

Óbudai 26. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet – Házirend - Tervezet

Az Óbudai 26. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet (továbbiakban Szövetkezet) 1032 Budapest, Ágoston u. 1-2-3. sz. alatti lakóépületeiben – különös figyelemmel a tulajdonosi közös érdekekre - a következőket kell betartani.

I. A HÁZIREND CÉLJA

1. A házirend célja, hogy meghatározza a lakóépületben lakó és tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakóépület rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló követelményeket.
2. A házirend egyaránt vonatkozik a tulajdonostárs által lakott lakásokra, a tulajdonostárs által bérbe adott lakásokra, a közös használatú helyiségekre, területekre (kapualj, kapubejáró, lépcsőházak, liftek, szemétdobók, szeméttároló konténer helyiség, szerelősziati terek, szárítóhelyiségek, tároló helyiségek, fogyasztásmérő helyiségek), a közös tulajdonú üzemeltetési feladatok ellátására szolgáló helyiségek (földszinti kukatároló, lift gépház, villamos kapcsolótér, Főtáv helyiség, üzemeltetést szolgáló földszinti tároló helyiségek), valamint a közös tulajdonú bérleményekre.
3. A Házirend alkalmazás szempontjából
 - 3.1. lakóépület: mindhárom, fentebb megjelölt épület, melyben lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vannak
 - 3.2. használó: a lakóépületben bármilyen jogcímen, akár állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó személy (tulajdonos, családtag, bérlő, látogató, munkát végző, stb.)
 - 3.3. kezelő: az épületek üzemeltetését és a kezelési feladatokat ellátó Szövetkezet Igazgatósága
 - 3.4. közös használatra szolgáló helyiség: a fogyasztásmérő helyiség, az emeletenkénti szárító, illetve tároló helyiség, valamint a szemétdobó helyiség
 - 3.5. közös használatra szolgáló terület: a kapualj, a lépcsőház, a folyosók, a lift
 - 3.6. **közös tulajdonú üzemeltetési feladatok ellátására szolgáló helyiségek:** földszinti kukatároló, lift gépház, villamos kapcsolótér, Főtáv helyiség, üzemeltetést szolgáló földszinti tároló helyiségek

II. LAKÓÉPÜLETEK RENDJE

4. A Házirendben foglaltak vonatkoznak mindazon személyekre, akik a lakóépületet használják, állandó vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak.
5. **Zajjal járó építési, szerelési munkavégzés kizárólag**
 - munkanapokon 8-18 óra között,
 - továbbá kevésbé zajos építési tevékenység szombaton 8-14 óra között végezhető.

Ezen munkákról a szövetkezet igazgatóságát írásban tájékoztatni kell a hely az időpont és a várható időtartam és tevékenység pontos megjelölésével. A lakótársakat pedig a földszinti lift ajtóra vagy hirdető táblára kifüggesztett rövid levélben értesíteni kell.

Kivételt képez ez alól azonnali beavatkozást igénylő szerelési munka. (életveszély, hibaelhárítás)

6. A használó a lakásban, vagy a nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzendő 4. pontban megjelölt munkálatok megkezdésének időpontjáról a lakótársakat a munkakezdést megelőzően

- karbantartási munkák esetében 5 nappal

- felújítási munkák esetében 10 nappal

köteles értesíteni.

