

# HÁZIREND

(Újpalota 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet)

A Házirend célja, hogy meghatározza a Lakásfenntartó Szövetkezetben lakó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek az együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja az épületek külön és Lakásfenntartó Szövetkezeti tulajdonban lévő részeinek, berendezéseinek rendeltetésszerű használatát, állagának védelmére szolgáló, más jogszabályokban nem rögzített követelményeket.

## I. A Házirend hatálya és rendje

1.

(1) A Házirend hatálya kiterjed a magántulajdonban lévő lakások tulajdonosaira, bérlőire, Lakásfenntartó Szövetkezeti helyiségekből kialakított üzlethelyiségek bérlőire, valamint a lakásokban és a Lakásfenntartó Szövetkezeti helyiségekben ideiglenesen tartózkodó személyekre.

(2) Az épületekben, lakásokban munkát végző vállalkozókra, szakemberekre. A munkát megrendelő köteles a munkát végzők figyelmét felhívni a Házirend vonatkozó szabályaira és azok betartását megkövetelni.

2.

(1) A lakóépületben, lakásokban a közös használatra szolgáló helyiségekben a napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.

(2) A televízió, rádió, lemezjátszó, DVD lejátszó és egyéb berendezések csak úgy működtethetők, hogy azok mások nyugalma zavarják.

(3) Ügyelni kell a bejárati ajtó, felvonó, szemétdobó és levélszekrények zajmentes igénybevételére, használatára.

(4) A lakásokban zajt okozó ipari tevékenység nem folytatható.

(5) Az épületben, lakásokban fokozott zajjal járó tevékenység (falfűrés, falvésés, csempebontás, stb.)

munkanapokon: 09<sup>00</sup> – 19<sup>00</sup>

szombaton: 09<sup>00</sup> – 14<sup>00</sup>

óraig végezhető.

Vasárnap, ünnepnap és munkaszüneti napokon fokozott zajjal járó tevékenységet végezni csak veszélyelhárítás esetén lehet, minden más esetben szigorúan tilos!

(6) Az a tulajdonostárs (lakótárs), aki fokozott zajjal járó lakás **karbantartási és felújítási** munkákat (falfűrés, falvésés, csempebontás) kíván végezni, köteles azt az Igazgatóság elnökének **bejelenteni** és a tulajdonostársakat (lakótársakat) a hirdetőtáblán tájékoztatni.

(7) Az esetenkénti családi, házi rendezvények tartása nem esik korlátozás alá. A rendezvénnyel járó zaj azonban nem lehet olyan mérvű, hogy a lakók nyugalma pihenését jelentős mértékben zavarja. A rendezvények időpontját előzetesen közölni kell a közvetlen szomszédokkal.

(8) **A porzsákok tartalmát tilos a szemétdobókba rázni.** A porzsákokba összegyűlt port műanyag szemeteszsákba helyezés után tegyék a szemétdobóba. A keletkezett szennyeződést az okozónak azonnal el kell távolítani.

### 3.

(1) A lakásokban ének- és zenegyakorlás, oktatás csak a közvetlenül érintett lakók írásban rögzített hozzájárulásával folytatható:

munkanapokon: 08.<sup>00</sup> – 18.<sup>00</sup> óra,

szombaton: 09.<sup>00</sup> – 14.<sup>00</sup> óra,

vasárnap és ünnepnap: 10.<sup>00</sup> – 12.<sup>00</sup> óra közötti időben.

Az ilyen tevékenységet végző kötelessége, hogy a közvetlenül érintett lakók hozzájárulását megszerezze.

### 4.

(1) A lépcsőházak bejárati ajtóinak zárása a tulajdonosok és bérlők élet- és vagyonbiztonsága érdekében szükséges.

(2) A bejárati ajtó a lakásokból, kaputelefonon keresztül mágneszárral nyithatók. A mágneszár nyitása előtt mindig meg kell győződni, hogy a jelentkező jogosult-e a belépésre. **A tulajdonosok, lakók csak a hozzájuk érkező személyeket engedhetik be.** A belépésre nem jogosult személyeket a gondnokhoz kell utasítani.

(3) A lépcsőházban munkát végző szakembereket csak a gondnok engedheti a lépcsőházba, felügyeletükről köteles gondoskodni.

