

Házirend

A 1046 Budapest, IV. ker. Ugró Gyula sor 9. szám alatti, a Budapesti I. számú Körzeti Földhivatalának ingatlan-nyilvántartásában 76331/198. hrsz. számon nyilvántartott Társasház

H Á Z I R E N D J E

A házirend célja, hogy a nevezett társasházban lakó és tartózkodó személyek egymás iránti magatartásának, a társas együttélésnek, a lakóingatlan rendeltetésszerű használatának – állaga védelmének –, a külön tulajdonon belüli építési-, szerelési munka, továbbá a zajjal járó más tevékenységek végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló legfőbb belső szabályait összefoglalja, amely a tulajdonosok közös érdekein alapul.

A társasház használatának, működésének rendjével kapcsolatos szabályok

1. A lakóingatlanban mind a külön-, mind a közös tulajdonú részeiben csak a rendeltetésszerű használat megengedett.
2. A lakóingatlan egész területén, napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden olyan magatartástól, tevékenységtől, mely mások nyugalmaát zavarja. Ezt célzó szabály, hogy
 - a) **zajt okozó háztartási és egyéb kisgépek használata s ilyen hatást kiváltó tevékenységek végzése – az ének- és zenegyakorlást is beleértve – munkanapokon 8-20 óra, szombaton 9-14 óra, vasárnap és ünnepnapokon 10-18 óra között engedélyezett, de a hét végén az illemszabályoknak megfelelően 14-16 óra között csendes pihenő van.**
(Az azonnali beavatkozást igénylő munkavégzésre természetesen ez nem érvényes.)
 - b) társasági összejövetelekkel kapcsolatos hangoskodás 22 órát követően nem folytatható.
3. Fokozottan ügyelni kell a közös használatú, és közös tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használatára, továbbá épségére, állagára, tisztaságára, valamint a tűzrendészeti és tulajdonvédelmi követelmények betartására.

A használat során okozott kár (sérülés, szennyeződés stb.) megszüntetéséről az azt okozó saját költségére soron kívül köteles gondoskodni. Amennyiben az ilyen kárt, szennyeződést külső fél, ill. személy (pl. szolgáltató) okozta, ez esetben is a kapcsolatos helytállási kötelezettség a szolgáltatást igénybe vevőt, ill. a hozzátartozó tulajdonostársat terheli.

A fenti kötelezettségek a lakóingatlant körülvevő kert és udvar területére is vonatkoznak.

Tűz- és robbanásveszélyes anyag a lakóingatlanban sehol nem tárolható!

4. A használat után a közös tulajdonú kertet és udvart ki kell takarítani, s ezért a használó felel.

5. A szemét, illetőleg kizárólag a háztartási hulladék csupán ennek tárolására szolgáló tárolóedényekben helyezhető el.

Doboz alakú kisebb csomagolóeszközöket is csak feldarabolva szabad e tárolóedényekbe rakni. Nagyobb terjedelmű csomagolóanyagokat (pl.: költözéskor vagy háztartási gépek szállításakor használt csomagolóeszközök) az érintett tulajdonos (használó) saját költségén köteles elszállítani.

Az ilyen anyagok a lakóingatlan közös használatú részein átmenetileg sem tárolhatók.

6. A közös használatra szolgáló helyiségeket használaton kívül zárva kell tartani. A lépcsőházban szellőztetni a téli időszakban 5-10 percig lehet.

Aki az ablakokat kinyitotta, köteles bezárásukról is gondoskodni.

Nyáron – vihar vagy zivatar esetén – az otthon tartózkodók győződjenek meg az ablakok bezárt állapotáról, illetőleg gondoskodjanak azok bezárásáról.

II.

A külön tulajdonú ingatlanrész (lakás, iroda, üzlethelyiség, tároló, gépkocsibeálló-hely, garázs)

használatával kapcsolatos kötelezettségek

1. Az I. fejezetben foglalt s értelemszerűen ezen ingatlanrészekre is vonatkoztatható kötelezettségeket, szabályokat e fejezetben nevezett ingatlanrészekre is alkalmazni kell. A használat és együttélés során ezeknél is be kell tartani az állag- és tulajdonvédelmi követelményeket, a károkozás elkerülését s az ehhez kapcsolódó anyagi felelősséget, ill. helytállási kötelezettséget, a rendeltetészerű, gazdaságos s a környezet sérelme nélküli használat, valamint a kulturált együttélés általánosan ismert és elfogadott szabályait.

2. A lakáshasználat során tartózkodni kell a fokozott kopogást és hanghatást kiváltó eszközök, felszerelések, lábbelik használatától különösen eset 20 óra és reggel 8 óra közötti időszakban.

3. Az egyes lakószintekről, továbbá a lépcsőházban és az erkélyekről szemetet, port vagy más hulladékot, valamint vizet lesöpörni, lerázni, illetőleg leönteni, tárgyakat, anyagféléseket kidobni tilos!

A lakás használatával, tisztításával más építményrészen okozott szennyeződést az azt okozónak haladéktalanul el kell távolítani s a tiszta állapotot meg kell teremteni.

A főzéssel vagy a lakáson belüli tevékenységgel együtt járó illatok szellőztetése a lépcsőház irányába ugyancsak tiltott. Az ilyen célú szellőztetés a külső nyílászárókon keresztül oldandók meg.

Televízió, rádió, videó és egyéb szórakoztató elektronikai berendezések csak úgy működtethetők, hogy azok hangereje mások nyugalma ne zavarja.

4. Az erkélyen kizárólag a lakóingatlan külső képét nem rontó tárgyak helyezhetők el. A lakások, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső ajtóit, ablakait, rácsait, redőnyeit az – közgyűlés által meghatározott és elfogadott – egységes képet figyelembe véve lehet ki- és átalakítani, cserélni.

