



H Á Z I R E N D

A Házirend célja, hogy meghatározza a lakóépületben lakók egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakóépület rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló követelményeket.

A Házirend egyaránt vonatkozik a Lakásszövetkezet területére, így a tulajdonos által lakott lakásokra, a tulajdonos által bérbe adott lakásokra, a közös használatú helyiségekre (előcsarnokok, lépcsőházak, liftek, szemétdobók és előterek, szeméttároló konténer – helyiségek, szerelősztíni terek, lomtárolók és szárítóhelyiségek) valamint a közös tulajdonú, közös hasznosítású bérleményekre.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A lakás tulajdonosa köteles az Igazgatóságnak a birtokba vételt követő 15 napon belül bejelenteni:

- a) lakása tekintetében a tulajdonváltozást,
- b) lakcímét, személyes adatait,
- c) a lakást bérlő, használó személy (bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a lakásban lakó személyek számát, hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy adatait.

A lakás tulajdonosa ezen pontban lévő bejelentésre legkésőbb a lakásba való beköltözésével egyidejűleg köteles.

2. A lakóépületben – napszaktól függetlenül – tartózkodni kell minden, mások nyugalját zavaró magatartástól és tevékenységtől:

- Rádió, televízió, videó és egyéb elektronikus berendezések csak úgy működtethetők, továbbá hangszerez gyakorlások csak úgy végezhetők, hogy mások nyugalját ne zavarja
- Zajt okozó háztartási gépek (pl. mosógép) használata 08 és 20 óra között lehetséges
- Zajjal járó építési, szerelési munkavégzés kizárólag munkanapokon 08 és 17 óra között, továbbá szombaton 09 és 13 óra között lehetséges. Vasárnap és ünnepnapokon felújítási munkák nem végezhetők!
- A hosszabb ideig tartó, időnként zajjal járó építési, szerelési munkák (pl. lakásfelújítás) várható időtartamát az ezt végeztető lakó (vagy bérlő) köteles a Gondnokságon előzetesen szóban bejelenteni, és ezzel egyidejűleg a hirdetőtáblán a lakókkal írásban is közölni. Ez nem vonatkozik az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítási, szerelési munkákra.
- A 22 és 06 óra közötti időszakban a mások nyugalját megzavaró lakókkal szemben bármelyik tulajdonosnak, valamint a Szövetkezetnek lehetősége van hatósági intézkedés kérésére, illetve szabálysértési eljárás kezdeményezésére.

3. A Gondnokság köteles gondoskodni az előcsarnokok, lépcsőházak, liftek, szemétdobók és előterek, szeméttároló konténer – helyiségek takarításáról, a szerelősztíni terek és lomtárolók közlekedő folyosóinak, rendben tartásáról. A lakók kötelesek az emeleti szárítóhelyiségeket rendben tartani, és a takarított közös területeket tisztán tartani.

4. Az utca felé poros textíliát kirázni munkanapokon 08 és 20 óra között, továbbá szombaton, vasárnap és ünnepnapokon 08 és 14 óra között lehet.
5. A lakóépületből az utcára semmit nem szabad kidobni, vagy kiönteni, mely a járókelőknél, vagy az alsóbb szinteken lakóknál balesetveszélyt vagy kárállapotot idézhet elő.
6. Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása, illetve lakásfelújítás során a közös használatú helyiségeket vagy területeket beszennyezi, köteles azt saját költségén haladéktalanul megszüntetni és a kitakarítást elvégeztetni.
7. A Lakásszövetkezet időszakos rovarmentesítési munkálatait a lakók és üzletbérlők kötelesek eltűrni.
8. A liftben, a lomtárolóban és a szerelőszinten a szabad láng használata és dohányzás tilos!

AZ ÉPÜLET ÁLLAGVÉDELMEVEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

1. A lakó köteles óvni és védeni a lakókörnyezetet, valamint a közös használatú helyiségeket és területeket, azok berendezéseit és tartozékait (fűtő, és melegvíz szolgáltató, szemétdobó, kaputelefon és felcsengető berendezések, lift, és vészjelző berendezések) azokat rendeltetésének megfelelően használni.
2. **A lakó az általa használt területeken (lakás vagy bérlemény) teherhordó szerkezeteket érintő átalakítási munkákat (falbontás, faláttörés, földemáttörés) nem végezteshet.** Amennyiben a lakó korszerűsítés jellegű felújítást tervez megvalósítani a lakásában, előtte köteles kikérni az Igazgatóság ezzel kapcsolatos szakvéleményét, és engedélyét, a panelházaknál fennálló speciális műszaki igények betartása érdekében. Korszerűsítési jellegű szerkezeti felújításnak minősül az ablakcsere, ajtócsere, radiátorcsere, padozatbontás. Nagyobb volumenű korszerűsítésről (pl. fürdőszoba átépítés) mindenképpen alaprajzi vázlatot kell az Igazgatóságnak előzetesen bemutatni, amely előzetes bemutatás, vagy hozzájárulás nem mentesít a munkákra esetlegesen előírt közüzemi, hatósági, szakhatósági engedélyek beszerzési kötelezettsége alól. A munkát megkezdeni csak ezen engedélyek és hozzájárulások birtokában lehet, mely engedélyek meglétét az Igazgatóság bármikor ellenőrizheti.

