

HÁZIREND

Békéscsabai Lakásszövetkezet Alapszabályának II. sz. melléklete

LAKÓÉPÜLETEK ÜZEMELTETÉSÉNEK, HASZNÁLATÁNAK RENDJE

Általános rész

A Házirend célja, hogy meghatározza az együttélés szabályait, mind a közös, mind a külön tulajdon használatára úgy, hogy a nyugodt lakhatás körülményei biztosítottak legyenek, valamint a közös tulajdon birtoklása, használata során érvényesüljön az egyes tulajdontársakat, illetve közösséget megillető birtokvédelem.

A házirend kiterjed:

- szövetkezeti épületek üzemeltetésének, használatának rendjére
- minden ott tartózkodóra, legyen tulajdonos, haszonélvező, bérlő, egyéb személy
- minden személyre, aki az épületben állandó, vagy ideiglenes jelleggel tartózkodik

A lakóval azonos megítélés alá esik, aki az épületben állandó, vagy ideiglenes jelleggel tartózkodik.

A lakásszövetkezet tagjai és nem tag tulajdonosai a házirend érvényesülése érdekében egymást megbecsülő, segítőkész magatartást várnak.

Lakóépületek üzemeltetésének, használatának rendje:

- Mindenki köteles lakásán belül, lakásán kívül egyaránt tartózkodni a környező lakásban élők nyugalma zavaró tevékenység, magatartás gyakorlásától. Semmiképpen sem megengedett – a pihenést szolgáló általánosan elfogadott időszakban, este 10 órától reggel 7 óráig – a zajos, a szomszédos lakásokban áthallatszó éneklés, kiabálás, botrányt okozó ittasság, nagy hangerővel történő rádió-, tévé-, egyéb elektronikai eszköz hallgatás, háztartási vagy egyéb gép üzemeltetése, hangszer használata.
- Az esetenkénti családi, házi rendezvények tartása annyiban esik korlátozás alá, hogy az ezzel járó zaj nem lehet olyan mérvű, hogy az a környező lakásokban mások nyugalma, pihenését zavarja. Az ilyen rendezvényt – amennyiben az azon részt vevők kellő mérsékletre nem képesek – a szomszédos lakástulajdonosok kérésére abba kell hagyni! Ennek elmulasztása esetén a **rendőrséget kell hívni** a rendbontás, hangoskodás megakadályozása érdekében.
- Zenészek, énekesek, ilyen tevékenységet folytató oktatók, szórakoztató intézmények működését – ha a lakásokban a pihenést gátolja – **az illetékes hatóság** meghatározott időszakra korlátozhatja, indokolt esetben az ilyen tevékenység megszüntetését elrendelheti.

Zajkoczás:

Az épületben, lakásban tartózkodni kell a mások nyugalma zavaró hangos tevékenységtől. A lépcsőházban hangoskodni TILOS!

Zajjal járó szerelési, építési munkát végezni:

- munkanapokon 8 óra és 18 óra,
- szombaton 8 óra és 14 óra között lehet,
- vasárnap és ünnepnapokon TILOS!

Zajt okozó háztartási géppel dolgozni:

- munkanapokon 8 óra és 19 óra,
- szombaton 8 óra és 19 óra,
- vasárnap és ünnepnapokon 9 óra és 14 óra között lehet.

E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárításra irányuló munkavégzést.

