

**Budapest, VII. kerület**  
**Kertész u. 18. Társasház**

**H Á Z I R E N D**

**Hatályos: 2010. április 14-től**

### **I. Általános rendelkezések**

1. **A Házirend célja**, hogy meghatározza a társasházban tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakások és nem lakás céljára szolgáló, közös illetve külön tulajdonban álló helyiségek rendeltetésszerű használatára, azok és a társasház állagának védelmére szolgáló más jogszabályban nem rögzített követelményeket.
2. A Házirend **tárgyi hatálya kiterjed minden** a Társasházban található külön tulajdonban álló **lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségre**, a közös tulajdonú tárolóra és közös tulajdonú ingatlan- és épületrészre, helyiségre. A házirend **személyi hatálya kiterjed mindenkire, aki** azt bármilyen jogcímen használja, állandó vagy ideiglenes jelleggel **a társasházban tartózkodik**.

### **II. A zajkeltés tilalma, épületbiztonság**

1. **A társasházban** és a hozzá tartozó közösségi és közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül **tartózkodni kell minden, mások nyugalmát zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől**. Televízió, házimozis, rádió és egyéb zenelejátszó, hangszóró berendezés csak úgy működtethető, hogy az mások nyugalmát ne zavarja.
2. A lakóépületben zajt okozó háztartási, barkács és egyéb gépek használata, zajjal járó építési, szerelési munka végzése, továbbá ének és zene gyakorlása, oktatása **munkanapokon reggel nyolc és este nyolc óra, szombaton reggel nyolc és délután két óra között engedélyezett**.

#### **Vasárnap és ünnepnapokon zajos munkaeszközök használata és a hangoskodás tilos.**

3. A tiltás nem vonatkozik az azonnali beavatkozást igénylő életveszély vagy hiba elhárítására. E rendelkezéstől eltérni csak különösen indokolt esetben az Intéző Bizottság előzetes hozzájárulásával lehet.
4. A közös helyiségeket, udvart használó vendégek általi csendháborítás megelőzése, illetve megakadályozása a vendéglátók kötelessége, felelőssége.
5. **A társasház kapuját** idegenek előtt – pl. szállítás, költözés az időszakosan felmerülő munkálatok, vagy egyéb, szükséges helyzeteket kivéve - **folyamatosan zárva kell tartani**. (Távnnyitóval nyitható módon, nem kulcsra zárva!)  
A kaput, illetve a lépcsőházat bármilyen jogcímen állandó, vagy ideiglenes jelleggel használó személyek kötelesek a kaput csendesen nyitni, illetve becsukni.  
A lépcsőházban este 22.00 óra után csendesen, az éjszakai pihenés megzavarása nélkül kell közlekedni.
6. A tulajdonos köteles kaputelefonját és kapu távnnyitóját működőképes állapotban tartani.  
A kaput kinyitó személy (tulajdonos, bérlő) felelős az épületbe beengedett személyekért.
7. A társasház lépcsőházában ki kell írni **a rendkívüli esetben történő bejutást biztosító felelős személyek nevét, elérhetőségét** a közlekedőkben meglévő ajtók, rácsok nyithatósága érdekében .

### **III. A társasház tisztaságára vonatkozó szabályok**

1. A Társasház közösség köteles a közös használatú helyiségek tisztántartásáról (takarító, vállalkozó megbízásával) gondoskodni, ennek keretében azokat folyamatosan takarítani, a szennyeződést, sarat, havat, jeget eltávolítani, a burkolatokat legalább hetenként egyszer felmosatni.

