

# ***HÁZIREND***

***Tövishát Lakópark Társasház Tulajdonosainak Közössége***

***1186. Budapest Csáth Géza utca 1-3 és Visnyovszky Lajos utca 2-4.***

***2011.***

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 építés –, szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló legfőbb belső szabályait összefoglalja, mely a tulajdonosok közös érdekein alapul.

### **I. A társasház használatának, működésének rendjével kapcsolatos szabályok**

1. A társasház mind a külön-, mind a közös tulajdonú részeiben csak a rendeltetésszerű használat megengedett. Abban semmiféle ipari, illetve ügyfélforgalommal járó vállalkozási és szolgáltatási tevékenység nem végezhető, csak a közgyűlés egyetértő határozatával.
2. A lakóingatlan egész területén, napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden magatartástól, tevékenységtől, mely mások nyugalmaát zavarja. Ezt célzó szabály, hogy
  - a. A zajt okozó háztartási és egyéb kisgépek (barkácsgépek) használata és ilyen hatást kiváltó tevékenységek végzése – az ének- és zenegyakorlását is beleértve – munkanapokon 8-20 óra, szombaton 8-17 óra között engedélyezett vasárnap és ünnepnapokon nem engedélyezett. A közös és külön tulajdonban folytatott felújítási és szerelési munkálatok közös képviselő felé történő előzetes bejelentése esetén, - ha a tulajdonosok nem kifogásolják - ettől el lehet térni. (Az azonnali beavatkozást igénylő munkavégzésre természetesen ez nem érvényes.)
  - b. társasági összejövetelekkel kapcsolatos hangoskodás 22 órát követően nem folytatható.
  - c. gépjárművek üzemeltetésével kapcsolatban tilos az indokolatlan zajjal járó tevékenység, beleértve a hangos rádiózást is napszaktól függetlenül
  - d. A Társasház közös területein, helyiségeiben (lift, teremgarázs, játszótér, lépcsőház) a dohányzás tilos a körfolyosón a saját ajtaja előtt mások zavarása nélkül a dohányzás engedélyezett! A csikkek eldobása a közös területeken szigorúan tilos!
3. Fokozottan ügyelni kell a közös használatú, és közös tulajdonú ingatlan részek rendeltetésszerű használatára, továbbá épségére, állagára, tisztaságára, valamint a tűzrendészeti és tulajdonvédelmi követelmények betartására. (Tűz- és robbanásveszélyes anyag – ez alatt nem a háztartási tisztítószer kategóriájába tartozó szereket értjük - a lakóingatlanban sehol sem tárolható!)

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 lakóingatlan körülvéő kert és udvar területére is vonatkoznak!

A használat után a közös tulajdonú kertet és udvart ki kell takarítani, s ezért a használó felel.
4. A szemét, illetőleg kizárólag a háztartási hulladék csupán ennek tárolására szolgáló tárolóedényekben helyezhető el, melyek épületenként épített kukatároló helyiségeiben kerülnek elhelyezésre. Doboz alakú kisebb csomagolóeszközöket csak feldarabolva szabad az e célra rendszeresített „kék” tárolóedényekbe rakni. Amennyiben valaki a szemetet az edény mellé önti köteles annak feltakarításáról maga gondoskodni. Nagyobb terjedelmű nem háztartási hulladékok és csomagolóanyagokat (pl.: költözéskor, háztartási gépek, bútorok, illetve szállításuk és csomagolásukhoz használt csomagolóeszközök) az érintett tulajdonos (használó) saját költségén köteles elszállíttatni. Az ilyen anyagok a lakóingatlan közös használatú részein átmenetileg sem tárolhatók.
5. Az épületből bármit a kertbe kidobni vagy bármilyen folyadékot kiönteni TILOS!
6. A közös használatra szolgáló helyiségeket használaton kívül zárva kell tartani.
7. A közös tulajdonú területeket, menekülési útvonalakat, lépcsőházat tűzrendészeti okokból sem ideiglenesen, sem tartósan nem lehet lezárni, illetve ott közlekedést akadályozó tárgyakat tárolni.
8. A közös tulajdonú ingatlan részek használatából egyik tulajdonos sem zárható ki, kivétel, ha a

- közgyűlés bármely személy számára kizárólagos használatot enged meg térítés ellenében.
9. A teremgarázsban tulajdonnal illetve bérleti joggal nem rendelkező tulajdonosnak/bérlőnek tilos gépjárművel parkolni.
  10. Fokozottan ügyelni kell a bejárati ajtók csukott állapotban tartására.