Ha a lakótársak a lépcsőházban idegen, gyanús személy jelenlétét észlelik, kötelesek a gondnokot értesíteni, aki a szükséges intézkedéseket megteszi.

(4) A szemétdobókat az azonos szinten lévő lakók közös megegyezés alapján zárhatják. A kulcs egy példányát a gondnoknak le kell adni.

(5) A lapos tetőre csak az Igazgatóság által engedélyezett, munkát végző személyek mehetnek, a gondnok által biztosított kulccsal.

(6) A pinceajtók kulccsal zártak. A kulcsok egy-egy példánya a gondnoknál is megtalálható. A tároló helyek kulcsaival a helyiséget igénybevevők rendelkeznek. A kulcsok egy példánya a gondnoknál is megtalálható. Közmű meghibásodás esetén a hiba elhárítása érdekében a gondnok és az Igazgatóság jogosult a pincei rekeszek kinyitására.

(7) Lakásukból hosszabb időre eltávozó tulajdonosok (bérlők) kötelesek gondoskodni:

a lakás víztelenítéséről, szükség szerinti áramtalanításáról;

a lakásba való bejutásról (a lakásban vagy más lakásban történt meghibásodás elhárítása céljából).

A lakásba való bejutás lehetőségét a gondnokkal közölnék. A lakás felnyitásával a gondnok is megbízható, a lakáskulcs zárt borítékban történő leadásával.

## **II. Az épületek, közös helyiségek és lakások takarítása**

5.

(1) Az épületek közös helyiségeinek, berendezéseinek folyamatos karbantartását, takarítását, az előkertek gondozását az Igazgatóság elnöke köteles megszervezni. A gondnok köteles a munkaköri leírása alapján a ház takarítóját ellenőrizni. Ennek végrehajtását az Igazgatóság elnöke és a ház vezetősége ellenőrzi.

(2) A lakók felelősek a heti egy takarítást követően az ajtóik előtt lévő terület tisztántartásáért, szükség szerinti takarításáért.

(3) Költözködést, lakásfelújítást végző lakótárs köteles az általa beszennyezett területet, helyiségeket feltakarítani, a keletkezett silt (építési törmelék) elszállításáról gondoskodni. Az építési törmelék elszállításakor vagy a törmelék vagy a költözködéskor okozott fal, lépcső vagy egyéb rongálást annak kell kijavítani, akinek az érdekében történt a szállítás. Az egyéb lomtalanításra váró anyagokat a gondnok által meghatározott helyre kell szállítani. Az újrahasznosítható anyagokat (papír, műanyag .. stb) a szelektív hulladékgyűjtőkbe helyezték el.

(4) A szőnyegek, porrongyok és egyéb ruhaneműk (ablakból, erkélyről) történő kirázása, tárgyak (cigaretta, karácsonyfa, stb.) kidobása tilos!

(5) Az erkélyeken, ablakokban csak a fal síkján belül helyezhető el bármiféle tárgy (parabola antenna, légkondicionáló készülék, stb.). Légkondicionáló berendezések egyes típusainak **beépítése építési** engedély köteles. A berendezéseket a falsíkján kívül elhelyezni tilos! Az erkélyre beépített légkondicionáló berendezés kondenzvizének a falsíkján kívülre vezetése tilos! A légkondicionáló berendezés beszerzése előtt a Tulajdonos köteles megkeresni a közös képviselőt ellátó ingatlankezelőt és tőle a nem beépítési engedély köteles típust megkérdezni. A megkeresés elmulasztásából adódó kár a Tulajdonost terheli. A légkondicionáló berendezés felszerelésénél törekedni kell arra, hogy a későbbi használat során a berendezés a szomszédok nyugalmát ne zavarja.

(6) Erkélyeken, ablakokban növényeket ápolni csak mások sérelme nélkül szabad.

A virágok locsolását, az erkélyek takarítását úgy végezzék, hogy az alattuk lakóknak ne okozzanak kárt.

(7) A ház központi szellőzőrendszerébe bármilyen elszívót bekötni tilos, különösen a konyhai elszívót.

6.

