**BUDAPEST, V. KER. PAPNÖVELDE UTCA 2.** **SZÁMÚ TÁRSASHÁZ**

**HÁZIREND**

**BUDAPEST, 2022.**

1. **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1.1. A Társasház Házirendje meghatározza

* a társasházi külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait, továbbá
* a társasházi közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat,
* a Társasházban tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek.

1.2. A Házirend szabályait – a használat jogcímétől függetlenül – a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori használója köteles betartani.

1.3. A Házirend alkalmazása kiterjed a Társasház lakóépületére, a vele közvetlenül összefüggő külön tulajdonú és közös területekre a tulajdoni viszonyoktól függetlenül, valamint az itt tartózkodó személyekre jogállásukra (tulajdonos, kezelő, bérlő, látogató, stb.) való tekintet nélkül.

1.4. A Társasházban az együttélési szabályok betartása, a Házirendben foglaltak érvényre juttatása a tulajdonosok (valamint a bérlők és használók) ésa Közös képviselő együttes kötelezettsége.

1. **A ZAJKELTÉS TILALMA, CSEND ÉS NYUGALOM BIZTOSÍTÁSA**

2.1. A Társasházban és a hozzá tartozó közös használatú helyiségekben, területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalmát zavaró, zajos magatartástól és tevékenységtől.

2.2 A tulajdonostárs foglalkozásával járó tevékenységét – az SZMSZ-ben meghatározott tevékenységi korlátozások figyelembevételével – a külön tulajdonú ingatlanában gyakorolhatja a Házirend szigorú betartása mellett. A tevékenység a lakók nyugalmát nem zavarhatja.

2.3. Televízió, rádió és egyéb berendezések úgy működtethetők, hogy mások nyugalmát ne zavarják. Tilos a hangos éneklés, a nagy hangerővel történő zenélés, vagy egyéb hangkeltő eszközök nagy hangerővel történő működtetése, mások nyugalmát zavaró módon.

2.4. A Társasház területén a tulajdonostársak – mások nyugalmának zavarása nélkül – bármikor fogadhatnak vendégeket, de ezen összejövetelek alkalmával a tulajdonostárs köteles arról gondoskodni, hogy 22 óra után az összejövetel által okozott zaj a lakáson kívül – mások nyugalmát zavaró módon - ne legyen hallható.

2.5. Az épületben és a Társasház egyéb területén zajt okozó háztartási és egyéb gépet használni, zajjal járó építési, szerelési tevékenységet végezni az alábbiak szerint lehet:

* építkezési/szerelési munkák: hétköznap 7.00 – 20.00 óra között, szombaton 7.00 – 14.00 óra között;
* zajjal járó háztartási gépek használata: bármely napon 9.00 – 14.00 óra között.

A rendelkezés nem érinti az azonnali kárelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

2.6. Az ének és zene gyakorlása (oktatása), ha a tulajdonostársak többsége eltérően nem rendelkezik, hétköznap 7.00 – 20.00 óra, szombaton 7.00 – 14.00 óra, vasárnap és ünnepnapokon 9.00 – 14.00 óra között folytatható.

2.7. A külön tulajdonú ingatlan felújítását, átalakítását kötelező előzetesen bejelenteni. Minden, zajjal és egyéb nyugalmat zavaró hatással járó tevékenységről előzetesen (legalább a megkezdést 3 (három) munkanappal megelőzően tájékoztatni kell a többi lakót. Meg kell jelölni a munka kezdési és várható befejezési idejét (nap, óra).

1. **A LAKÓÉPÜLETEK ÉS KÜLÖN TULAJODNÚ INGATLANOK ESZTÉTIKAI MEGJELENÉSE, ÁLLAGVÉDELME**

3.1. A lakóépület és a benne lévő lakások és nem lakás céljáró szolgáló helyiségek állagának védelme a tulajdonost és használót arra kötelezi, hogy

* a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
* a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket

rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.

3.2. A Társasház mind külső, mind belső egysége, esztétikai hatásának fenntartása mindegyik tulajdonostárs érdeke.

3.3. Az épület tetőzetén, falfelületén hirdető-berendezés, fényreklám, díszkivilágításra szolgáló berendezés, kirakatszekrény, cég és címtábla elhelyezéséhez a Közös képviselő előzetes hozzájárulása kell, aki a döntést megelőzően kérheti a Közgyűlés jóváhagyását. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól. Hirdetmények (falragaszok) elhelyezésére a Közös képviselő jelölhet ki helyet. A hirdetési célú táblák elhelyezése után a Társasház részére – a Közgyűlés által meghatározott mértékű – díjat kell fizetni.

3.4. Ablakokon építési engedély köteles átalakítás, kiegészítés csak a Közgyűlés és az illetékes szakhatósággal való egyeztetés és engedély birtokában végezhető.

3.5. Nyílászárókra, lépcsőházba, függőfolyosóra rácsokat elhelyezni csak a Társasházközösség előzetes hozzájárulásával és hatósági engedéllyel lehet.

3.6. A lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső ajtóit, ablakait, redőnyeit, rácsait a Közös képviselő vagy a Közgyűlés előzetes engedélyével, az általa megjelölt színre szabad mázolni és festeni.