- Az épületből ablakon, erkélyajtón keresztül folyadékot kiönteni, hulladékot vagy egyéb tárgyat kidobni tilos. Erkélyt, loggiát, függőfolyosót takarítani, ott virágot öntözni csak úgy szabad, hogy ne folyjon le a víz, és ne hulljon le a szemét.
- Háztartási szemetet zárható edényben kell a kijelölt gyűjtőhelyre eljuttatni, és az arra rendszeresített tárolóedénybe helyezni. Tilos a házi szemetet a tárolóhelyre úgy eljuttatni, hogy menet közben a lépcsőházban, a folyosókon, utcán szétszóródjon.
- Üzlet, szolgáltatóegység a tevékenységével keletkező hulladékot, göngyöleget – ha zárt tároló nincs ehhez – köteles naponta elszállíttatni.
- Személtedobó berendezésbe kizárólag háztartási hulladék és szemét önthető, ügyelni kell a helység tisztaságára.
- Ha a nem háztartási szemét (nagyobb tárgyak, elhasznált berendezések, bútorok), gyűjtésére, elhelyezésére tároló helység van, ott tárolhatók. Gondoskodni kell arról, hogy minden lakástulajdonos azonos mértékben használhassa a tárolót. Amennyiben ilyen nincs, lombtalanításkor és egyéb -a saját szolgáltatási körben meghatározott alkalmakkor-, a szolgáltató gondoskodik elszállításukról. Ennek hiányában az elszállításról a tulajdonos-társak kötelesek jogszabályban meghatározott módon gondoskodni.
- Tüzelőanyagokat csak az arra kijelölt helyiségben, a tűzrendészeti előírások betartásával szabad tárolni. Közös tárolókban gyúlékony anyag nem tárolható. A lakásokban és a közös helyiségekben GÁZPALACK még ideiglenes jelleggel sem tárolható.
- A lakásban mosni csak hideg padlós helyiségben vagy más, arra kijelölt helyen szabad, ezt a munkát úgy kell elvégezni, hogy a lakás alatt lévő helyiségben áztatás ne keletkezzon.

Állattartás:

- Kóbor állatot a lakóingatlan, társasház területére beengedni átmenetileg sem szabad.
- A saját tulajdonú ingatlanokban tartott állatok gondozását az 1998. évi XXVIII. tv. szabályozza. A törvény minősítése szerint „veszélyes állat” a lakóingatlanban, társasházban akkor sem tartható, ha a tulajdonos (bérlő) veszélyes állat tartására szóló hatósági engedéllyel rendelkezik.
- A lakóingatlanban állatpanziót, állatmenhelyet nem szabad létesíteni.
- Közös használatú területen, az erkélyen, loggián, teraszon állatot tartani nem szabad.
- Háziállatok etetésével, tartásával a lakóingatlan területét, valamint közvetlen utcai környezetét beszennyezni TILOS!
- Kutya / macska almot a lefolyóba önteni SZIGORÚAN TILOS!
- Az állatokat a közös tulajdonú közlekedő területeken (lépcsőház, belsőkert, illetőleg a lakóingatlan zöldterülete) gondozójuk felügyeletével, megfelelő védőfelszereléssel (póráz, szájkosár, ketrec, stb.) lehet az utcára ki- illetve visszavezetni.
- Az állatok a zöldterületet gondozójuk felügyelete mellett használhatják.
- **Az állat által a közös területen, valamint a ház előtt (beleértve az utcai járdát és környezetét is) okozott szennyeződést, annak gondozója azonnal köteles feltakarítani.**
- Az állatot tartó lakó köteles gondoskodni arról, hogy a tartott állat által keltett zajok és szagok, a többi lakót semmilyen formában ne zavarja. Ha a lakótársakat mégis zavarná az állattartással kapcsolatos tevékenység, úgy az állat gondozójával szemben, a **rendőrség** és a **jegyzőnél** bejelentés tehető.
- Madarat úgy tartani, hogy az mások lakásának loggiáját, erkélyét, teraszát, ablakpárkányát vagy az épület közös használatra szolgáló területeit szennyezi, nem szabad.
- Az ebtartás mértékét és módját az erre vonatkozó városi önkormányzati rendelet tartalmazza [34/1993. (V. 27.). Függetlenül e rendeletről, az ebtartás nem megengedett, ha az a szomszéd tulajdonosok, lakáshasználók nyugalma zavarja, ha az a közös helyiségek, lépcsőházak, folyosók, valamint a környezet (járdák, utak, parkok stb.) higiéniáját és tisztaságát veszélyezteti. Az ebtartás megszüntetését, fentiekre figyelemmel, az érdekelt tagok kezdeményezhetik az eljáró hatóságnál.

