



Óbuda 3. Sz. Lakásfenntartó Szövetkezet

1035 Budapest, Kórház utca 19-29.

telefon: +36 20 8065000, +36 1 6035000

mail: info@obuda3.hu, web: www.obuda3.hu

az Óbuda 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet, 2017. -ben kelt

MŰSZAKI SZABÁLYZAT

módosítása

(A korábbi szabályzat módosított, ill. kiegészített szövegezése
dőlt betűkkel szedve olvasható)

A Szabályzat célja:

*Jelen szabályzat az épületben található lakások felújításához ad útmutatást. Hivatkozik az érvényben lévő **Jogszabályokra, Kormányrendeletekre, Szabványokra, Alapszabályra**, melyek **betartása** – minden felújítás, esetleges átalakítás esetén is - **KÖTELEZŐ**. A munkálatok megkezdése előtt – amennyiben tervezett műszaki állapot az eredeti épített állapottól eltér – minden esetben a Lakásszövetkezet jóváhagyására van szükség.*

1. Általános tudnivalók

Az épület panelszerkezetes szovjet házgyári technológiával épült, Óbudán elsőként, 1969-1970-ben, kísérleti refenciaházként. Ezért a műszaki kivitelezés néhány tekintetben jelentősen eltér a későbbi, illetve a környéken található egyéb épületektől. Az ebből adódó eltérések miatt az épület, a máshol épített szokásos technológiák nem, vagy csak részlegesen vehetők figyelembe.

Lakásfelújításként csak az építési engedély kötelezettség körébe nem tartozó alábbi, *fent említett jogszabályokkal, szabványokkal nem kapcsolódó*, a lakáscélú átalakítással kapcsolatos tevékenységek végezhetők külön egyeztetés nélkül: festés, mázolás, tapétázás, nyílászáró csere (az eredetivel azonos külső megjelenésben), burkolás, parkettázás, gipszkarton szerelés, villany-, víz-, klímaszerelés, bútorozás, beépített bútor felszerelés, illetve ezek előkészületi munkái. *Ezen munkák esetében is szükséges a leírt ajánlások betartása.*

Egyéb átalakítási munkák kizárólag a Lakásszövetkezet jóváhagyásával, Felelős Műszaki Vezető irányítása és felelősségvállalása mellett végezhetők. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló (OTÉK) 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet betartásával.

A felújítási munkálatokról a tulajdonosok kötelesek írásban tájékoztatni a Lakásszövetkezetet az Igazgatóság címén, ill. a tulajdonos társakat is megjelölve a munkálatok kezdetét és végét, a tulajdonos nevével és elérhetőségével. *(Hivatkozás: Alapszabály 6.2.B.)*

Esetleges rendkívüli esemény miatt pedig **javasolt** az átalakítás idejére - amennyiben az érintett ingatlan nem lakott – a lakásba való bejutást biztosítani *(pótkulcs leadása lezárt és aláírt borítékban a gondnoki irodában, (lásd „Kulcskezelési Szabályzat”).*

A felújítás *nagy zajjal járó* időtartama – az első munkanaptól számított - maximum 5 hét lehet. A munkák végzése a - Házirenddel összhangban - hétköznapi 8-17 óra között, szombaton 9-13 között történhet. Vasárnap és ünnepnapokon felújítási munkák nem végezhetőek! (Hivatkozás: Házirend, Általános Előírások 2. pont)

A lakásszövetkezet képviselőjében megbízott személy a felújítás időtartama alatt a folyó munkálatokat a helyszínen ellenőrizheti, szükség esetén tájékoztatást kérhet.