**A függőfolyosó síkosság-mentesítésére konyhasó használata tilos!**

2. A közös használatú helyiségek tisztasága érdekében a használók kötelesek a szennyeződést okozó magatartástól tartózkodni. A használó az érdekkörébe eső vagy általa okozott - és a normális igénybevételtől eltérő jellegű - szennyeződést köteles megszüntetni.
3. A tulajdonosok közössége köteles az egész lakóépületben évenként három alkalommal nagytakarítást végeztetni, ennek keretében a közös használatra szolgáló helyiségek és területek ajtóit, ablakait, mosható lábazatokat a világító testeket megtisztítani.
4. A társasházhoz tartozó közterületek, utcai homlokzati pincelejárók, ajtók, ablakok, redőnyök, kapu, cégablak stb. tisztántartása a használók feladata.
5. **A tulajdonosok és bérlők a háztartási szemetet** – a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések betartása mellett – **kötelesek zárt szemetes zsákban a kijelölt szeméttároló helyen elhelyezett kukákba tenni.** A társasház közösség a szemet elszállításáról gondoskodik.  
**Amennyiben a társasház szelektív hulladékgyűjtés mellett döntött,** úgy a háztartási hulladékot mindenki köteles előzetesen az előírásoknak megfelelően szelektálni, és a megfelelő hulladéktárolókba elhelyezni.
6. **A kukákban kizárólag háztartási hulladék tárolható.**  
Elhasznált berendezések, bútorok, 30x40x50 cm-nél nagyobb tárgyak, egyéb lomok, építési hulladék elhelyezése tilos! A lomot az önkormányzat által meghirdetett lomtalanításkor kell a közterületre kitenni. Veszélyes hulladékot tikos a kukába dobni, (pl. szárazelem, gázolaj stb.), azt az önkormányzat által kijelölt begyűjtőhelyeken elhelyezett speciális tárolóba kell tenni.  
  
A lom elszállításáról a lomtalanítások idején az önkormányzat gondoskodik. Ettől eltérő időszakban keletkezett lom, építési törmelék gazdája köteles saját költségén gondoskodni azok konténeres elszállításáról.
7. A lakáson kívül **munkanapokon reggel nyolc és este nyolc óra, szombaton reggel kilenc és délután két óra között** lehet ruhaneműt, ágyneműt szellőztetni, lakástextíliát porolni, tisztítani, porképződéssel járó takarítást végezni, portörölő ruhát kirázni csak mások zavarása, érdeksérelme nélkül szabad. Porszívó porzsák tartalmát a háztartási hulladékkal azonos módon kell a szeméttároló kukában eltávolítani.
8. A lakóépületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos.  
A lépcsőházban és függőfolyosón cigaretta csikkeket, vagy egyéb szemetet eldobni tilos.
9. Ablakban, loggián, erkélyen, teraszon, függőfolyosón növényeket tartani csak mások érdeksérelme nélkül szabad. Növényeket a közös használatú területen és függőfolyosón elhelyezni a közlekedési útvonalak szabadon hagyása, a balesetvédelmi és tűzvédelmi szabályok betartása mellett lehet.  
Ablakban, erkélyen, korláton virágot csak biztonságosan rögzített tartókon szabad elhelyezni úgy, hogy a növények locsolása, ápolása szennyeződést ne okozzon.
10. **Aki a közös használatú helyiséget vagy területet - a pince közlekedő és közös területeket is ide értve - beszenyezi, 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.  
Kidobott fenyőfát a társasházi kukatárolóban tárolni nem szabad, azt a begyűjtési időszakban és a kijelölt közterületre, az épület elé kell kitenni.
11. **Rovarfertőzés esetén** annak haladéktalan megszüntetése érdekében **a tulajdonos a lakásban, a fertőzött helyiségben a rovarmentesítési munkákat köteles elvégeztetni.**

#### **IV. A lakóépületek és lakások állagvédelme**

1. **A használó** a társasház állagának megóvása érdekében köteles a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, valamint a közösségi helyiségeket, **a lakóépület központi berendezéseit, nyílászáróit, a kaputelefont, azok rendeltetésének megfelelően használni.**
2. **A tulajdonosok** a lakóépületen, ingatlanon, a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben **végzendő felújítási és karbantartási munkáknál a munka megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról 5 nappal a munkakezdést megelőzően írásban** kötelesek értesíteni a tulajdonostársakat és az Intéző Bizottságot.  
Életveszély elhárításához szükséges munkáknál haladéktalanul értesíteni kell az Intéző Bizottságot és a közvetlenül érintetteket.

A munkálatok végzéséről szóló értesítést a hirdető táblára kell kitenni.

