

# **AZ „OTTHON” LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET H Á Z I R E N D J E**

A „Házirendet” a Szövetkezet Igazgatósága fogadta el a 2007. 01. 11-én tartott ülésén, az 1/2007.01.11. sz. igazgatósági határozatával.

A „Házirend” a Szervezeti és Működési Szabályzat melléklete.

## **I.**

### **A szabályozás alapelvei**

Jelen Házirend célja, hogy megállapítsa a lakóépületek rendeltetésszerű használatára vonatkozó szabályokat, valamint meghatározza a társas együttéléshez nélkülözhetetlen és a lakhatás nyugalmát szolgáló alapvető normákat.

A Házirend az Alapszabály VI. fejezetében foglalt előírások alapján készült.

## **II.**

### **A házirend hatálya**

A házirend kiterjed:

- a Szövetkezet épületeiben lévő valamennyi közös, illetve külön tulajdonban lévő lakás és nem lakás célú helyiségre,
- valamennyi tagra, nem tag tulajdonostársra, valamint a tag és nem tag tulajdonosok családtagjaira,
- a külön tulajdonban, illetőleg a Szövetkezet tulajdonában lévő lakás és nem lakás célú helyiség bérlőjére, használójára, továbbá
- mindazokra, akik az épület bármely részében állandóan vagy eseti jelleggel tartózkodnak.

## **III.**

### **Zajos és más zavaró tevékenységek korlátozása**

Mind a szövetkezeti, mind a külön tulajdonban lévő lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben – napszaktól függetlenül – tartózkodni kell minden, a mások nyugalmát zavaró, zajos tevékenységtől.

Televízió, rádió és egyéb szórakoztató elektronikai eszköz, háztartási és munkagép csak úgy működtethető, hogy az ne zavarja mások nyugalmát.

Este 22.00 óránál tovább tartó, várhatóan nagyobb zajjal járó összejöveteleket 24.00 órával előbb be kell jelenteni a szomszédos lakások ( alsó és felső is ) tulajdonosainak, illetve bérlőinek.

A lakóépület rendje és nyugalma érdekében zajjal járó építési és egyéb szerelési munkák:

    hétköznap: 8.00 és 20.00 óra

    hétvégén: 9.00 és 14.00 óra

között végezhetők.

Kivételt képez ez alól az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási, illetve az épület állagát vagy élet és vagyonszükségletet veszélyeztető esemény elhárítására irányuló munkavégzés.

## IV.

### A lakóépületbe való bejutás

A lakóépület főbejárati ajtaját zárva kell tartani. A lakóépületbe való bejutás kaputelefon útján biztosított idegen személyeknek.

A lakók ne nyissák ki a bejáratot olyan személyeknek, akik nem hozzájuk érkeznek, illetve nem bizonyosodtak meg arról, hogy ki az illető. Ez fontos a ház biztonsága érdekében.

A lakóépület főbejárati kapuját automata berendezés zárja. Azt kézzel gyorsítani, indokolatlanul kitámasztani, vagy bármely egyéb módon megterhelni tilos

## V.

### A ház tisztasága, hulladékgyűjtés, elszállítás

A lakóépület tisztasága érdekében az alábbi alapvető feladatokról feltétlenül gondoskodni kell.

- a közös használatú helyiségek és területek, valamint a lakóépület előtti járdák tisztántartásáról, csúszásmentesítéséről,
- az épület falán az engedély nélkül elhelyezett hirdetések eltávolításáról, amennyiben azt az arra kötelezett nem végzi el,
- évenként 2 alkalommal nagytakarításról, ennek keretében a közös használatú helyiségek és területek nyílászáróinak megtisztításáról.

A lakóépülethez kapcsolódó közterületek tisztán tartására a köztisztaságról szóló rendelet szabályai az irányadók.

A fenti tisztántartási kötelezettség házfelügyelő alkalmazása vagy takarító vállalkozó megbízása esetén a házfelügyelőt ill. a vállalkozót, egyéb esetekben a lakóközösséget terheli.

A tulajdonos köteles a saját lakását és a szövetkezeti tulajdonból kizárólagosan használt helyiséget, területet tisztán tartani.