7. Szórakoztató elektronikai eszközök, háztartási gépek úgy működtethetők, hogy azok **mások nyugalma ne zavarják**. Indokolt esetben a lakást bármely irányból határoló használók **együttes beleegyezése** mellett lehet ettől eltérni, legfeljebb a hatósági előírásokban rögzített időpontig.
8. Lakóépületben benzinüzemű járművet (pl. motorkerékpár, moped, stb.) valamint tűz- vagy robbanásveszélyes anyagot, eszközt tárolni **TILOS**.
9. Személy- és vagyonbiztonsági, valamint tisztasági érdekeink megkívánják a lakóépület kapuinak állandó zárva tartását. Nem kívánatos, hogy a lakóépületbe illetéktelen személy(ek) lépjen(ek) be. Ismeretlen személy részére kaputelefonon, vagy más módon történt kapunyitási kérelmet nem szabad teljesíteni, a reklám és propaganda célú szóróanyagot kézbesítő személyeket fel kell szólítani, hogy a kapu külső oldalára szerelt tároló dobozba helyezték el.
- 10. Minden Tulajdonos köteles legalább egy telefonos elérhetőséget megadni a szövetkezeti irodában, tűz, csőtörés előfordulása esetére.**
11. Amennyiben a használó a lakóépületből hosszabb időre távozik, a kezelővel közölni **kell** annak a személynek az elérhetőségét, akinél a helyiség kulcsa lehet, vagy értesíteni tudja a használót. Ezzel az intézkedéssel esetleges tűz, vagy csőtörés alkalmával keletkező nagyobb mértékű káresemény előzhető meg.
12. Lakás bérbeadásakor a tulajdonos **köteles jelezni a kezelőnek** a bérleti jogviszony kezdő időpontját, a bérlő nevét, **telefonos elérhetőségét**, valamint a bérleti jogviszony megszűnése napját. Amennyiben a bérlő a Házirendben foglaltakat nem tartja be, ez esetben a szükséges eljárást a kezelő a tulajdonossal szemben kezdeményezi.
13. A lakóépületek hátsó kapukijárata előtt parkolni nem lehet, az épületből a zavartalan kijutás lehetőségét állandóan fenn kell tartani. Rendkívüli körülmény (pl. tűz, földrengés, stb.) esetén a kapuk „Vészkijárat” célját szolgálják. **Továbbá szabadon kell hagyni mind az utcán, mind a közterületen a szeméttároló konténer kihelyezési területeket és a tűzoltósági felvonulási területeket.**
14. A lakóépületben észlelt hibáról (pl. fűtési, vagy vízellátási gondok, szemétdobó-csatorna eldugulása, felvonó elakadása, esetleges sérülése, kapuzár hibája, világítási hiányosságok, stb.) a kezelőt haladéktalanul értesíteni kell a hiba megszüntetése érdekében.

15. **A lakóépületekben nincs raktározási lehetőség**, ezért a lomtalanítási időn kívül a kezelő semmit nem tud tárolni. A feleslegessé vált tárgy, eszköz elszállítása a tulajdonos kötelessége.
16. Lakóépületeink tűzvédelmével kapcsolatos magatartási elvárásokat és előírásokat külön „tűzvédelmi Szabályzat”, valamint annak kivonata, a „tűzvédelmi Házirend” foglalja össze, amelynek megismerése és betartása minden tulajdonos és lakó számára kötelező.

III. LAKÓÉPÜLETEK TISZTASÁGA

17. A kezelő a lakóépület tisztántartása érdekében köteles a közös használatra szolgáló területeket folyamatosan takarítani, munkanaponként legalább egyszer seperni, a sarat, szennyeződést, havat, jeget eltávolítani, a burkolatokat legalább hetenként felmosni.
18. A kezelő köteles az egész lakóépületben évenként két alkalommal nagytakarítást végezni. Ennek keretében a közös használatra szolgáló helyiségek és területek ajtóit, fémtárgyait, stb. megtisztítani.
19. A szemétdobó-csatorna kizárólag a háztartási szemet és hulladék összegyűjtésére szolgál, **szemeteszsák használata kötelező!** Más anyag (pl. ruhanemű, fa- vagy fémtárgy, papír- műanyagdoboz, bontási vagy építési törmelék, üvegcserep. stb.) szemétdobó-csatornába történő beöntése, valamint a szemétdobó helyiségben való elhelyezése, tárolása Tilos!
20. **Lomnak és elektronikai hulladéknak nem minősülő**, háztartási szemet és hulladék fogalmába nem tartozó tárgyat, eszközt a használójának kell az épületen kívül lévő földszinti szeméttárolóhoz vinni, és erről a **kihelyezés előtt** a gondnokkal egyeztetni.
21. **A tulajdonos a ház szellőző rendszerét nem bonthatja meg, keresztmetszetét nem csökkentheti, saját szellőző vagy szagelszívó berendezését nem kötheti rá. Amennyiben már megtette, köteles azt megszüntetni. (tűzvédelmi előírás) A lakás szellőztetése a közös használatú területre TILOS.**
22. Aki bármilyen anyag, eszköz, stb. szállításakor, vagy az általa tartott állat (pl. kutya, stb.) a közös használatra szolgáló területet vagy helyiséget beszennyezi, köteles a szennyeződést haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és a használó személye eltér, a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek az érdekében a szállítás történt. **Minden ebből eredő kárért az érintett lakó felel.**
23. Lakóépület ablakából bármilyen tárgyat kidobni (pl. csikk, hamu), szemetet kiszórni, szőnyeget, stb. kirázni, bármilyen folyadékot kiönteni: Tilos! Növényt ápolni, locsolni csak mások érdekséremlme nélkül szabad.
24. Nagymértékű rovarfertőzés megelőzése/megszüntetése érdekében a közös használatra szolgáló helyiségekben, területeken – indokolt esetben a lakásokban – a rovarmentesítési munkákat a kezelő elvégeztetni, a használó eltérni köteles.
25. **A tulajdonos az általa használt területen (lakás, bérlemény) köteles a beázás mentességét biztosítani a körülötte lakók számára, mert a nedvesség a panel szerkezetét, műszaki állapotát nagymértékben károsítja, és a szomszédos lakásban is súlyos károkat okozhat. Ennek érdekében a tulajdonos, illetve a lakó köteles a hiba forrását mielőbb megszüntetni.**
26. **A gázkészülékek és tartozékainak karbantartására a tulajdonos köteles a mindenkori érvényes rendelet szerinti gyakorisággal gondoskodni.**