Lakóépületek állagvédelme, közös terek használata

- A lakóházak, lakások és a környezet megóvása, karbantartása közérdek. Ez a lakásszövetkezet tagjait, a lakások használóit egyaránt kötelezi.
- A szövetkezet tagjainak, a lakások használóinak alapvető kötelessége, hogy a lakást, az épületben található közös részeket, helyiségeket (lépcsőház, előtér, tárolók stb.) a környezetben kialakított utakat, kerteket, parkokat rendeltetésüknek megfelelően használják és vegyék igénybe.

Állagvédelem:

- Az épületet és berendezéseit rendeltetésszerűen, a környezet sérelme nélkül kell használni. Az ezek kijavításával járó szolgáltatás-kimaradásról a tulajdonosokat/bérlőket előre értesíteni kell. A munkához a hozzáférést a tulajdonosoknak/bérlőknek biztosítaniuk kell.
- Erkélyre, utcára nyíló ablakokban, külső falfelületen csak a városképet, illetve a ház megjelenését nem rontó tárgyak helyezhetők el.
- A lakástulajdonos/bérlő köteles a lehullott hónak az erkélyről, teraszról, lakáshoz tartozó előtetőről azonnali letakarításáról gondoskodni. E kötelezettség elmulasztása súlyos gondatlanságnak minősül, és az ebből eredő károokért- a közös tulajdonban keletkezett károokért is-, a tulajdonos/bérlő anyagilag felel.
- Téli időszakban a kültéri burkolatok tisztításáról, csúszásmentesítéséről (parkolók, utcai járdák, lépcsők, kocsifelhajtók) rendszeres tisztításáról a tulajdonos/bérlő közösen gondoskodik. Erre a tulajdonosoknak/bérlőknek többféle megoldási lehetőség adódik.
- Nyári időszakban az épület előírt környezetében (jelenleg 15 méter) gondoskodni kell a zöldterület karbantartásáról és a kültéri burkolatok tisztántartásáról.

Közös terek használata:

- A menekülési útvonalak megközelítését akadályozó tárgyakat, oda nem illő dolgokat TILOS a közös tulajdonú házrészben tárolni. A menekülési útvonal szándékos elzárása esetén a **Katasztrófavédelmi Hatóságot kell értesíteni**, aki szabálysértési bírságot szabhat ki.
- Közös területeken, valamint az épület előtt a nem dohányzók érdekében hozott törvény alapján DOHÁNYOZNI TILOS.
- Kerékpár tárolókban kerékpárt, elektromos kerékpárt lehet tárolni.
- Ahol van külső kommunális szeméttároló, a tulajdonosok/bérlők kötelesek a tárolót rendeltetésszerűen használni, amelynek betartását a Közterület Felügyelés rendszeresen ellenőríz. Szabálytalanság esetén pénzbírságot szabhat ki, amelyet az épületnek kell megfizetni.

Tisztántartás:

- A tulajdonos/bérlő köteles lakását és közvetlen környezetét tisztán tartani! A közös használatú épületrészek takarítása, a tulajdonos/bérlő feladata, amelyet többféle módon végezhetnek heti rendszerességgel, a takarítási rend szerint. A lépcsőházban szemetelni TILOS!
- A tulajdonosok/bérlők a háztartási hulladékot bekötött szájú zsákokban, a kültéri szeméttárolóba kell, hogy leszállítsák (Kivételt képez a szemétdobó szerkezet). Mindenki kizárólag a saját szeméttárolóját használhatja. A papírdobozokat, műanyag palackokat szét nyomva, mindenki a saját szelektív hulladékgyűjtőjébe köteles elhelyezni.
- **A kukákban kizárólag háztartási hulladékot szabad elhelyezni!** Egyéb hulladék (pl. akkumulátor, bútor, építési törmelék, nagyobb tárgyak stb.) elszállításáról a lakó (tulajdonos/bérlő saját költségén köteles gondoskodni! Nem szabad az egyéb hulladékot a külső kommunális hulladékgyűjtő közelében elhelyezni, mert a közterület felügyelet az épületet megbünteti.

