

A LAKÓÉPÜLETEK HÁZIRENDJE

/Békásmegyeri 3. számú Lakásfenntartó Szövetkezet/

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (Lsztv.) 4. § (2) bekezdés o) pontjára, továbbá a 14. § (2) bekezdésére tekintettel a lakásszövetkezet Közgyűlése a lakásszövetkezeti, valamint a tagi és nem tag tulajdonon belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló szabályait, - mely szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépületek tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel -, továbbá az épületek közös használatra szolgáló területei és helyiségei használatára vonatkozó részletes szabályokat jelen házirendben az alábbiak szerint határozza meg.

I. rész

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A HÁZIREND CÉLJA

1. A házirend célja, hogy meghatározza a lakóépületben tartózkodó személyek egymás iránti magatartásának alapkövetelményeit, valamint azon alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakóépületek, ingatlanok rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló, jogszabályokban nem rögzített követelményeket.

A HÁZIREND TERÜLETI ÉS SZEMÉLYI HATÁLYA

2. A házirend hatálya kiterjed a lakásszövetkezet kezelésében lévő lakóépületekre és mindazon személyekre, akik a lakóépületet, ingatlant használják; állandó vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak.

FOGALMAK ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

3. A házirend alkalmazása szempontjából
lakóépület: az, amelyben kizárólag lakások, vagy vegyesen lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vannak;
használó: a lakóépületben, ingatlanon bármilyen jogcímen, akár állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó (bérlő, családtag, látogató stb.) személy, továbbá a jogcím nélkül tartózkodó személy;
közös használatra szolgáló helyiség: a tároló helyiség, szemétdobó helyiség, a gyermekkocsi és kerékpártároló helyiség, az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben;
közös használatra szolgáló terület: a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben.

II. rész

LAKÓÉPÜLETEK, INGATLANOK RENDJE

4. (1) A lakóépületben és a hozzá tartozó közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.
- (2) Televízió, rádió, lemezjátszó, videó- és egyéb berendezések úgy működtethetők, hogy mások nyugalma ne zavarják.
- (3) A lakóépületben
- zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata és
 - zajjal járó építési, szerelési munka
 - valamint jelentékeny zajjal járó bármilyen tevékenység
- hétfőtől péntekig: 9 és 19 óra,
szombati napokon: 9 és 14 óra között végezhető.
- Vasárnap és ünnepnapokon a fenti tevékenységek nem engedélyezettek!**
E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.
- (4) Rendezvények, névnap, születésnap stb. nem esik korlátozás alá, **de** a zaj nem lehet olyan mérvű, hogy az a lakók nyugalma zavarja!
5. Az ének és zene gyakorlása (oktatása) hétfőtől péntekig 9 és 20 óra között, szombat, vasárnap és ünnepnapokon 9 és 14 óra között folytatható.

III. rész

A LAKÓÉPÜLETEK, INGATLANOK TISZTASÁGA

6. (1) A lakásszövetkezet vezetése köteles gondoskodni – a lakóépület, ingatlan tisztán tartása érdekében – a közös használatra szolgáló helyiségek és területek folyamatos takarításáról, naponként legalább egyszer seperni, a szennyeződést, sárt, havat, jeget eltávolítani, a burkolatokat legalább hetenként egyszer felmosatni, az engedély nélkül elhelyezett hirdetőtáblákat (falragaszokat) – amennyiben az elhelyező e kötelezettségét nem teljesíti – eltávolítani. A takarítással összefüggő részletes feladatokat a takarítással megbízott vállalkozó megbízási szerződése tartalmazza.
- (2) A lakásszövetkezet vezetése köteles az egész lakóépületben évenként két alkalommal nagytakarítást végeztetni, ennek keretében a közös használatra szolgáló helyiségek és területek ajtóit, ablakait, fémtárgyait megtisztíttatni.
- (3) A lakóépülethez, ingatlanhoz kapcsolódó közterületek, az ajtók, ablakok, redőnyök, kirakatok, kapuk, cégtáblák, reklámtáblák, stb. tisztán tartására a köztisztaságról szóló jogszabályok rendelkezései az irányadók.
- (4) A használatnak (tag és nem tag tulajdonos, bérlő, hasznélvező, használati joggal rendelkező) a háztartási szemetet a lakóépületben a lakásszövetkezet és a szolgáltató között létrejött megállapodásban – a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések betartása mellett – megjelölt módon, a helyileg rendszeresített formában kell a tárolóhelyre eljuttatni, a lakásszövetkezet vezetésének pedig onnan elszállíttatni.
- (5) A szemétdobó berendezéssel ellátott lakóépületekben a szemétdobóba kizárólag háztartási szemet önthető. A nem háztartási szemet (elhasznált berendezés, bútorok, nagyobb tárgyak) elszállításáról a használat köteles gondoskodni.