(1) A szemétdobókban csak háztartási hulladék dobható le. Egyéb, nem háztartási szemétnak minősülő, ledobásnál zajt keltő anyagot (üveg és egyéb) a földszinti szeméttárolóban vagy a szeméttároló konténerekben kell elhelyezni.

(2) A selejtezés, lakásfelújítás során feleslegessé váló bútorok elszállításáról a tulajdonos köteles gondoskodni. A szemétdobókban, lépcsőházi előterekben történő felhalmozásuk tűzvédelmi okból tilos! Az itt tárolt anyagokat a gondnok a tulajdonosok költségére köteles elszállíttatni.

(3) Lomtalanítás évente egy alkalommal a kihirdetett időpontban történik. Ekkor a pincékben és egyéb helyeken tárolt lomot a lakók kötelesek kihordani.

(4) Szelektív hulladékgyűjtés jelentős költség megtakarítást eredményez. A lakásokban összegyűlt újságokat, műanyag flakonokat .. stb lehetőség szerint szelektív hulladékgyűjtő edényekbe tegyék, vagy vigyék el a hulladékudvarokba.

7.

(1) A rovarirtás megszervezéséért és lebonyolításáért az Igazgatóság elnöke a felelős. A rovarirtás éves szerződés alapján, a közös költség terhére történik. A lakások fertőtlenítése és a közös helyiségek fertőtlenítése félévenként kerül végrehajtásra. Azokban a lakásokban, ahol a fertőtlenítés ellenére a rovarok ismételten megjelennek (a gondnoknál tett bejelentés alapján) a vállalkozó köteles a fertőtlenítést garanciában megismételni.

(2) A lakáshasználók (tulajdonosok, bérlők) kötelesek biztosítani, hogy a rovarirtást végző szakemberek a lakásokba bejuthassanak. Ha a fertőtlenítés a lakás használójának hibájából elmarad és ezért a lakásából terjedő, fertőző góc keletkezik, a mulasztót anyagi felelősség terheli.

### **III. Tárolóhelyek és azok igénybevétele**

8.

(1) A tárolóhelyet vagy pincerekeszt igénybe vevők kötelessége a helységet karbantartani, takarítani, a közművek, pinceablakok üvegeinek meghibásodását a gondnoknak bejelenteni. Az időjárás hidegre fordulásával az ablakokat bezárni. A hiba elhárításához kötelesek a szakemberek bejutását biztosítani.

(2) A pincék, tárolóhelyek tűzbiztonsági rendszabályait-a Tűzvédelmi Szabályzat tartalmazza.

(3) Napközben a pincét igénybe vevő köteles meggyőződni az általa használt pincerész világításának lekapcsolásáról, a pincelejárát zárásáról.

(4) Tilos a pince világítási hálózatát megbontani, a fűtés- és melegvíz-hidegvízrendszer leürítésére szolgáló szelepeken keresztül vizet vételezni.

(5) A pincerekeszeken kívüli helyeken (pincefolyosók, pinceelőterek) bármilyen anyagot elhelyezni tilos. A gondnok köteles a szabálytalanul tárolt anyagokat eltávolíttatni.

(6) A pincékben keletkezett szemetet a földszinti szeméttárolókban kell elhelyezni.

9.

(1) A szemétdobókban semmi nem tárolható.

(2) A lakások bejárati ajtóit mellett saját felelősségre, csak gyermekkocsi tárolható.

(3) A tetőtéri felépítményben, lépcsőházi fordulókban mindenféle anyag tárolása **Tilos!** A lépcsőházakban a lakások előtti virágtartón növények elhelyezése abban az esetben megengedett, ha ezzel együtt a szükséges menekülő utat biztosítani lehet. A lépcsőházak otthonossá tételét támogatjuk.

10.

Az épületek tetőtéri felépítményein műtárgyakat (különböző típusú antennákat) elhelyezni **Tilos!** Közgyűlési hozzájárulás és építési engedély alapján csak a távközlési cégek helyezhetnek el bázisállomásokat.

#### **IV. Az épület közös helyiségeinek, berendezéseinek és lakásainak védelme**

11.

(1) A tulajdonosok (lakók) kötelesek megakadályozni a Lakásfenntartó Szövetkezeti tulajdon rongálását, az észlelt károkozást jelezni, a gyerekek, családtagok figyelmét felhívni a Lakásfenntartó Szövetkezeti tulajdon védelmére.

