

Házirend

A házirend célja, hogy az Őrmező Egyesült Lakásfenntartó Szövetkezet (továbbiakban Szövetkezet) által kezelt épületekben lévő lakások tulajdonosai és családtagjaik, a velük együtt lakók, az albérlők, illetve a lakások bérlői és egyéb a lakásokban tartózkodó személyek, egymás iránti magatartásának, a társas együttélésnek keretét, szabályokat adjon. A házirend a lakóház rendeltetésszerű használatának, állaga védelmének, a magántulajdonban álló lakáson belül a felújítás, építés, szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló legfőbb belső szabályait foglalja össze, melyek a tulajdonosok közös érdekein alapulnak.

1. A lakóház használatának, működésének rendjével kapcsolatos szabályok

1. A lakóháznak, úgy a magántulajdonú, mint a közös használatú részeiben, csak a rendeltetésszerű használat megengedett. Az épületben semmiféle zajjal járó ipari, vállalkozási és szolgáltatási tevékenység nem folytatható.
2. A lakóingatlan egész területén, napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden olyan magatartástól, tevékenységtől, mely mások nyugalmaát zavarja. Zajt okozó gépek használata, lakásfelújítással kapcsolatos hangos tevékenység, vésés, falfúrás stb. és egyéb a törvényileg megengedett zajszintet meghaladó hanghatást kiváltó tevékenységek végzése munkanapokon csak 8-18 óra, szombaton 9-12 óra között engedélyezett. (Az azonnali beavatkozást igénylő javító, hibaelhárító munkavégzésre természetesen ez nem érvényes.)
3. Fokozatosan ügyelni kell a közös használatú ingatlanrészek és a közös berendezések 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 (pld. szolgáltató) okozta, ez esetben is a kapcsolatos helyreállítási kötelezettség a szolgáltatást igénybe vevőt, ill. a hozzátartozó tulajdonostársat terheli! A fenti kötelezettségek a lakóingatlan körülvevő kert, járda területére is vonatkoznak!
4. **Tűz- és robbanásveszélyes anyag a lakóházakban sehol sem tárolható! Tilos a dohányzás a közös használatú épületrészek kapualjak és az épület 5 m-es közvetlen környezetének területén!**
5. A szemetet, illetőleg kizárólag háztartási hulladékot műanyag zsákba, zacskóba csomagolva a szemétdobóba kell dobni. Ügyelni kell, hogy a szemétdobó billenő beöntő tartályát ne tömje el a kidobott anyag, mert az várhatóan nem csúszik le, elakad. Tilos folyadékot, ételmaradékot a billenő tartályba önteni, mert az melegágya lehet a fertőzéseknek, bogarak elszaporodásának. A háztartásban összegyűlő újságpapírt, üres műanyag és üveg flakonokat lehetőleg a házakba telepített szelektív hulladékgyűjtőkbe célszerű dobni.
Nagyobb terjedelmű csomagolóanyagokat (pl.: költözéskor vagy háztartási gépek szállításakor használt csomagolóeszközök) az érintett tulajdonos (használó) saját költségén köteles elszállíttatani. Az ilyen anyagok a lakóház közös használatú részén átmenetileg sem tárolhatók.
6. A közös használatra szolgáló helyiségeket (pincelejárók, tizenegyedik szint átjárói), használaton kívül zárva kell tartani. A lépcsőházban szellőztetni a téli időszakban 5-10 percig lehet. Aki az ablakokat, ajtókat kinyitotta, köteles bezárásukról is gondoskodni.
7. A pincében levő közös helyiségek (folyosók, lépcsők alatti zugok) használatát egyik tulajdonostárs sem sajátíthatja ki. Ezekben csak átmenetileg tárolhatók a tulajdonostársak tárgyai azzal, hogy felelősséget értük senki sem vállal. Az itt elhelyezett tárgyakra fel kell

tüntetni a tulajdonos nevét. Az évenkénti lomtalanítást a tulajdonosok – célszerű okból – vegyék igénybe.