27. **Az emeleti folyosókon, lépcsőházi fordulókban lomot, bútorokat illetve egyéb vagyontárgyakat, szemetet tárolni, tilos! Ugyanígy tilos a menekülési útvonalat a rácsok szabálytalan elhelyezésével leszűkíteni, illetve elzárni. Ezen szabályokat a mindenkor hatályos OTSZ szabályozza, amelynek be nem tartásából eredő bírságot a tulajdonos(ok) köteles(ek) viselni.**
28. **Építési anyagokat, nem lehet tárolni a közös használatra szolgáló területeken és helyiségekben. Szeméttároló konténerekbe építési törmeléket bedobni tilos!**
29. **A szelektív hulladékgyűjtő tartályokba csak a megfelelő hulladék dobható (kék: papír, sárga: műanyag, fém) Az elektromos hulladék külön gyűjtőhelyen adható le. Mind a szelektív, mind a kommunális hulladék között elhelyezni TILOS.**

IV. LAKÓÉPÜLETEK ÉS LAKÁSOK ÁLLAGVÉDELME

30. A lakóépület állagának védelme a használót arra kötelezi, hogy a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait (pl. kaputelefon-berendezés, személyfelvonó, szemétdobó, stb.) rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül használja.
31. Az épület tetőszerkezetén, homlokzatfelületein hirdetés, hirdető-berendezés, fényreklám, parabola-antenna, cég- és címtábla, kirakatszekrény elhelyezéséhez a kezelő előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Ez a hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetleg megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól.
32. Az utcai homlokzaton (ablakpárkány, loggiakorlát) virágok csak biztonságosan rögzített tartókban – egyértelműen a tulajdonos felelősségére – helyezhetők el. A növények gondozása, öntözése csak mások érdeksérelme nélkül végezhető.
33. **A klíma berendezés külső egységének a kondenzvíz elvezetését úgy kell megvalósítani, hogy az az utcán, illetve az üzletek előtt tartózkodókat ne zavarja. (pl. víz oldalirányú elvezetése csővel, vagy a lakásba visszavezetése) A klímák telepítése előtt a kezelővel egyeztetni kell.**
34. A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső ablakait, redőnyeit, loggia falait a kezelő előzetes engedélyével és az általa megjelölt színre szabad mázolni, festeni, ill. elkészíttetni.
35. Erkélyen csak városképet nem rontó tárgyak, díszek helyezhetők el, ruhaneműt kiteríteni csak korlátmagasságig szabad.
36. Lakásokban épületszerkezeti (pl. oldalfal bontás, stb.), fűtés rendszer átalakításokhoz a kezelő előzetes írásbeli hozzájárulása kell. Ez a hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetleg megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól.

V. V. KÖZÖS HASZNÁLATRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK, TERÜLETEK HASZNÁLATA, TÁROLÁSI SZABÁLYOK

37. **Az emeleteken lévő közös használatra szolgáló helyiségek, területek használatára az emeleten lévő 6 lakás minden használója jogosult, amely jogáról bármely lakás tulajdonosa a lakás használóira vonatkozóan írásban lemondhat. Tulajdonosváltás esetén a közös használatra szolgáló helyiségre vonatkozó írásbeli nyilatkozatot az**

új tulajdonosnak is meg kell tennie. A közös helyiség használatát egyik lakó sem korlátozhatja a másik sérelmére.