Tilos a lakóépületben szemetelni.

A lakásokban keletkező háztartási hulladékot a lakóépülethez tartozó, erre rendszeresített tárolóedényekben kell gyűjteni.

A háztartási szemét gyűjtőtartályba juttatása a lakáshasználó feladata.

A középmagas épületek szemétdobói kizárólag a háztartási hulladék ledobására szolgálnak. A háztartási hulladékot szemeteszsákba - vagy hasonló méretű egyéb zacskóba - csomagolva kell bedobni. A csomagnak olyan méretűnek kell lenni, hogy ne okozzon a ledobóban dugulást.

Tilos közvetlenül a ledobóba önteni az ételmaradékot.

Tilos csomagolás nélkül a ledobóba dobni szennyezett pelenkát, vagy egyéb testvéladékkal szennyezett anyagot.

Tilos a ledobóba dobni bármi olyan tárgyat, csomagot - azok eredetétől, jellegétől függetlenül - , ami a ledobó dugulását okozhatja. ( újságpapír csomag, háztartási gépek csomagoló anyaga, pizzásdoboz, stb.) Az ilyen tárgyakat vagy olyan kis méretűre szét kell tépni, hogy ne okozzon dugulást, vagy - amennyiben erre nincs lehetőség - eltávolításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

Elhasznált bútorrészeket, géprészeket, építési hulladékot, állattetemet, egyéb fertőző anyagot a gyűjtőtartályba vagy mellé tenni nem szabad.

A szeméttárolóban az épület, a lakások felújításából, karbantartásából, hibaelhárításból származó törmelék vagy ehhez kapcsolódó más anyag nem helyezhető el. Ilyen törmelék a lépcsőházban, vagy más közös területen átmenetileg sem helyezhető el. Azoknak az erre a célra hozatott konténerbe vagy más tárolóeszközbe való elhelyezéséről, elszállításáról a felújítást, karbantartást, javítást elvégzettető köteles gondoskodni.

A háztartási vagy építési szemét fogalomkörébe tartozó más szemét (elhasznált berendezés, lakásfelszerelés, bútorok, stb.) elszállításáról az előző bekezdésben foglaltak alkalmazásával köteles a használó gondoskodni.

A rovarmentesítést végzők munkáját – közegészségügyi vagy járványügyi hatóság kötelezése, illetve a tagértekezlet döntése alapján – el kell tűrni.

A saját lakásának rovarmentesítéséről a lakás tulajdonosa köteles gondoskodni.

Szállításból, lerakásból eredő károkozást, szennyezést követően a helyreállítást, tisztítást az okozó köteles elvégeztetni, vagy amennyiben ezt nem végezteti el, úgy költségeit köteles megtéríteni.

## VI.

### Állagvédelem, karbantartás, felújítás

A karbantartási, felújítási munkálatok jellegét, megkezdésének tervezett időpontját és várható időtartamát a szövetkezeti munkaszervezet - lehetőség szerint - 15 nappal korábban köteles hirdetményben közölni a ház lakóival.

Kivételt képeznek ez alól a lakások kisebb körét érintő, az épület egy részére kiterjedő munkálatok, amelyekről a lakástulajdonosokat, bérlőket közvetlenül kell tájékoztatni.

Az előzetes tájékoztatási, illetve értesítési kötelezettség nem vonatkozik az azonnali intézkedést igénylő munkálatokra.

## VII.

### Állattartás

Háziállatot

- kizárólag a külön tulajdonú lakáson belül,
- a lakóház nyugalalmát és tisztaságát nem veszélyeztetve,
- a vonatkozó önkormányzati rendelet szabályainak betartásával,
- az állattartó felelősségével lehet tartani.

Madarat etetni, tisztán tartani más területének beszennyezésével, zavarásával nem szabad.

Állat által okozott szennyeződést gondozója köteles feltakarítani.

Az állattartás részletes szabályait - mértékét és módját - önkormányzati rendelet szabja meg, amely a város internetes honlapján megtekinthető.