(2) Az épületek bejáratainál, lépcsőházakban plakátokat elhelyezni (ragasztani), szórólapokat terjeszteni **Tilos!** Az ilyen tevékenység folytatását meg kell akadályozni.

(3) A bejáratoknál elhelyezett hirdetőtábla **közérdekű közlemények** elhelyezésére szolgál. A bejárat mellett elhelyezett táblán csak az Igazgatóság vagy az Ingatlankezelő közleményei függeszthetők ki. A táblán egyéb közérdekű hirdetmények elhelyezhetők.

(4) A bejáratoknál lévő fali kosárba reklámújságok, szórólapok elhelyezhetők. Az idejelmúlt anyagokat a gondnok köteles eltávolítani.

(5) A szülők (hozzátartozók) kötelesek megakadályozni, hogy a gyerekek a lépcsőházakban, a felvonókban játszanak, a falakat és berendezéseket megrongálják, összefirkálják. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért a törvényes képviselőjük felel.

(6) A lépcsőházban, pincében a dohányzás és a cigarettavégek eldobálása **Tilos, Tűzveszélyes!**

12.

Az épületek fűtésrendszerében történő átalakításhoz FŐTÁV engedély szükséges. A lakásokban történő átalakítások előtt ki kell kérni az Igazgatóság elnökének véleményét.

13.

(1) A felvonókat csak a felnőttek és 10 év feletti kiskorúak kezelhetik. Üzem közben észlelt problémákról a gondnokot tájékoztassák.

(2) Igénybevétel közben történt meghibásodás (üzemzavar) esetén a 24 órás liftügyeletet kell értesíteni és itt kell segítséget kérni.

(3) Minden türelmetlen, erőszakos cselekedet **életveszélyes!**

(4) Ügyelni kell a felvonók szakszerű, rendeltetésének megfelelő üzemeltetésére, tisztaságára. A rendeltetésnek nem megfelelő igénybevétel miatt bekövetkezett meghibásodásért, rongálásért az igénybevevőt anyagi felelősség terheli.

Tilos a felvonóban:

tűz- és robbanásveszélyes anyagokat szállítani!

dohányozni, nyílt lángot használni!

állatokat, kutyát szállítani csak a jogszabályban előírt szabályok betartásával szabad! A felvonóban kutya csak külön menetben szállítható.

(5) A felvonót beszennyező kötelek a felvonót kitakarítani és fertőtleníteni, illetve a kitakarításáról illetve kitakaríttatásáról gondoskodni.

## **V. Épületbiztosítás**

14.

(1) A Lakásfenntartó Szövetkezet épületbiztosítást a Providencia Biztosító Rt.-vel kötött. A biztosítás kiterjed az épület minden lakására és a lakásfenntartó szövetkezeti tulajdonban lévő helyiségekre. A tulajdonosoknak (lakóknak) vagyontárgyaikban keletkezett károk megtérítése érdekében vagyonszámításra kell kötni.

(2) Ügyintézés biztosítási kár esetén:

az esemény bekövetkezéséről tájékoztatni kell az gondnokot és az Igazgatóság elnökét. Az Igazgatóság elnöke a károsult részére kártérítési nyilatkozatot biztosít és tájékoztatást ad a kárrendezés módjáról,

## **VI. Gépjárművek közterületen történő parkolása**

16.

(1) A lépcsőházak bejárata előtt csak a kijelölt helyen lehet parkolni. Biztosítani kell a mentők, tűzoltók, rendőrök épület elé történő bejutását.

(2) A szemétygyűjtő konténerek mozgatására szolgáló lejárók elfoglalása tilos, mert akadályozza a szemétszállítást.

(3) A riasztóval felszerelt gépkocsik tulajdonosai, a riasztókat szakemberrel állíttassák be, felesleges riasztással ne zavarják a lakók nyugalalmát. Riasztás esetén a zajt, hangjelzést haladéktalanul szüntessék meg.

## **VII. Állattartás**

Az állattartást a mindenkor hatályos állattartási törvény szabályozza.

17.