## **II. A külön tulajdonú ingatlanrész (lakás, tároló) 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 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.
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! Portörülő ruha, tollseprű, pléd lerázása körültekintő módon lehetséges. A lakás használatával, tisztításával más építményrészben okozott szennyeződést, az azt okozóknak haladéktalanul el kell távolítani, és a tiszta állapotot meg kell teremteni. 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. Klíma és parabola antenna a homlokzaton illetve az erkély külső felületén nem helyezhető el. Klíma kizárólag az erkélyen állva, a korlát felső síkja alá helyezhető. A lakások, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső ajtóit, ablakait, rácsait, redőnyeit (fehér) - a társasház egységes képet figyelembe véve lehet ki- és átalakítani, cserélni.
5. 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.
6. 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!
7. Az esetleges rovar- vagy más kártevő-fertőződést a közös képviselőnek haladéktalanul jelezni kell. Az ezzel kapcsolatos mentesítési munkát a lakáson belül a 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 okból – vegyék igénybe.
8. A teremgarázsban játszani, randalírozni, illetéktelen személyeknek tartózkodni tilos.

## **III. Kert és játszótér használatának szabályai**

1. A kertre és játszótérre az I. fejezetben foglalt rendelkezések értelemszerűen alkalmazandók.
2. A játszótéren a 0-10 éves korú gyerekek szülői felügyelettel, illetve a 10 év felettiek a szülő beleegyezésével és felelőségére önállóan tartózkodhatnak.
3. A játszótéren és a kertben mások nyugalma nem zavaró módon lehet tevékenységet végezni.
4. A játszótéren és a kertben focizni, továbbá - tollaslabdázás kivételével - egyéb sporttevékenységet végezni tilos.
5. Játszóterén hétfő-csütörtök: 8-20 óráig, péntek-szombat: 10-21, vasárnap: 10-20 óra között lehet az eszközöket használni.
6. Kertben zajos tevékenység végzése hétfő-csütörtök: 8-20 óráig, péntek-szombat: 10-21, vasárnap: 10-20 óra között lehetséges.
7. Kertben szalonnasütés, bulik, stb. – alapvetően nem engedélyezett.

8. A kerti kiskapu zárása kötelező.

#### **IV. Gépjármű tárolással kapcsolatos kötelezettségek**

1. A teremgarázsban a tulajdonosok a beálló helyükön tárolhatják személygépjárműveiket, oly módon, hogy más gépjármű mozgását ne akadályozzák.
2. A használó biztosítani köteles a környezetkímélő használatot a parkolóhelyeken, illetve a teremgarázs közös tulajdonú közlekedő útjain. Esetleges olaj-, sav- stb. szennyeződést, az azt előidéző saját költségére haladéktalanul köteles megszüntetni.
3. Fokozott követelmény, hogy a parkolóban, a gépjárművek mellett, valamint a tároló rekeszekben semmiféle gyúlékony anyag (olaj, benzin stb.) még átmenetileg sem tárolható!
4. A teremgarázs gépkocsi leajtóban – beleértve a lejáró útszakaszt is – gépjárművel tilos parkolni, várakozni. E tilalom a vendéggépjárművekre is vonatkozik, s ennek betartására a vendéget fogadó tulajdonostárs köteles ügyelni.
5. A távnyitóval működtethető elektromos kapuhoz minden teremgarázs beálló hely tulajdonos jogosult távnyitót vásárolni. A jogosultságot a forgalmazó a közös képviselőn keresztül ellenőrzi.
6. A teremgarázsba gázüzemű gépjárművel behajtani **SZIGORÚAN TILOS**.

#### **V. 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.
2. A kizárólagos tulajdonú és használatú ingatlanrészekben (lakás) 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.
3. 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.
4. 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.

#### **VI. Egyéb feltételek, szabályok**

1. E házirend a társasház mindenkor 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.
4. A bérbeadó tulajdonostárs felel bérlőjének e szabályzattal kapcsolatos magatartásáért. Esetleges károkozás kapcsán teljes körű anyagi felelősséggel tartozik a társasház irányában. 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) elérhetőségét.

5. A közös használatú helyiségekben dohányozni nem szabad.
6. E házirend a társasház tulajdonosainak közgyűlésének 2011. április 29-én kelt 3/2011. (2011. április 29.) határozatával 2011. május 1-én lép hatályba. Érvényessége a visszavonásig, ill. módosításáig áll fenn. Változtatása kizárólag közgyűlési határozattal lehetséges.

Budapest, 2011. április 29.

a közgyűlés levezető elnöke

hitelesítő tulajdonos

hitelesítő tulajdonos

Ellenjegyzem:

Budapest, 2011. május