7. (1) A lakáson kívül (ablakban, erkélyen):

- hétfőtől péntekig: 9 és 20 óra között,
- szombat, vasár- és ünnepnapokon: 9 és 14 óra között lehet
 - ruhaneműt, ágyneműt szellőztetni;
 - porképződéssel járó takarítást végezni, portörölő ruhát a lakóépület ablakában, erkélyén kirázni.

A porzsák tartalmát a háztartási hulladékkal azonos módon kell eltávolítani.

(2) A tisztítással okozott szennyeződést a használatnak, a tisztítás befejezését követően azonnal el kell távolítani!

(3) A lakóépületből, annak ablakán, erkélyén tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos! **TILOS CIGARETTACSIKKET AZ ABLAKON, ERKÉLYEN KERESZTÜL KIDOBNI**, mert az más lakásában tüzet okozhat, amely következtében a csikket kidobó lakása is leéghet. Ablakban, loggián, erkélyen, teraszon növényeket ápolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad. A tárolóedényzet biztonságos és balesetmentes rögzítéséről a használó köteles gondoskodni.

(4) Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös használatú helyiséget vagy területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és a használó személye eltér, a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt.

(5) A rovarfertőzés megszüntetése érdekében a használó a lakásban, helyiségben a rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni, vagy a lakásszövetkezeti szerv (közgyűlés/igazgatóság) által hozott e tárgyú közös rovartelenítési munkát tűrni, illetőleg az illetékes közegészségügyi és járványügyi hatóság kötelezése alapján azt eltűrni.

IV. rész

A LAKÓÉPÜLETEK, INGATLANOK ÉS LAKÁSOK ÁLLAGVÉDELME

8. (1) A lakóépület, a benne lévő lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek állagának védelme, hosszú távú használhatóságának biztosítása a használót arra kötelezi, hogy
- a lakásokat és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
 - a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket,
 - a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait (pl.: fűtő- és melegvíz-szolgáltató, háziszeméltudobó, szellőztető, kaputelefon és felcsengető berendezés, központi televízió- és rádióantenna, személy- és teherfelvonó) rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan és lehetőleg kíméletesen használja.
- (2) A lakásszövetkezet vezetése köteles a lakásbérleti, a polgári védelmi, a köztisztasági, egészségügyi, tűz- és balesetvédelmi rendelkezésekben megjelölt berendezési és felszerelési tárgyakat beszerezni és karbantartásukról gondoskodni.
- (3) A lakásszövetkezet vezetése köteles a lakóépületen, ingatlanon, vagy a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben végzendő munka megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról a használókat a felújítási munkáknál 5, a karbantartási munkáknál 1 nappal a munkakezdést megelőzően írásban, rendkívüli káresemény vagy életveszély elhárításához szükséges munkáknál azonnal, szóban értesíteni.
- (4) A használók munkálatokat (átalakítás, felújítás) hétfőtől péntekig 9 óra és 19 óra között, szombaton 9 óra és 14 óra között folytathatnak, melyről kötelesek a lakókörnyezetet értesíteni! Vasár- és ünnepnapokon ilyen munkálatok nem végezhetők!
9. (1) Az épület közterületről látható tetőterén, homlokzatán, kerítésén, falfelületén hirdetőberendezés, fényreklám, díszkivilágításra szolgáló berendezés, kirakatszekrény, cég- és címtábla elhelyezéséhez a lakásszövetkezet írásbeli hozzájárulása szükséges. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt engedély beszerzése alól. Hirdetmények (falragaszok) elhelyezésére a lakásszövetkezet vezetése jelölhet ki helyet.
- (2) A lakások, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső ajtóit, ablakait, redőnyeit, rácsait, a loggia, az erkély, a terasz falait a lakásszövetkezet előzetes írásbeli engedélyével, az általa megjelölt színre szabad mázolni és festeni.
- (3) Loggián, erkélyen és teraszon csak a városképet nem rontó, azok rendeltetészerű használatával összhangban lévő bútorok, egyéb tárgyak, díszek helyezhetők el. Ruhaneműt kiteríteni csak korlátmagasságig szabad. Virágot biztonságosan rögzített tartókon szabad elhelyezni.