Az ablakokban, erkélyeken és a lépcsőházban növényeket tartani és ápolni csak mások érdeksérelme nélkül – lépcsőházban a közlekedést nem akadályozva – szabad. Virágok, növények biztonságos rögzítéséről a tulajdonosoknak gondoskodniuk kell.

5. A WC-kagylóba, mosdóba, mosogatóba stb., tehát általában a lefolyórendszerekbe, továbbá a csapadék-levezetőkbe szemetet, környezetszennyező zsíros, olajos stb. folyadékot, anyagot, törmelékot önteni dugulási veszély miatt tilos!

6. Az esetleges rovar- vagy más kártevő-fertőződést a tulajdonos köteles a közös képviselőnek jelezni.

Az ezzel kapcsolatos mentesítési munkát a lakáson belül tulajdonosnak (saját költségére), a közös tulajdonú ingatlanrészek tekintetében a közös képviselőnek (a közös költség terhére) soron kívül el kell végeztetnie.

Az évenkénti lomtalanítást a tulajdonosok – célszerű okokból és szükség esetén – kötelesek igénybe venni.

III.

Gépjárműtárolással kapcsolatos kötelezettségek

1. Az osztatlan közös tulajdonú teremgarázsban a tulajdonosok a gépjárművükkel csak a kizárólagos használatú beálló-helyükön tárolhatják személygépjárművüket, oly módon, hogy más gépjármű teremgarázson belüli mozgását ne akadályozza.

2. A használó biztosítani köteles a környezetkímélő használatot a teremgarázsban s annak lejáró részében. Esetleges olaj-, sav- stb. szennyeződést az azt előidéző saját költségére haladéktalanul köteles megszüntetni.

3. Fokozott követelmény, hogy a teremgarázsban semmiféle gyúlékony anyag (olaj, benzin, stb.) még átmenetileg sem tárolható!

4. A teremgarázs lehajtó útvonalában – beleértve a kerítésen kívüli útszakaszt is – gépjárművel tilos parkolni, várakozni. E tilalom a vendégjárművekre is vonatkozik, s ennek betartására a vendéget fogadó tulajdonostárs köteles ügyelni.

IV.

Állattartás szabályai

1. A lakóingatlan közös tulajdonú és használatú részeiben semmiféle állat nem tartható. Ilyen helyiségbe, területre állatot kiengedni, etetni, sétáltatni vagy oda szoktatni nem szabad.

A kizárólagos tulajdonú és használatú ingatlanrészekben (lakás, kert) fokozott mozgást nem igénylő (szobaállat) állat tartható. Ennek is feltétele, hogy a tartással kapcsolatos hang-, szak- és higiénés követelményeket az állat gazdája betartsa, ezekkel összefüggésben mások nyugalmát s a kulturált lakhatást ne zavarja.

Emberre veszélyes hulló és ízeltlábú, melegvérű ragadozó, valamint óriáspapagáj a lakóingatlan területén – még a lakásokban sem – nem tartható!

Egyéb madárfaj tartásával kapcsolatos követelmény és feltétel, hogy más lakások erkélyét, ablakpárkányát és a közös használatú ingatlanrészeket ne szennyezze.

Az itt leírtakon túlmenően az állattartással kapcsolatos hatósági, önkormányzati rendeleteket az állat gazdájának be kell tartania. A felsőbb szintű előírások megszegése esetén a közös képviselő jogosult – és köteles – az illetékes szabálysértési hatóságnál eljárni.

V.

Egyéb feltételek, szabályok

1. E házirend a társasház mindenkori szervezeti- és működési szabályzatának mellékletét képezi. E szabályzat megalkotásáig a házirendet – erre vonatkozó közgyűlési határozat alapján – önálló szabályzatként kell kezelni.

2. A házirend betartása – ugyancsak közgyűlési határozat alapján – a társasház valamennyi tulajdonosára nézve kötelező.

Az ebben lévő kötelezettségek, feladatok betartásának ellenőrzése egyrészt a tulajdonostársak, másrészt a közös képviselő joga és feladata. Az abban foglaltak megszegése esetén – az érintettel szemben a közös képviselő – írásbeli felszólítás formájában – intézkedni köteles. Ennek eredménytelensége esetén a további eljárás tekintetében a közös képviselő javaslata alapján a közgyűlés határoz.

Gyerekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért azok eltartója felel.

3. Az a tulajdonostárs, aki a társasházban lévő lakását bérbe adja, köteles e házirendet a bérlőjével megismertetni és annak betartását írásban elfogadtatni, a betartás tényét pedig rendszeresen és fokozottan ellenőrizni.

A bérbeadó tulajdonostárs felel bérlőjének e szabályzattal kapcsolatos magatartásáért. Esetleges károkozás kapcsán teljes körű anyagi felelőséggel tartozik a társasház irányában.

4. Bérbeadás esetén a bérbeadó tulajdonostárs e tényről, a vonatkozó szerződés megkötésével egy időben, a közös képviselőt írásban tájékoztatni köteles, közölve ebben a bérlő (és használó) főbb személyi adatait, a bérlet kezdetét és megállapodás szerinti időtartamát, a közös költség viselését érintő megállapodást s e házirend bérlő által történt elfogadtatásának igazolását.

5. E házirend az Alapító 2006. szeptember 18. napján kelt határozatával 2006. szeptember 18. napján lépett hatályba. Érvényessége a visszavonásig, ill. módosításáig áll fenn. Változtatása kizárólag közgyűlési határozattal lehetséges.

Budapest, 2008. április 8.