3. **Hibaelhárítás esetén a munka megrendelőjének a több lakást érintő közműkizárásokról – függetlenül annak időtartamától – valamennyi érintett tulajdonost, bérlőt – távollét esetén írásban - értesíteni kell!**
4. Homlokzati falfelületeket, lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső ajtóit, ablakait, redőnyeit, rácsait, a társasház közösség közgyűlési határozatban közzétett, illetve az engedélyköteles munkálatoknál az építési hatósági engedélyében meghatározott színre szabad újrafesteni, mázolni.
5. Hirdetmények elhelyezésére a társasház hirdetőtáblát helyezte ki.
6. Erkélyen csak a városképet nem rontó, azok rendeltetészerű használatával összhangban lévő bútorok, egyéb tárgyak, díszek helyezhetők el, ruhaneműt kiteríteni csak korlátmagasságig szabad.
7. Független folyosón bútorokat, vagy a szabad közlekedést, tűzvédelmi intézkedést akadályozó tárgyat elhelyezni, a független folyosó korlátján ruhát szárítani, vagy azon bármilyen módon ruhaneműt tárolni tilos!
8. **Független folyosón, lépcsőházban az átjáró közlekedési területeket eltorlaszolni, lerekeszteni, újonnan létesített ráccsal lezárni tilos!** A használók által a szabályozás hatályba lépése előtt létesült a közlekedési területen meglévő ajtó / ajtórács tartalék kulcsát a társasház-kezelőnek, (közös képviselő, intéző bizottsági elnök) illetve az általa kijelölt személynek tűzbiztonsági okból a bejutás biztosítása érdekében át kell adni.
9. Épületbiztonsági és vagyonvédelmi érdekből megfigyelő kamera rendszer kiépíthető, és működtethető olyan módon, hogy a képrögzítő biztonsági kamerák alkalmazása a személyiség és birtokjogot nem sérthetik.

#### **V. Közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata, tárolási szabályok**

1. A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. **Közös területet – így kapualj, függőfolyosó, lépcsőház, padlás, pince - lom tárolásra használni 48 órát meghaladóan tilos!**
2. A Társasház jogosult a közös használatra szolgáló területeken engedély nélkül vagy az engedélyen megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat a tulajdonos költségére annak egyidejű értesítése mellett elszállíttatni.
3. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért – a Polgári törvénykönyv rendelkezései szerint – a szülő, gondviselő felel.

## VI. Állattartás

1. A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda felügyelet nélkül kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarakat az épületbe szokatni tilos!  
Kóbor állatot, vagy a szabályosan tartott, de szökött állatot a tulajdonos haladéktalan értesítése mellett, és az állatvédelmi szabályok betartásával - szükség esetén állatvédő szervezet bevonásával - szabad eltávolítani, illetve befogni.
2. Madarat úgy tartani vagy etetni, hogy mások lakásának erkélyét, kizárólagos használatú épületrészét vagy az épület közös használatra szolgáló területeit szennyezzék, nem szabad.
3. **A szabályoknak megfelelően tartott állat okozta szennyeződést annak gazdája haladéktalanul köteles eltakarítani.**
4. Az ebek és egyéb házi-kedvencek tartásának módját, külön jogszabályok - állatvédelmi törvény, helyi állattartási rendelet - határozzák meg.

## VII. Vegyes rendelkezések

1. A házirend szabályait – a használat jogcímétől függetlenül – a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkor használója köteles betartani.
2. A társasházban ideiglenesen tartózkodókkal - pl. vendégek, albérlők, szállóvendégek - a házirend szabályait a tulajdonos köteles ismertetni. .  
A Házirendbe ütköző magatartás miatt a társasház közösség képviselőihez lehet fordulni. Jogsértés esetén a közösség nevében az Intéző Bizottság elnöke, békéltetést igénylő esetben az IB tagjai járnak el.
3. A házirend megsértőivel szemben a házirendbe ütköző magatartásra vonatkozó (jog)szabály(ok) rendelkezéseit kell alkalmazni. A cselekmény súlyától, jellegétől függően bírósági, birtokvédelmi vagy szabálysértési intézkedést lehet kezdeményezni. A lakók nyugalma sértő magatartás, tevékenység folytatása esetén a tulajdonosok, lakók közvetlenül, illetve az intéző bizottság elnöke a társasház képviseletében az érintettek megalapozott panaszára, illetve külön kérésre birtokvédelmi eljárást kezdeményezhet.
4. A Házirendet a közös képviselő, illetve az Intéző Bizottság elnöke köteles a mindenkor tulajdonosok tudomására hozni.  
A házirendet közgyűlés fogadja el illetve módosíthatja egyszerű többségi határozatával.
5. A Házirend a Társasház közgyűlésének elfogadó határozata alapján lép hatályba.

Budapest, 2010. március

a Társasház  
Intéző Bizottsága