38. Amennyiben bármely emeleti közös használatra szolgáló területet, helyiséget valamelyik használó egyedüliként használni kívánja, ahhoz az emeleten lévő minden tulajdonos együttes írásos hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulással a használó lemond az érintett terület használati jogáról.

Minden tulajdonos nyilatkozatáról a kezelőt tájékoztatni köteles.

39. A közös használatra szolgáló terület, helyiség használói kötelesek betartani a helyiséggel kapcsolatos használati és tárolási szabályokat, szabálysértés esetén ők kötelesek viselni az ezzel járó terheket, bírságokat.
40. A közös használatra szolgáló helyiségek igénybevételenek célját, **időtartamát az adott szinten használati joggal rendelkező lakók** egybehangzó közös megállapodása határozza meg. Használat után tisztán kell átadni.
41. A közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken bútort és egyéb tárgyat – ideértve a karbantartáshoz, felújításhoz szükséges anyagot, tárgyat is – csak az adott szinten lakók egybehangzó és a kezelő egyetértő engedélyével lehet a megállapodott ideig és módon tárolni.
42. A közös használatra szolgáló helyiségekben csak olyan anyagok tárolhatók, amelyek tűzrendészeti és egészségvédelmi szempontból nem kifogásolhatók. Élelmiszert, bomló, robbanásveszélyes anyagokat tárolni, valamint állatokat tartani ott tilos.
43. **Tetőt, tetőkijáratot, Tulajdonos csak tűz esetén hő- és füstelvezetésre használhatja.**

VI. ÁLLATTARTÁS

44. A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot az épületbe szoktatni nem szabad.
45. A más jogszabályokban meghatározott engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést az állat gondozója köteles haladéktalanul feltakarítani.
46. Az eb- és állattartás mértékét, a tartás módját valamint az állat felvonóban való szállítását a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletek, illetve jogszabályok szabályozzák. Ezek betartása minden állattartó számára kötelező.
47. **Tilos galambok, sirályok, egyéb madarak ház ablakaiból való etetése, mivel az a szomszédok ablakait-párkányait beszennyezi és fertőzésveszélyes.**
48. **Bármilyen állatot a lakóházban úgy lehet tartani, hogy azok mások életét, testi épségét, vagyonát, ne veszélyeztessék, nyugalmukat ne zavarják. Az állatokat a hatályos jogszabályokban maximált mértéknek megfelelően lehet csak tartani. Veszélyes állatokat csak hatósági engedély birtokában, és az igazgatóság hozzájárulásával lehet tartani.**
49. **Az állatok által okozott károkért azok tulajdonosa tartozik felelősséggel a Ptk. szabályai szerint.**

VEGYES RENDELKEZÉSEK

50. Aki a Házirendet előírásait, illetve a tűzrendészeti, és egyéb jogszabályi előírásokat megszegi, az általa használt lakás tulajdonosát a kezelő a tagságból kötelező jelleggel kizárja. A kizárt tulajdonos nem tag tulajdonos lesz annak minden jogával és kötelezettségével (pl.: emelt közös költség).
51. A Házirendben foglaltak be nem tartása esetén a keletkezett, ill. okozott kár(ok) helyreállítási költsége(i) a károkozót terhelik.
52. Lakóépületeinkben az együttélési szabályok betartása, jelen Házirendben foglaltak érvényre juttatása a használók és a kezelő közös kötelezettsége.
- 53. A tulajdonostársak mindegyike jogosult, köteles a házirend szövegét megismerni, és magára nézve kötelezőnek tekinteni és másokkal is betarttathatja.**
- 54. A házirend kihirdetéssel (kifüggesztéssel) lép hatályba és visszavonásig érvényes.**
- 55. A fővárosi, kerületi önkormányzat házirendre vonatkozó rendelkezéseit jelen házirendnek követni kell, illetve azzal ellentétes rendelkezései hatályukat veszti.**

VII. ZÁRÓ RENDELKEZÉS

56. Jelen Házirend a közzétett „**Tűzvédelmi Szabályzat**”-tal együtt érvényes.
- 57. A Házirendet a Szövetkezet Igazgatósága és a Felügyelő Bizottsága 2017. április 27-i együttes ülésén hagyta jóvá és a kihirdetés napjától hatályos. Egyidejűleg a 2004-ben közzétett házirend hatályát veszti.**

Budapest, 2017. április 27.

Szövetkezet Igazgatósága