*A lakásokban lévő csőhálózat a WC mögötti szerelőblokkban (hideg és melegvíz, gerincvezetékek, csatorna lefolyó és leágazó csövek az elzáró csapokig), valamint a fűtési rendszer valamennyi csővezetéke a radiátor szelepekig, továbbá a tágulási csőhálózat és azok szerelvényei (X. emeleti lakások), és **minden egyéb az épület közös használatára szolgáló területei és helyiségei, valamint azok vagyontárgyai**, a gondnoki lakás, továbbá a Lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények **a Lakásszövetkezet tulajdona**. Ezeket megbontani, átalakítani, beépíteni, eltakarni szigorúan tilos. (Hivatkozás: Alapszabály III. fejezet)*

***A lakás helyiségei**, melyek az épület részét képező hálózatokhoz (hideg-melegvíz, fűtés, szellőzőrendszer, esőcsatorna) csatlakoznak, **NEM VÁLTHATNAK FUNKCIÓT**. A helyiségeken belül a szerelvények áthelyezése megengedett, betartva az idevonatkozó építési szabványokat. (pl. kád helyett zuhany, megfelelő vízszigeteléssel, gáztűzhely maximum fél méterrel történő áthelyezése, stb.)*

A szabálytalan módosításokból, átalakításokból eredő károkat az épület biztosítása nem fedezi, azok kockázata az átalakítást végző tulajdonost terheli.

2. Statika

Hivatkozás: MSZ 1992-1-1:2004/A1:2016, MSZ91.060 Épületelemek, MSZ91.080 Épületszerkezetek, OTÉK 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

Az épület monolit földszinti vasbeton szerkezettel és előre gyártott technológiás paneles tartószerkezeti és válaszfalakkal épült. Az épület vasbeton falszerkezete sehol nem bontható meg, nem gyengíthető, nyílászárók nem módosíthatók (lásd nyílászárók). A homlokzati falak nem módosíthatók, az erkély (loggia) nem szüntethető meg (ablakokkal beépíthető). Tilos a homlokzati falakon nyílást, szellőzőnyílást stb. elhelyezni, meglévőt tágítani, megnövelni. Kivételt képeznek a fürdőszoba, WC, konyha ajtajai a 6 cm-es válaszfalokban. **Tilos a tartószerkezeti falakat, mennyezetet gyengíteni, bármilyen formában megvénni. Bármilyen a falakat érintő beavatkozás esetén statikus szakvélemény bemutatása kötelező!**

Amennyiben a tulajdonos az épületszerkezetet érintő beavatkozást tervez (válaszfal átalakítás-bontás), az átalakítást a Lakásszövetkezettel előzetesen egyeztetve átfogó **statikai szakvélemény alapján** végezheti. Hozzájárul továbbá ahhoz, hogy a munkálatokat a Lakásszövetkezet ellenőrizheti, ehhez a bejutást biztosítja. **Tartószerkezeti fal bármilyen átalakítása TILOS!**¹

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

Amennyiben a parkettát megbontják és szilárd burkolatot készítenek helyette, a kitöltendő 8 cm vastagságú felbetonozás csak könnyített technológiával és megfelelő kopogás gátló/hangszigetelő réteg beépítésével történhet.

*Építéskor **tilos**:*

- *a falat a meglévő függőleges hornyoktól eltérő nyomvonalon vésni,*
- *a falakat vízszintes irányban meggyengíteni, vízszintesen vésni*
- *mennyezetet vésni,*
- *horonymarót használni **TILOS!***

A vésésnél elvágott betonacél, különösen a sarokpontokban, az épület statikai állapotát rendkívüli módon gyengíti, a ház függőleges és mennyezeti tartószerkezeti falai megrepedhetnek, eltörhetnek.

3. Nyílászárók

Hivatkozás: MSZ EN 14351-1:2006+A2:2017

Tilos az épület nyílászáróinak méretét megnövelni, szélesebbre alakítani, vagy áthelyezni. Az épület valamennyi ajtaja, a vasbeton szerkezetű falakban (fő-, tartószerkezeti, ill. 6 cm-es válaszfal), fém (acél) ajtótokkal került beépítésre, a házgyárban kiöntve és a kész tokkal a helyszínre szállítva.