#### **Kiemelten:**

- harapós, támadó eb meg nem felelő tartása esetén – hatósági figyelmeztetés után – az eb az ingatlanból eltávolítandó,
- a Szövetkezet épületeinek lakásaiban az eb és macska szaporítás tilos,
- szabálysértést követ el az, aki az eb beoltatási kötelezettségének, nem tesz eleget; közterületen az ebvezetési előírásokat nem tartja be (póráz, szájkosár), köztisztasági szabálysértést követ el, az ebszennyet nem takarítja el.

## VIII.

### Járműtárolásra vonatkozó szabályok

A gépkocsikat csak a parkolás céljára kijelölt közterületen lehet tárolni. Tilos a gépkocsikkal a járdára, vagy egyéb - nem gépkocsi tárolásra szolgáló - területre ( pl. díszburkolat, zöldterület, stb. ) felállni.

A motorkerékpárok, kismotorok csak az erre a célra kijelölt helyiségben, vagy épületen kívül tárolhatók. Tilos a motorkerékpárok, kismotorok javítása, üzemanyaggal való feltöltése az épületen belül.

A kerékpárokat csak az erre a célra kijelölt helyiségben, vagy erre a célra kijelölt helyen lehet tárolni. Tilos a kerékpár lépcsőházban történő tárolása olyan helyen, ahol a közlekedési utat leszűkíti. Kerékpár az épületen belül javítható, de a javításkor keletkezett szennyeződést a tulajdonos a javítást követően köteles nyomtalanul eltakarítani!

## IX.

### Tárolásra, közös területek használatára vonatkozó szabályok

A tagértekezlet dönt a közös tárolók lakástulajdonosok közötti felosztásáról. A tárolók kizárólag rendeltetésüknek megfelelően, más lakástulajdonosok használati jogának korlátozása nélkül használhatók.

A közös tárolókból használható területet megközelítően azonos arányban kell minden lakástulajdonos részére biztosítani, a tulajdonában lévő lakás méretétől, vagy a beköltözés időpontjától függetlenül.

( Az azonos arányokat az ésszerűség határain belül kell kiszámítani; az azonos arányokra való hivatkozás nem vezethet olyan helyzethez, hogy egy-egy tulajdonos 2-3 tárolóban kapjon kicsi területeket. )

Az épületek közös helyiségeire (pld. lépcsőház) való szellőztetés tilos.

Tilos az épületben - beleértve ebbe a tárolókat, egyéb közös használatú területeket, lakásokat, garázsokat illetve az egyéb külön tulajdonban vagy használatban lévő épületrészeket is - üzemanyagot, vagy gázpalackot tárolni.

Az épület közlekedésre szolgáló területein bármit tárolni még ideiglenesen sem szabad.

Az épület közös használatú területein, helyiségeiben ( lépcsőház, tárolók, felvonó, stb. ) tilos a dohányzás.

Az épülettel kapcsolatos egyéb tűzvédelmi szabályokat külön előírás tartalmazza. A tűzvédelmi szabályok betartása mindenkire nézve kötelező.

## X.

### Egyéb rendelkezések

Rácsok elhelyezéséhez – kivétel a lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyílászárói – a tagértekezlet hozzájárulása szükséges.

A nyílászárók cseréje csak a lakóingatlan egységes képének figyelembevételével lehetséges.

Loggián, erkélyen kizárólag a városképet, illetve a lakóingatlan külső képét nem rontó tárgyak helyezhetők el.

A közös tulajdonú épületrészekeken klímaberendezés csak a tagértekezlet hozzájárulásával helyezhető el. Nem tagadható meg a hozzájárulás, amennyiben a berendezés kihelyezése nincs önkormányzati engedélyhez kötve, és a kihelyezés nem veszélyezteti a homlokzati hőszigetelés állapotát.

A házfelügyelő alkalmazott. A heti szabadnaphoz és pihenőnaphoz ugyanúgy joga van, mint bárki más munkavállalónak. Ennek alapján szabadnapon és pihenőnapon csak rendkívül indokolt esetben ( pl. azonnali beavatkozást igénylő üzemzavar ) lehet munkaköri kötelezettségei szerinti tevékenység érdekében zavarni.