения с командой Lumi Kodud и нужно ли будет удалять дополнения по окончании срока аренды.

После отправки уведомления о прекращении договора арендатор обязан показывать квартиру следующим заинтересованным лицам. Для этого назначается подходящее время. Если вам не удастся найти подходящее время, представитель Lumi Kodud имеет право показать квартиру следующим арендаторам самостоятельно, уведомив об этом не менее чем за 7 дней.

Арендатор обязан провести основательную генеральную уборку квартиры. Заключительная уборка при выезде следующая:

- Освобождение квартиры от принадлежащей жильцу мебели и предметов;
- Подметание и очистка полов и плинтусов моющим средством, удаление возможных пятен;
- Полная уборка всех встроенных шкафов, полок, систем хранения и т. д.;
- Полная очистка плиты и духового шкафа;
- Мытье вытяжки и ее жировых фильтров;
- Тщательная очистка посудомоечной машины;
- Опустошение, размораживание и тщательная мойка холодильника и морозильной камеры (оставьте двери морозильников открытыми и отключите питание);
- Тщательная уборка ванных комнат;

- Тщательная очистка стиральной машины (включая очистку уплотнителя, фильтра и отсека для моющего средства);
- Тщательная мойка туалета, умывальника, душевой (и ванной) моющим средством;
- Очистка слива в ванной;
- Удаление возможных пятен с дверей, дверных рам и стен (чистой и влажной тряпкой);
- Мытье и высушивание оконных стекол с обеих сторон (в зимнее время — только с внутренней стороны);
- Очистка вокруг вентиляционных отверстий (сухой тряпкой);
- Хорошая проветривание (при выходе из квартиры закройте окна и дверь на балкон);
- Если есть балкон, его уборка и очистка (включая мытье перил/стекол и пола);
- Если есть кладовка, ее опустошение, очистка и снятие замка;

Помните, что при переезде действуют те же правила утилизации отходов, что и во время проживания в квартире. Опасные и крупногабаритные отходы, а также мебель должны быть утилизированы самостоятельно в соответствии с Правилами обращения с отходами Таллинна. За дополнительные расходы на вывоз отходов с территории дома будет выставлен счет или эта сумма будет вычтена из залога. Предметы нельзя оставлять в кладовках и проходах.

При окончательной сдаче квартиры составляется акт. Если в ходе проверки в квартире и её обстановке обнаружатся повреждения, не относящиеся к нормальному износу, или если уборка квартиры не выполнена на требуемом уровне, Lumi Kodud закажет необходимую дополнительную уборку и/или ремонт и выставит счет арендатору за возникшие дополнительные расходы. Действующий прайс-лист доступен на сайте Lumi Kodud. Если в прайс-листе нет ссылки на конкретный предмет, арендатор возместит причиненный ущерб в соответствии с затратами на восстановление.

При выезде из квартиры прекратите все договоры, связанные с квартирой (ТВ, Интернет и т. д.), верните оборудование и уведомите поставщиков услуг об изменении адреса.

Новый адрес должен быть добавлен в регистрационный центр населения не позднее чем через 30 дней после переезда.

Ключи возвращаются команде Lumi Kodud после проведения финальной уборки, когда больше не будут посещать квартиру.

Залог будет возвращён арендатору как можно скорее, но не позднее двух (2) месяцев после окончания договора при условии, что в ходе проверки квартиры не было обнаружено ненормального износа, все счета оплачены, квартира должным образом убрана и все ключи возвращены команде Lumi Kodud.