A tokok kibontása a teljes falszélességben a tok körbevágásával (speciális nagyteljesítményű célgéppel) lehetséges, mely rendkívüli szennyeződéssel és zajterheléssel, valamint a nem megfelelő betonvágási technológia használata esetén (egyszerű fúrás-vésés), az épület károsodását okozza és a szomszédok nagyfokú zavarását okozó rezonanciával is jár.

Ezért **javasolt** a meglévő tokok megtartása, szükség esetén a geometriai méretek által adott, azok belső méreteihez igazodó, (nem szabvány méretű) tokok használata. Igény szerint a tokok esztétikusan takarhatók. Ajánlott továbbá az ablakoknál megtartani az ablaktok fehér színét és 1:3, 2:3 arányú osztását. A kivitelezésre a 2. pontban leírt helytállási és munkavédelmi kötelezettségek érvényesek.

4. Klímaberendezés

Hivatkozás: 88/2003. (XII. 16.) GKM rendelet, MSZ EN 15232

Klímaberendezés felszerelését csak minősített szakember végezheti. *A készülék villamos energia ellátását külön, védelemmel ellátott áramkörrel kell biztosítani.*

A működő berendezés nem zavarhatja a lakótársakat, a fellépő zaj és kondenzvíz elvezetéséről a tulajdonosnak kell gondoskodnia. A kondenzvíz nem köthető be a szellőző, vagy az esővíz elvezető rendszerbe, továbbá *nem lehet a homlokzaton kivezetni. A kondenzvizet a lakás szennyvízhálózatába, vagy kondenzvíz gyűjtő tartályba kell vezetni. Ennek rendszeres ürítéséről a tulajdonosnak kell gondoskodni. A nem megfelelő ürítésből adódó káreseményeket a lakásokra kötött biztosítás nem fedezi, a tulajdonos kockázata.* A kivitelezésre a 10. pontban leírt helytállási és munkavédelmi kötelezettségek érvényesek.

5. Gépészet / Gáz

Hivatkozás: A Kormány 1/2020. (I. 13.) Korm. rendelete, 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, Tűzvédelmi Házirend 2. pont, az Országos Tűzvédelmi Szabályzat, 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet

- *Az épületben mérő és főelzáró nélküli, átalány díjas gázszolgáltatás üzemel.*
- *A házban kiépített gázvezeték hálózatot megbontani tilos. A beépített golyóscsap, mely nem megbontható, nem helyezhető át (lakásonkénti gázfő elzáró)*
- *Csak a szabványnak megfelelő típusú és megfelelő égőfejessel ellátott tűzhely szerelhető fel.*
- *A tűzhelyen kívül más gázüzemű készülék a lakásban nem üzemeltethető.*
- *PB (propán-bután) palack használata bármilyen gázfogyasztóval tilos és még az épületben történő tárolása is tilos.*
- *Műanyag nyílászáró esetén kötelező résszellőző használata, ill. a szellőző nyílásokat letakarni, megszüntetni, beépíteni tilos.*
- *A konyhai elzáró csap előtt semmilyen beavatkozás nem végezhető.*
- *A gáz szolgáltatás szüneteltetése esetén sem lehet a hálózatot megbontani. A szolgáltató a csőhálózatot ebben az esetben lezárja és leplombálja.*

6. Gépészet / Fűtés

Hivatkozás: 2005. évi XVIII. törvény a távhőszolgáltatásról

Az épület a Főtáv központi rendszeréből kapja a távhő és a használati melegvíz szolgáltatást. A kiépített rendszert, a felszerelt radiátor szelepeket megbontani nem szabad. Esetleges karbantartást, radiátorcserét csak a szolgáltató üzemszünete (május 15. és szeptember 15. között) alatt, a rendszer leürítése mellett, csak képesített szakember segítségével lehet végezteni. A munka befejezését a rendszer visszatöltése előtt a Gondnokságnak jelezni kell.

Radiátor megszüntetése, csak a felszálló ágak változatlanul hagyásával, mások érdekséremlé nélkül történhet. A csőrendszer anyaga acél, más anyag használata a korrózió elkerülése miatt nem lehetséges. A felszálló ágakra új elágazás, „pót” radiátor felszerelése tilos.