V. rész

KÖZÖS HASZNÁLATRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK, TERÜLETEK HASZNÁLATA, TÁROLÁSI SZABÁLYOK

10. A közös használatra szolgáló helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni.
11. A játzó-, illetőleg a tartózkodási helyet lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy az a használók nyugalmát ne zavarja. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért – a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint – a gondozójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felel.
12. (1) A közös használatra szolgáló területek és helyiségek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezekben a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat (pl.: gyermekkosci, kerékpár) – ide értve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is – csak a lakásszövetkezet vezetésének írásbeli engedélyével lehet tárolni.
A közös használatra szolgáló területet a lakásszövetkezet Igazgatóságának felszólítása alapján, az abban megjelölt időpontig fel kell szabadítani.
- (2) A közös helyiséget rendszeresen használó köteles elérhetőségét a lakásszövetkezeti Irodán bejelenteni, valamint a helyiség bejárati ajtaján öntapadós címkét elhelyeznie és azon feltüntetni nevét és lakcímét. Eltulajdonítás, vagy egyéb megsemmisítés esetén a címkét pótolni kell.
- (3) A használó köteles a közös helyiség kulcsainak egy másolatát a lakásszövetkezet műszaki ügyeletén leadni. Amennyiben a közös helyiség zárját valamilyen okból kicserélik, az új zár kulcsaiból egy másolatot szintén le kell adni a lakásszövetkezet műszaki ügyeletén. (Tűzvédelmi előírás.)
- (4) A lakásszövetkezet Igazgatósága jogosult a közös használatra szolgáló területen és helyiségben az engedély nélkül, vagy az engedélyben (felszólításban) megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat felelős őrzésbe venni és azokat a tulajdonosa költségére elszállíttatni.

VI. rész

ÁLLATTARTÁS

13. (1) Madarat úgy tartani vagy etetni, hogy az mások lakásának loggiáját, erkélyét, teraszát, ablakpárkányát vagy az épület közös használatra szolgáló területeit szennyezze, nem szabad.
- (2) A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni nem szabad.
- (3) Az állat által okozott bármilyen szennyeződést (pl. vizelet, széklet, szőr, stb.) annak tulajdonosa köteles feltakarítani!
- (4) Az eb- és állattartás mértékét és a tartás módját külön rendeletek szabályozzák.

VII. rész

DOHÁNYZÁS ÉS TŰZVÉDELEM

14. (1) Tűzvédelmi okokból, a lépcsőházak tisztaságának megóvása, és a nemdohányzók egészségnek védelme érdekében – a Lsztv. 14. § (5) bekezdésében foglaltakkal összhangban – **tilos dohányozni a lakásszövetkezeti lakóépületek közös használatra szolgáló, zárt légtérű épületrészeiben, területein, illetve helyiségeiben (kapualj, lépcsőház, folyosó, lift, stb.)!**
- (2) A villanyóraszekrényekben tilos gyúlékony tárgyak tárolása!
- (3) A vészkijárat célját szolgáló ajtókat tilos eltorlaszolni!
- (4) Az épületben található tűzcsapokat tilos eltorlaszolni!
- (5) A részletes tűzvédelmi szabályokat a tűzvédelmi szabályzat tartalmazza.

VIII. rész

A HÁZIREND ELLEN VÉTŐKKEL SZEMBENI ELJÁRÁS

15. (1) A házirendet megsértőket az igazgatóság – az ügyvezető igazgató útján – köteles fegyelmeztetni a házirend betartására!
- (2) Ha a házirendet megsértő lakó a lakásszövetkezetnek kárt okoz, köteles azt a polgári jog szabályai szerint megtéríteni. A kár megtérítése érdekében az igazgatóság az illetékes hatósághoz fordulhat.

(3) Ha a házirend megsértője egyben más (pl.: közegészségügyi, tűzvédelmi, állattartási, stb.) jogszabályt is megsért, az igazgatóság köteles kezdeményezni az illetékes hatóság eljárását.

(4) A házirend betartására a lakók jogosultak és egyben kötelesek egymást figyelmeztetni!

(5) A lakásszövetkezet vezetősége, a házirend ellen vétő tagjainak tagsági viszonyát kizárással megszüntetheti. A kizárást megalapozza, ha a lakó házirendet sértő magatartásáról 2 közeli lakótársa írásos nyilatkozatot ad. A kizárt tulajdonos, leghamarabb a kizásárt követő egy év múlva kérheti ismételten tagelvételeit, mely időszak alatt a lakásszövetkezettel szemben nem lehet tartozása.

VIII. rész

VEGYES RENDELKEZÉSEK

16. A lakóépületben az együttélési szabályok betartása, e rendeletben foglaltak érvényre juttatása a tulajdonos, a lakásszövetkezet vezetése és használók közös kötelezettsége.
17. A lakásszövetkezet vezetése köteles a házirendet a lakásszövetkezeti Iroda és a Műszaki Ügyelet előtt jól látható helyen kifüggeszteni és annak egy példányát a tulajdonosváltás bejelentésekor, az új tulajdonos részére átadni.
18. E rendelet a lakásszövetkezet 2012. április 23-án tartott közgyűlésén került elfogadásra, és - a 11.(2) pontban foglaltak – kivételével 2012. április 24. napjától hatályos.
19. E rendelet 11.(2) pontjában foglaltaknak 2012. május 31. napjáig kell a tulajdonosoknak eleget tenniük, mely ettől az időponttól kezdve hatályos.