A tulajdonos lakásfelújítását, **mely az épületszerkezetig tartó visszabontással jár**, a Lakásszövetkezetnek be kell jelenteni (munka kezdete, munka vége). Ezen idő alatt az építtető (tulajdonos) a Szövetkezetnek **kártalanítást fizet, melynek mértéke napi 2.000.- Forint.**¹

Az építés ideje alatt a lakásba a tulajdonos **köteles a Lakásszövetkezet képviselőjét – a házirendben és a műszaki szabályzatban előírtak ellenőrzése céljából – beengedni.**²

Külön felhívjuk a figyelmüket, hogy minden hegesztési munkát csak tűzvédelmi szakvizsgával rendelkező szakember végezhet, és a munkavégzést előzetesen be kell jelenteni a Gondnokságon. A rendszeresített formanyomtatvány kitöltése és nyilvántartásba vétele után, a megrendelő – tulajdonos – saját felelősségére, felügyelete mellett végezhető a tevékenység a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartása mellett.

A felújítás megkezdése előtt a tulajdonos írásban köteles tájékoztatni a hirdetőtáblán a többi tulajdonost az elvégzendő munkáról, a munka várható időtartamáról, és a saját, valamint a kivitelező telefonos elérhetőségéről.

¹ 2025.05.05.— én megtartott Közgyűlés III/2.-es számú határozata

² 2025.05.05.— én megtartott Közgyűlés III/3.-as számú határozata

A felújítás során a tulajdonos köteles mindent megtenni annak érdekében, hogy minél kevesebb zajos tevékenység, környezeti károsodás, szemét keletkezzen. Gondoskodni köteles napi rendszerességgel a takarításról a közös használatú területen is.

3. A homlokzati ablakok cseréje esetén az új ablak méretét, felületének osztásrendszerét és az ablakszerkezetek utcai oldal felőli színét (fehér) az eredeti ablakéval egyező módon kell kivitelezni.
4. A lakó vagy üzletbérelő az általa használt területeken víz, csatorna, fűtési rendszereit érintő átalakítást az Igazgatóság előzetes jóváhagyása nélkül nem végeztethet.
5. A lakó az általa használt területen (lakás vagy bérlemény) átvezetett, a közös tulajdon részét képező gravitációs, vagy elszívó rendszerű szellőző csatornákat, továbbá az esővízlefolyó csatornát nem bonthatja meg, keresztmetszetét nem csökkenheti.
6. A PVC burkolatú folyosókat tilos tisztítószerrel felmosni, vagy bekenni, csak tiszta vízzel lehet feltörölni, amennyiben ez indokolt.
7. A lakó az általa használt területen (lakás vagy bérlemény) köteles a beázás mentességet biztosítani, mert a nedvesség a panelszerkezetek műszaki állapotát nagymértékben károsíthatja, és a szomszédos lakásokban is súlyos károkat okozhat. Ennek érdekében a különböző vízszivárgási lehetőségeket (fürdőszoba, konyhai mosogató, WC, nyitva felejtett ablak vagy vízcsap stb.) a lakásában (bérleményében) saját hatáskörben és felelősségére kell megszüntetnie.
8. A lakó köteles minden, a lakásban történt műszaki rendellenességet (elektromos, gáz, víz, stb.) saját költségén és felelősségére haladéktalanul megszüntetni, és az Igazgatóságnak bejelenteni, hogy a Gondnokság a megfelelő intézkedést megtegye.
9. Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása, ill. lakásfelújítás során a közös használatú helyiségeket vagy területeket beszennyezi, köteles azt saját költségén megszüntetni, és a takarítást elvégeztetni.