- (1) Az állattartás mások nyugalma nem zavarhatja, biztonságát nem veszélyeztetheti. A közös helyiségekben állatot tartani vagy a lakásból állatot oda kiengedni, kóbor állatot az épületbe szoktatni nem szabad!
- (2) A lakásokban a körzeti állatorvos által megvizsgált és egészségesnek nyilvánított állatot lehet csak tartani.
- (3) Lakásfenntartó Szövetkezeti tulajdonban lévő helyiségekben, lépcsőházakban, felvonókban a jogszabályban szájkosár használatára kötelezett ebet csak szájkosárral és pórázon szabad vezetni, szállítani.
- (4) Ha az engedéllyel tartott eb közterületen, közös használatú helyiségben szennyezést okoz, gondozója köteles azt haladéktalanul feltakarítani!
- (5) A szövetkezet lakásaiban a jogszabály követelményeinek megfelelően egy eb tartható. A lakásban történő ebtenyésztés csak a lakók többségének írásbeli hozzájárulásával, a MEOE által kiadott tenyésztési igazolvánnyal, engedélyvel lehet.
- (6) Amennyiben a lakó ebet kíván tartani, úgy be kell szereznie a vele egy szinten lakó, a közvetlen alatta és felette található lakás lakóinak írásbeli hozzájárulását az ebtartásról. Vakvezető eb tartásához a hozzájárulás beszerzése nem kell. Ezen házirend hatálybalépését megelőzően már tartott háziállatok további tartásához a fenti hozzájárulás beszerzése nem szükséges.
- (7) A szövetkezet lakásaiban vadállatot csak a hatályos jogi normák alapján tartható!!!
- (8) Madarakat tartani úgy lehet, hogy azok mások lakásának erkélyét, ablakpárkányát vagy az épület közös használatra szolgáló területeit ne szennyezzék, fertőzést ne idézzenek elő. A ház körül és ablakokból a madarak etetése hatóságilag is tilos!!!

## **VIII. Szabálysértés**

18.

Az 1999. évi LXIX törvény és a 218/1999 (XII.28.) Kormány rendelet egyes előírásai szerint szabálysértést követ el és pénzbírsággal sújtható az a személy aki;

Szabálysértést követ el az a tulajdonostárs és pénzbírsággal sújtható, aki a Házirend rendelkezéseit megsérti.

a.) televízió, rádió, stb. hangos működtetésével, háztartási vagy egyéb gép használatával, építési, szerelési munka végzésével mások nyugalma zavarja,

- b.) a lépcsőházban tartózkodó idegen személy felszólításra a tájékoztatási kötelezettségének nem tesz eleget,
  - c.) a közös használatra szolgáló helyiségek és területek, valamint a közösségi helyiségek használatára vonatkozó szabályokat megszegi.
  - d.) a közös használatra szolgáló területet engedély nélkül elfoglal, vagy elfoglalva tart,
  - e.) a madarak tartására, etetésére és az állatok tartására, illetőleg kóbor állat befogadására vonatkozó előírásokat megszegi,
  - f.) az együttélési szabályok megszegőivel szemben a sérelmet szenvedett feljelentést tehet az illetékes kerületi szabálysértési hatóságnál.
- A szabálysértési eljárás rendjét az 1999. évi LXIX tv, valamint a 11/2000 (11.23) BM rendelet tartalmazza. Aki szabálysértést észlel, az az egyes szabálysértéstől függően fordulhat a hatóságokhoz, pl. Polgármesteri Hivatal, ÁNTSZ, Rendőrség stb.

(1) Szabálysértési eljárás kezdeményezhető:

a Budapest Főváros XV. ker. Polgármesteri Hivatal Igazgatási Osztályán. 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. Telefon: 305-3100

(2) Polgári per indítása Bíróságon.

### **IX. A Házi rend hatályba lépése**


19.

(1) Az Igazgatóság elnöke köteles a Lakásfenntartó szövetkezet közgyűlése által jóváhagyott Házi rendet minden tulajdonos, bérlő részére átadni.

(2) A Házi rend a Közgyűlés jóváhagyása napján lép hatályba.

A Házi rendet a Szövetkezet 2014.szeptember 8-án megtartott közgyűlése fogadta el.

Budapest, 2014. szeptember 8.

  
Igazgatóság  
Elnök