A szolgáltató évi egyszeri rendszer ürítése minden évben a nyári időszakra esik, erről a lakók időben tájékoztatást kapnak. Amennyiben a lakó a megadott időszaktól eltérő időpontban a rendszert leürítteti, az csak a fűtési időszakon kívül történhet meg, költségeit (rendszer ürítés és visszatöltés, vízdíj) a lakó fizeti.

7. Gépészet / Víz / szennyvíz

Hivatkozás: 2011. évi CCIX. törvény a víziközmű-szolgáltatásról

A WC helyiségek mögötti felszálló hideg és meleg vízvezeték a mérőóra előtti (leplombált szakaszon) megbontani tilos.

A rendszert megbontani csak a mérőóra utáni szakaszon lehetséges. A hideg és meleg vizet, valamint azok szennyvíz csatlakozási pontjait nem lehet a fürdőszoba, WC, konyha helyiségeken kívül máshol elhelyezni. A kivitelezőnek különös körültekintéssel kell a munkát végeznie, mert mások érdeksérelme esetén az esetleges károkozásért helyt kell állnia. *(megfelelő vízszigetelés, megfelelő szerelvények használata)* A WC mögötti takarófalat úgy kell kialakítani, hogy mérőóra csere, leolvasás, vagy esetleges hibaelhárítás esetén bontás nélkül a szerelvényekhez hozzá lehessen férni.

8. Gépészet / Szellőzés / Esővíz elvezetés

Az épület szellőzése gravitációs, *ill. a 33 m²-es lakástípusban motoros*. Ezért a meglévő - a vizes helyiségekben, valamint a bejárati ajtók mögötti - szellőző nyílások lezárása, eltakarása tilos. Tilos továbbá a szellőző csőrendszer megbontása, átalakítása, leszűkítése is. Tilos a rendszerbe aktív szellőzőt (ventilátort, szag, - páraelszívót) beépíteni, mert mások érdeksérelmével járhat.

A lakások előszobáiban található (eltakart) esővíz elvezető rendszert megbontani tilos. Tilos továbbá a rendszerbe vizet, szennyvizet, klíma kondenzvizét vezetni.

A szabálytalan módosításokból eredő károkat az épület biztosítása nem fedezi, az a tulajdonost terheli.

9. Gépészet / Elektromosság

Hivatkozás: MSZ 172-1:1986, MSZ 595, MSZ 1600 1-16. szabványok

*Az épület elektromos fővezetési hálózata felújításra került. Valamennyi lakás elektromos elosztó táblájáig 3 x 10 mm² csatlakozó kábel került kiépítésre, mely egyfázisú, max. 32A áram vételezésére ad lehetőséget. **A lakásokban lévő belső kábelhálózat a lakó tulajdona. A lakás hálózata felújított, csak az alábbiak esetén tekinthető:***

- *Fi relével, túláram védelemmel szerelt főelosztó esetén.*
- *A teljes lakásban védőfölddel szerelt min. 3 x 1,5 mm² Cu kábelhálózattal.*
- *A nagyfogyasztóknak (elektromos tűzhely, mosógép, klíma, stb.) megfelelő kábelkeresztmetszettel kiépített külön áramkörök megléte esetén.*
- *Csak szakképzett kivitelező által történt hálózat esetén.*

A lakások belső hálózata – amennyiben még nem került felújításra – az alábbiak szerint került korábban megépítésre (Ezen hálózat elavult, a tűzveszély elkerülése miatt cseréje mindenképpen indokolt):

- belső hálózat 1,5mm² - AL kábellel került kiépítésre.
- Minden helyiségben falon kívüli szerelvények találhatók, melyeknek kiépített védőföldje nincs.
- Földelt (süllyesztett) csatlakozó csupán a közlekedőkben (hűtőszekrény és mosógép), ill. a konyhában találhatók.
- nincsenek a betonban műanyag védőcsövek, amiben a kábeleket el lehet vezetni. Ezt annak idején a betonba öntött függőleges 3 x 1 cm hornyokkal oldották meg. A kábelek vízszintes nyomvonala vagy a parketta szegélye alatt ragasztva, vagy a mennyezet alatt falon kívül ragasztva található.