- A karbantartás, anyagszállítás, lakásfelújítás miatt keletkező szemetet, szennyeződést azonnal meg kell szüntetnie annak, akinek az érdekében a munkát végezték. Ilyen esetben célszerű az építési törmelék tárolásához, elszállításához saját költségen konténert rendelni.
- A tulajdonosok/bérlők kötelesek a lépcsőház és a kukatároló tisztántartásáról fertőtlenítéséről azonnal gondoskodni, amennyiben az Ő tevékenységük következtében keletkezett szemet vagy szennyeződés. Évente legalább egy alkalommal - a dinnye szezon után-, célszerű a kukák mosatása.
- A lakásokból nem szabad tárgyakat kidobni, folyadékot kiönteni. Külön figyelni kell a klímaberendezések kondenzvíz kifolyására.
- Rovar (csótány, hangya stb.) észlelése esetén a küldöttet haladéktalanul értesíteni kell. A rovarirtás a tulajdonosok/bérlők feladata, költsége.

Rongálás, károkozás:

- A szándékos vagy gondatlan magatartásból eredően bekövetkező rongálás a szövetkezeti tulajdonban okozott kárnak minősül. A kárt okozók – kiskorú esetében annak törvényes képviselője – kötelesek a polgári jog általános szabályai szerint a kárt megtéríteni. A helyreállításra fordított költséget a kár okozójának kell megtérítenie. A rongálásért a tulajdonos akkor is felelős, ha az Ő jogán, illetve külön tulajdonában tartózkodó más személy okozta.
- A lakás tulajdonosa, használója köteles a biztonság érdekében a lakás tartozékát képező fűtőtesteket – kályha, konvektor, radiátor, falifűtő, tűzhely, vízmelegítő stb. – ellenőriztetni, meghibásodásuk esetén azokat azonnal javíttatni, a közös villany-, szennyvízvezetékek szükségszerű karbantartásáról, javításáról és a radiátorok költségosztóinak elemcseréjéről gondoskodni.
- A szennyvízvezetékbe az erre kapcsolt szerelvényen keresztül – mosdók, mosogatók, WC-csészek, fürdőkádak – hulladékot, savas és lúgos folyadékot bejuttatni tilos. E berendezések rendellenes használatából eredő károkat, valamint a helyreállítás javítási költségeit a kárt okozó tartozik viselni.
- A lakástulajdon használója köteles a lakásszövetkezetnek módot adni arra, hogy szükség esetén a lakásban a fűtőkészülékeket, a víz- és csatorna-szerelvényeket biztonsági okokból ellenőrizze, a közös vezetékek javítását elvégezze.
- A lakásszövetkezet az épület állagának fenntartásával, karbantartásával, felújításával és folyamatos üzemeltetésével összefüggő kötelezettségeit és teendőit külön jogszabály, az alapszabály, valamint a küldöttgyűlés és a részközgyűlések határozatai írják elő. Ezt a tevékenységet az ügyvezetés végzi, az igazgatóság irányítja, ellenőrzését pedig a felügyelőbizottság látja el.
- Erkélyen, teraszon, loggián, udvarban, kertben vagy közterületen csak a városképet nem rontó és a közízlést nem sértő, a lakás rendeltetészerű használatával összhangban lévő bútorok és egyéb tárgyak helyezhetők el.
- Virágot csak biztonságosan rögzített tartóban szabad elhelyezni a tűzvédelmi szabályzat előírásai betartásával.
- Ruhaneműt erkélyen, loggián kiteríteni csak korlátmagasságig szabad.