8. A bejárati kapukat folyamatosan becsukva kell tartani.
9. A felvonót, csak rendeltetésszerűen, a biztonsági előírások szerint szabad használni. Túlterhelni tilos, költözésre nem használható. Mindig oda kell figyelni, hogy más is használhassa, mozgását akadályozni (nyitott ajtónál beszélgetni, kitémasztani stb.) tilos! Áramszünet, elakadás esetén, a bennszorultak mentése érdekében, értesíteni kell az ügyeletét, szólni a bennlévőknek, hogy kiszabadításukra intézkedés történt.

II. A magántulajdonban álló lakás használatával kapcsolatos kötelezettségek

1. Az I. fejezetben foglalt s értelemszerűen ezen ingatlanrészekre is vonatkoztatható kötelezettségeket, szabályokat a magántulajdonban álló lakásokra 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 rendeltetésszerű, 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 este 20 óra és reggel 8 óra közötti időszakban. Nem megengedett a lakásokban, – az ének- és zeneyakorlást is beleértve – nagy hangerőjű hangszer (pld. zongora, dobkészlet) telepítése, használata. Rádiót, televíziót, egyéb zenét lejátszó eszközt csak úgy szabad működtetni, hogy azok hangereje mások nyugalma ne zavarja.
3. Nagyobb létszámú, hangosabb társasági összejöveteleket illik és célszerű a szomszédoknak, az alul és felül lakóknak, előre bejelenteni, de a hangoskodás 22 órát követően nem folytatható.
4. Az egyes lakószintekről, továbbá a lépcsőházban és az erkélyekről szemetet, port vagy más hulladékot, valamint vizet lesöpörni, lerázni, illetőleg leönteni, tárgyakat, anyagfeleségeket 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 az állandóan működő szellőzőkön és a külső nyílászárókon keresztül oldandók meg.
5. Tilos a szellőzőrendszer ventilátorainak kikapcsolása, szellőzőcsövek megbontása, elzárása és falslevegőt a rendszerbe szállító, szellőztető ventilátor beépítése.
6. Az erkélyen és a homlokzaton kizárólag a lakóingatlan külső képét nem rontó tárgyak helyezhetőek el. Antennák, klímaberendezések csak a szövetkezet engedélyével telepíthetők a külső homlokzatra. 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.
7. A WC-kagylóba, mosdóba, mosogatóba stb., tehát általában a lefolyórendszerekbe, továbbá a csapadék levezetőkhöz szemetet, tűz és robbanásveszélyes anyagot (pld. mosóbenzin, petróleum, festékmaradék, -oldószer, stb.), környezetszennyező zsíros, olajos folyadékot, anyagot, (pld. sütőolaj, ételmaradék, stb.) önteni, dugulási veszély miatt tilos! A szemétdobókba a fentiekben túl, építési törmeléket, nagyméretű csomagolóanyagot, ruhát, szőnyeget, kárpithulladékot ledobni, dugulásveszély miatt, szintén tilos!
8. Az esetleges rovar – vagy más kártevő – fertőzést a Szövetkezetnek jelenteni kell. A Szövetkezet, a kapcsolatos mentesítési munkát, a lakáson belül a tulajdonosok saját költségre, a közös használatú ingatlanrészek tekintetében a közös költség terhére soron

kívül, el kell végeztesse.

9. A lakáson átmenő szövetkezeti tulajdonú vezetékek, a fűtésrendszer karbantartásával, javításával, felújításával, a vízórák ellenőrzésével kapcsolatban, a tulajdonosnak és/vagy bérlőnek, el kell tűrnie, a szakemberek egyeztetett időpontba történő, lakáson belüli munkavégzését.

III. Gépjármű parkolás

1. A kukatartályok kiszállítására, úttesten történő tárolására helyet kell biztosítani!
2. A gépjárművekkel tilos zajt okozni, ezeket túráztatni, ajtókat csapkodni. Tilos a kiskert locsolásra használt csapról gépkocsit mosni. Kocsi mosás, nagyobb javítási munka, üzemanyag. töltés, olajcsere stb. a lakóház előtti parkoló területén nem végezhető.