TÁROLÁS

1. A lomtároló közlekedő folyosóján, a szemétdobóban és előterében, a lépcsőházban, az előcsarnokban és a szerelőszinten mindennemű tárolás tilos! (Kivételt képeznek a virágok a lépcsőházi pihenőkön, amennyiben ez a közlekedéssel kapcsolatos tűzvédelmi előírásokat nem érinti, a lakókat nem zavarja.) Az emeleti szárítóhelyiségekben a szárítandó ruhákon kívül minden egyéb tárolás tilos!
2. A lakásokban, a közös használatú helyiségekben, valamint garázsokban, bérleményekben vegyszerek és egyéb gyúlékony anyagok tárolása csak a kifüggesztett Lakóházi Tűzvédelmi Utasítás előírásai szerint lehetséges.
3. A közös helyiségekben (az előző pont értelmében) motorkerékpár tárolása tilos!
4. Építési anyagok csak ideiglenesen, legfeljebb 3 napig, a szomszédok előzetes engedélyével tárolhatók a munkaterületek környezetében. A munkavégzés befejezése után a lakás tulajdonosnak kell gondoskodnia az esetleges törmelék elszállításáról és a szennyezett terület kitakarításáról. A szeméttároló konténerbe csak háztartási hulladék helyezhető el, építési törmelék, egyéb hulladék, gyűjtőhelyre történő szállítása a tulajdonos feladata és költsége!

5. A szemétdobót 22:00 és 6:00 óra között nem lehet használni. A tulajdonosok nyugalma érdekében, tisztasági szempontokat figyelembe véve a szemetet zacskóban/zsákban dobják a ledobóba, védve ezzel annak tisztaságát is. Papírhulladék elhelyezése csak a szeméttároló helyiségben a papírtároló konténerben (kék színű fedél) lehetséges, a karton dobozokat szét kell szedni (összelapítani) és a papírtároló konténer mellé helyezni. Műanyag és fém hulladék elhelyezése a sárga fedelű konténerben lehetséges.
6. A lomtalanításkor a háztartásban feleslegessé vált tárgyakat, lomot az utcán kell annak megfelelő módon elhelyezni, kitenni, de csak a lomtalanításra megjelölt időben. Ekkor célszerű az ideiglenesen tárolt lomot is kihelyezni. A lomtalanítás befejezése után a lomokat már nem lehet az utcára kitenni, sem a földszinti szeméttárolóba.

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

1. Az épület tetőszerkezetén, homlokzatfelületein, hirdetés, hirdető berendezés, fényreklám, kirakatszekrény, cégtábla stb. csak az Igazgatóság előzetes írásbeli hozzájárulásával helyezhető el, az előre megszabott feltételek mellett. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályokban esetlegesen megkövetelt hatósági engedélyek beszerzése alól.
2. Az utcai homlokzaton (ablakpárkány, loggia) virág csak biztonságosan rögzített tartókban helyezhető el.
3. A virágok öntözése csak mások érdekséremlme nélkül végezhető.

ÁLLATTARTÁS

1. Figyelemmel az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat képviselő testületének 16/2007 (IV.19) rendeletében foglalt tilalomra, miszerint közterületen állatot etetni tilos, felhívjuk a lakók figyelmét a rendelet betartására, melynek során **tilos** a galambok etetése!
2. Kutyákat a lakásban úgy kell tartani, hogy azok a lakók nyugalma ne zavarják, anyagi kárt ne okozzanak, és mások testi épségét ne veszélyeztessék.
3. Kutyákat a lakáson kívül a szokásos méretű pórázon kell vezetni, vagy (kis állat esetén) karon kell vinni. A pórázon kívül a harapós vagy támadó természetű kutyára zárt szájkosarat kell tenni. (2012. évi II. törvény - a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről)
4. Kutyát a liftben a gazdája vagy a kutya vezetője csak akkor utaztathat, ha a liftben tartózkodók illetve a liftre várakozók ehhez előzőleg hozzájárultak.

EGYÉB TUDNIVALÓK

1. A Házirendben foglaltak be nem tartása esetén az okozott károk helyreállítási költségei a károkozót terhelik.
2. A Házirendben felsorolt szabályok megsértése, továbbá mások nyugalma (a felsoroltakban ütköző magatartás miatti) sorozatos zavarása esetén a Lakásszövetkezet Igazgatósága, valamint a lakók eljárást kezdeményezhetnek az illetékes Hatóságoknál. A szabályok többszöri írásbeli figyelmeztetés ellenére történő megsértése esetén a tulajdonost kizárhatja a Lakásszövetkezetből, mely a szövetkezeti tagsággal járó kedvezmények megszűnését is magával vonja.

**A HÁZIREND A KIFÜGGESZTETT LAKÓHÁZI TŰZVÉDELMI UTASÍTÁSSAL EGYÜTT
ÉRVÉNYES!**

Budapest, 2025. május 9.

IGAZGATÓSÁG

Óbuda 3. sz. Lakásfenntartó
Szövetkezet

adószám: 10095708-1-41, bank: OTP 11703006-20003469