A lakások hálózatának felújításánál az alább szempontokat kell figyelembe venni:

- A függőleges nyomvonalak (süllyesztett hornyok) rendelkezésre állnak, kibontásuk (gipszes ragasztás) nagy zajjal nem jár (a hornyokról van dokumentáció).
- Vízszintes nyomvonalat esztétikus padló szegély csatornával (több színben is kapható), vagy egyszerű kábelcsatornával ki lehet építeni. Amennyiben a parketta helyére tömör aljzat kerül, abba javasolt a védőcsöveket elhelyezni.
- Célszerű új, esztétikus falon kívüli szerelvényeket alkalmazni. A süllyesztett szerelvények elhelyezése igen nagy zajjal jár, használatuk nem javasolt. Az elektromos hálózat felújítását csak szakember végezheti.
- ***A jelen szabályzat Statika pontjánál leírt beton vésése TILOS!***

10. Munkavédelem / Károkozás / Takarítás

Hivatkozás: 1993. évi XCIII. törvény

A lakásfelújítással kapcsolatban a kivitelező(k), felelős műszaki vezető(k), köteles(ek) a munkavédelmi szabályokat, ill. a Ptk., valamint a Lakásszövetkezeti törvény idevonatkozó fejezeteit betartani, kár esetén a tulajdonos helytáll.

Az épületben palackkal hegeszteni tilos!

Hivatkozás: 143/2004. (XII. 22.) GKM rendelet a Hegesztési Biztonsági Szabályzat, az Országos Tűzvédelmi Szabályzat, 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet

Az esetlegesen lehulló törmelék miatt ajánlott az érintett járdarész lehatárolásával fokozottan ügyelni a járókelők, járművek, kirakatok, stb. biztonságára. Kötelesek a járdára hulló a szennyeződések (ragasztók, csavarok, fém alkatrészek), feltakarítani is és amennyiben ez másnak érdeksérelmet okoz (gumidefekt, üvegtörés, ruhára hullott ragasztó, stb.), anyagilag helytállni. A munkálatok közben keletkezett, az épület közös területén lévő szennyeződések (por, törmelék, építési hulladék) a tulajdonos, vagy annak megbízottja folyamatosan köteles eltakarítani, ez nem tartozik a Lakásszövetkezet feladatai közé. A munkák során a tulajdonos köteles az épület (lépcsőház, közös terek, stb.) állagát megóvni (falfelület, festések, linóleum, ajtók, stb.).

Az épület közös területein építési törmeléket, építőanyagokat tárolni tilos. A közös területeken a szabad közlekedést korlátozni nem lehet, a Katasztrófavédelem előírásait betartani KÖTELEZŐ. Az anyagok elszállításáról a tulajdonosnak mihamarabb gondoskodnia kell, másoknak érdeksérelmet nem okozhatnak.

A tűzvédelmi előírásokban (jogszabályok, szabványok stb.) foglaltak megszegése esetén a mulasztóval szemben felelősségre vonás kezdeményezhető.

(Hivatkozás: Tűzvédelmi Házirend, I. fejezet 2.a. pont., ill. III. fejezet)

Amennyiben a takarítás, ill. az állagmegóvás nem történik meg, a Szövetkezet a felmerült többletköltségeket piaci áron tulajdonos felé kiszámlázza. A lakók zavarása (zaj és hanghatás, bűz, por) csak a házirendben foglalt időszakokban lehetséges, a napi munka befejeztével az épület - érintett részének - teljes kitakarításával és hulladék elszállításával végezni kell.

Budapest, 2025. május 09.

.....
Utassy Vilmos
műszaki igazgatósági tag, elnök

Óbuda 3. sz. Lakásfenntartó
Szövetkezet

Hatályos: 2025. május 09.