IV. Állattartás szabályai

1. A lakóépületek közös használatú részeiben semmiféle állat nem tartható. Ilyen helyiségbe, területre állatot kiengedni, etetni, sétáltatni vagy oda szoktatni, nem szabad. A felvonón a kutyát csak szájkosárral, pórázon (különösen nagytestű kutyák esetén) szabad szállítani. Csak engedélykérés után szabad beszállni kutyával a felvonóba, ha azon már, más is utazik.
2. A magántulajdonban álló lakásokban fokozott mozgást nem igénylő (szobaállat) állat tartható. Ennek is feltétele, hogy a tartással kapcsolatos hang, szag és higiénés követelményeket az állat gazdája betartsa, ezekkel összefüggésben mások nyugalma és a kulturált lakhatást ne zavarja. Állattenyésztés a lakásokban nem végezhető.
3. Emberre veszélyes hulló és ízeltlábú, melegvérű ragadozó, valamint óriáspapagáj a lakóház területén a lakásokban sem tartható! Egyéb madárfaj tartásával kapcsolatos követelmény és feltétel, hogy más lakások erkélyét, ablakpárkányát és a közös használatú ingatlanrészeket ne szennyezze. Tilos az erkélyeken az épület közvetlen környezetében a vadon élő madarakat (galambokat) etetni, fészkelésüket az épületen eltűrni.
4. Az itt leírtakon túlmenően az állattartással kapcsolatos jogszabályokat, hatósági rendelkezéseket az állat gazdájának be kell tartani. A felsőbb-szintű előírások megszegése esetén a Szövetkezet képviselője bejelentés esetén jogosult – és köteles – az illetékes szabálysértési, vagy egyéb hatóságnál eljárni.

V. Egyéb feltételek, szabályok

1. A házirend betartása – az igazgatóság döntése alapján – mindenkire nézve kötelező, aki a szövetkezet kezelésében levő házakban, a magántulajdonú lakásokban bármilyen jogcímen megfordul (tulajdonos, bérlő, látogató, vendég, szolgáltató, iparos). A házirendben előírt kötelezettségek, feladatok betartásának ellenőrzése egyrészt a tulajdonostársak, másrészt a szövetkezet vezetőségének joga és feladata. Az abban foglaltak megszegése esetén az érintettel szemben a Szövetkezet vezetése – írásbeli felszólítás formájában – intézkedni köteles. Ennek eredménytelensége esetén a további eljárás tekintetében az igazgatóság határoz, és szabálysértési eljárás megindítását kezdeményezheti.
Gyerekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért szülei, eltartóik felelnek.
2. Az a tulajdonostárs, aki lakását bérbe adja, köteles e házirendet a bérlőjével megismertetni és annak betartását igazolható módon elfogadtatni, a betartás tényét pedig rendszeresen és fokozottan ellenőrizni. A bérbeadó tulajdonostárs felel bérlőjének e szabállyal kapcsolatos magatartásáért. A bérlő, albérlő károkozása kapcsán a tulajdonos tartozik teljes

- körü anyagi felelősséggel, a többi tulajdonos, a Szövetkezet irányában.
3. Bérbeadás esetén a bérbeadó tulajdonostárs e tényről, a vonatkozó szerződés, megkötésével egy időben, a Szövetkezetét tájékoztatni köteles, közölve ebben a bérlő (és használó) főbb személyi adatait, a bérlet kezdetét és megállapodás szerinti időtartamát, a közös költség viselését érintő megállapodást.
 4. E házirend módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szövegét az Igazgatóság 2022. október 24-ei ülésén a 1/2022. (X.24.) sz. határozatával fogadta el, és 2022. november 30. napján lép hatályba. Érvényessége a visszavonásig, illetve módosításáig áll fenn. Változtatás kizárólag igazgatósági határozattal lehetséges.

Budapest, 2022.10.24.

Aláírások:



.....
Lakásszövetkezet képviselője
Farkas Tamás
Igazgatóság elnöke

Örmező Egyesült
Lakásfenntartó Szövetkezet
1112 Budapest, Kérő u. 8.

Ellenjegyzem:



Dr. Koszoru István ügyvéd
szh.: 2483 Gárdony, Reviczky u. 43/b.
KASZ Sz.: 36063615
Budapest, 2022. november 02.

Dr. Koszoru István
ügyvéd
2483 Gárdony, Reviczky utca 43/b.
Postafiók: 2483 Gárdony, Pf. 43.