Biztonság:

- A tetőkijáratokat állandóan zárva kell tartani. A tetőre szerelés, javítás céljából lehet felmenni, s csak a „típegőkön” lehet közlekedni. A szerelést, javítást úgy kell végezni, hogy a tetőn emiatt rongálódás, meghibásodás ne keletkezzen. Gyermeket a tetőre felengedni és felvinni tilos!
- A házak külső falain változtatást, vagy a lakáson belül a födém- és falszerkezetet érintő átalakítást csak az építésügyi hatóság engedélye alapján lehet végezni.
- Kapualjban, lépcsőházban, folyosókon, előtereken tárgyakat, bútorokat, dobozokat, kerékpárt, motorkerékpárt elhelyezni nem szabad.
- A mindenkori tűzrendészeti szabályok betartásáért a lakásban a tulajdonos, illetőleg a használó, a közös helyiségekben tulajdonosok és használók egyetemlegesen felelősek.

Gyermekjátszóhely, játszótér

- A gyermekek csak a kijelölt játszó-, illetőleg tartózkodóhelyeket vehetik igénybe játék céljából. A lépcsőházak, előterek, folyosók játékokra és tartózkodásra gyermekek számára nem kijelölt helyek. Ott-tartózkodásuk átmenetileg, rossz időjárás esetén kivételesen megengedett. Ez azonban nem járhat azzal, hogy az épületben lakók nyugalma kiabálással, ajtócsapkodással, szaladgálással zavarják; szemeteljenek, lépcsőkön, folyosókon a közlekedést akadályozzák, a lépcsőházakat, felvonókat beszennyezzék, a festett, üvegezett épületrészeket megrongálják. Ilyen esetben a szülőknek előzetes figyelmeztetést, fokozott felügyeletet és ellenőrzést kell gyakorolni, gondoskodni kell a rend megtartásáról.
- Játszani csak a saját és mások életét, testi épségét nem veszélyeztető játékkal szabad. A gyermekek magatartásáért, az általuk okozott kárért, a keletkezett szennyeződés eltakarításáért a szülők, a felügyeletet ellátók a felelősek.

Járművek tartása, tárolása, parkolás

- Gyermekek számára kijelölt helyet gépjárműparkolás céljára igénybe venni nem lehet.
- Zöldterületen gépjárműparkolás, -tárolás nem megengedett.
- Belső udvarban, kertben, közterületen gépjárműtárolásra szolgáló építményt az építési hatóság engedélye birtokában szabad létesíteni.
- A háztömbök körül, az utakon, parkolóhelyeken gépjárművekkel az indításon túl bármilyen zaj okozása (túráztatás, ajtócsapkodás, várakozási ideje alatt a motor járatása, közlekedésbiztonsági okokból eltérő céllal kürt használata stb.) tilos!
- Javítási munka, üzemanyagtöltés, olajcsere, festés, fényezés, kocsimosás csak az erre kijelölt helyen végezhető.
- Tilos a házak közötti gyalogutakon, kerti utakon gépkocsival, motorkerékpárral, kerékpárral a KRESZ előírásaitól eltérően közlekedni.
- Kerékpár, motorkerékpár épületen belül, lépcsőházi előtérben és lépcsőn nem tárolható, az arra kijelölt tárolóban vagy alárendelt folyosókon is csak akkor helyezhető el, ha a tűzrendészeti előírások ezt lehetővé teszik, és a közlekedést nem akadályozza.

- A gépjárműre vonatkozó tűzrendészeti előírások betartásáért a gépjármű tulajdonosa, üzemeltetője felelős és köteles gondoskodni az előírt eszközökről, készülékekről.

Egyéb:

- A téli fűtési időszakban, a lakásokban, vagy a közös helyiségekben olyan tevékenység nem folytatható, amely az egészségre káros, és ezért hosszabb idejű szellőztetést igényel.
- Olyan anyag vagy hulladék ami a patkányok vagy más rágcsálók tápláléka lehet, a közös helyiségekben nem tárolható.
- A tetőre felmenni az esetleges balesetek, sérülések, beázások elkerülése miatt, csak szükség esetén (szerelési munkálatok stb.), a küldött, illetve a tulajdonos társak tudtával szabad, az érvényben lévő munka- és balesetvédelmi szabályok betartása mellett.
- Közvetlenül a bejáratok előtti járdán parkolás céljából megállni TILOS! A gépjárművekkel a ház előtt és a parkolóban az indokolatlan zajkeltés szennyezés, járműjavítás TILOS! A szennyeződés eltávolításáról a gépjármű használójának azonnal gondoskodni kell!
- A lakóház területén a járművek mosása nem engedélyezett.
- Költözés vagy szállítás alkalmával a lakóépület környezetének, berendezéseinek, lift szályszerű használatának védelmét be kell tartani.
- Közös használatú helyiségek eredeti céljától eltérő használatához részközgyűlési határozat szükséges.
- Az épület tetőzetén, homlokzatán hirdetés, és bárminemű tárgy (pl. parabolaantenna, fényreklám, kirakatszekrény, cégtábla stb.) csak a tulajdonostársak előzetes hozzájárulásával helyezhető el. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól.
- A hirdetési célú táblák elhelyezése után a lakóháznak joga van -az erről a lakásszövetkezet által-, megkötött szerződés alapján díjat szednie. Kivétel ez alól az utca és névtáblák elhelyezése. **A házsám feltüntetésének hiánya miatt az illetékes hatóság bírságot szabhat ki**, mert ez megnehezíti a hatóságok, rendőrség, mentők munkáját.
- Épületek környékére ültetett fákat a lakóközösségnek tilos metszeni, kivágni. Ha kiszáradás, viharkár, vagy az épület homlokzatát, ablakait, erkélyeit veszélyeztető növekedése miatt, be kell avatkozni, akkor a Polgármesteri Hivatalhoz kell fordulni, ezekben az ügyekben ők járhatnak el.

Közbiztonság, vagyonbiztonság

- A tulajdonosok/bérlők a lépcsőházba vendégeik, és a szolgáltatók dolgozói kivételével idegen személyt nem engedhetnek be.
- A tagok többségének kérésére vagyonbiztonsági okokból a lépcsőházi bejáratok, kapuk, belépési pontok, lift esetén kamera rendszert is alkalmazhatnak a biztonság növelése érdekében az ide vonatkozó jogszabály betartása mellett.
- A lakás tulajdonosának kötelessége, hogy a lakás valamennyi használója rendelkezzen lépcsőházi bejárati kulccsal, vagy az épület alakítson ki személyre szabott belépési kóddal működő mágneses ajtózárt rendszert.

Szabálysértés

- A házirenddel összefüggő ügyekben szabálysértési eljárás indítható azok ellen, akik a házirendet nem tartják be, vagy szándékosan megsértik. Az ezzel kapcsolatos bejelentések megtételére a lakásszövetkezet tagjai és a lakásszövetkezet ügyvezetése egyaránt jogosult.
- A tulajdonosok/bérlők, tagok a szabálysértő szóbeli figyelmeztetése után, a szabálysértés megállapítására hatósághoz fordulhatnak (önkormányzat jegyzője, szakhatóságai, rendőrség, katasztrófavédelem, egyéb szakhatóságok), akik a szabálysértő magatartást megállapítják és határozatban elbírálják annak súlyosságát. A hatóság a szabálysértőt a szabálysértő magatartás megszüntetésére kötelezi, és pénzbírságot is kiszabhat a szabálysértő részére.
- A lakásszövetkezet hatósági szabálysértési eljárás esetén, segíti a hatósági eljárás lefolytatását.

Egyéb rendelkezések

- A házirend hatálya alá tartozók az emberi együttélés követelményeinek megfelelő magatartást kötelesek tanúsítani. A Lakásszövetkezet által jóváhagyott házirend betartásának ellenőrzésére a tagság és az igazgatóság egyaránt jogosultak.
- A szövetkezet köteles az érvényes házirendet a Lakásszövetkezet honlapján mindenki számára megismerhetővé tenni.
- A házirend az igazgatóság jóváhagyással lép hatályba. Ezzel egy időben a korábbi házirend hatályát veszti.

Békéscsaba, 2026. január 14.

**A BÉKÉSCSABAI LAKÁSSZÖVETKEZET
IGAZGATÓSÁGA ÉS FELÜGYELŐBIZOTTSÁGA**