3.7. Az épület létesítési állapotának megváltoztatása (pl. új ajtónyílás, helyiség létesítése) szintén engedély köteles. Munkálatok ebben az esetben is csak előzetes egyeztetéssel az illetékes szakhatóság és a Közgyűlés együttes hozzájárulásával kezdhető meg.

3.8. A lakások víz-, csatorna-, elektromos-, fűtési- és légtechnikai vezetékeinek, berendezéseinek karbantartását, javítását csak szakképzett és arra jogosult személy végezheti.

3.9. A lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai/használói az épület kezelőjét azonnal értesíteni kell

* az ingatlan falain és födémein megjelenő nagyobb repedésekről vagy beázásokról,
* víz-, csatorna-, elektromos-, fűtési- és légtechnikai berendezéseinek meghibásodásáról,
* az ingatlanban rovar- vagy gombakártevők megjelenéséről.

3.10. A Társasházközösség köteles a polgári védelmi, köztisztasági, egészségügyi, balesetvédelmi rendelkezésekben megjelölt berendezési és felszerelési tárgyakat beszerezni és azokat megfelelően karbantartani.

3.11. A tárolók, közös tulajdonú épületrészek padlójának és külső falának megfúrása, abba bármiféle szerkezet rögzítése kizárólag a Közös képviselet előzetes hozzájárulása esetén lehetséges.

3.12. A homlokzati burkolatok megbontása szigorúan tilos! A homlokzaton kábel, cső és más objektum nem helyezhető el.

3.13. Belső udvari ablakban, folyosón vagy függőfolyosón csak a műemléki szabályoknak megfelelő módon, azok rendeltetésszerű használatával összhangban lévő képek, bútorok, egyéb tárgyak, díszek helyezhetők el, ruhaneműt kiteríteni csak korlátmagasságig szabad. Virágot biztonságosan rögzített tartókon szabad elhelyezni.

3.14. Utcára néző ablakokban semmilyen tárgy vagy dísz, illetve ruhanemű nem helyezhető el.

1. **A LAKÓÉPÜLET TISZTASÁGA, HULLADÉKTÁROLÁS**

4.1. A Társasházközösség köteles a közös használatú helyiségek tisztántartásáról a Közös képviselő útján gondoskodni, ennek keretében azokat folyamatosan takarítattni, a szennyeződést, sarat, havat, jeget eltávolítani, a burkolatokat legalább hetenként egyszer felmosni, az idejétmúlt hirdetményeket, falragaszokat – amennyiben az elhelyező e kötelezettségét nem teljesíti – eltávolítani.

4.2. A közös használatú helyiségek tisztasága érdekében a használók kötelesek a szennyeződést okozó a magatartástól tartózkodni. A használó az általa okozott szennyeződést köteles megszüntetni.

4.3. A. Társasházhoz tartozó közterületek, ajtók, ablakok, redőnyök, kirakatok, kapuk, cégtáblák, reklámtáblák, stb. tisztántartása a Társasház feladata.

4.4. A használónak a háztartási szemetet – a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések betartása mellett – az erre a célra rendszeresített formában kell a tároló-helyre eljuttatnia. A Társasházközösség a szemét elszállítására szerződést köt.

4.5. A szeméttárolóban kizárólag háztartási szemét tárolható. A nem háztartási szemét (kartonpapír, elhasznált berendezés, bútorok, nagyobb tárgyak, stb.) elszállításáról a használó köteles saját költségén gondoskodni.

4.6. Háztartási szemét elhelyezése akár csak ideiglenesen is a Társasház bármely egyéb közös tulajdonú helyiségében szigorúan tilos. Építkezési törmelék, egyéb más jellegű szemét elszállításáról a munkálatokat végeztető tulajdonostárs. saját költségén köteles gondoskodni. Amennyiben ez nem történik meg, a Közös képviselő elszállíttatja és a költséget kiszámlázza a tulajdonostársnak.

4.7. Nem lakás célú ingatlanok tulajdonosai, használói és a lakásukat nem lakás céljára használó tulajdonosok csak háztartási, illetve irodai hulladékot helyezhetnek el a Társasház kukatárolóiban. Egyéb hulladék elszállításáról maguk gondoskodnak. Amennyiben ez nem történik meg, a Közös képviselő elszállíttatja, és a költséget kiszámlázza a tulajdonostársnak.

4.8. A szelektív hulladékgyűjtő tartályokba csak az ott megjelölt hulladék helyezhető.

4.9. Elhasznált bútorrészeket, géprészeket, állattetemet, egyéb fertőző anyagot, földet, kerti gyomlálási hulladékot a gyűjtőládába vagy mellé tenni nem szabad. Lomtalanításkor a kifüggesztett tájékoztató szerint kell eljárni.

4.10. A lakáson kívül munkanapokon reggel 9.00 és este 20.00 óra között, szombaton reggel 9.00 és délután 14.00 óra között lehet lakástextíliát porolni, tisztítani, porképződéssel járó takarítást végezni, portörlő ruhát a lakóépület udvarára (kertjére) nyíló ablakában, erkélyén, függőfolyosóján kirázni.

A porzsák tartalmát a háztartási hulladékkal azonos módon kell eltávolítani.

4.11. A tisztítással okozott szennyeződést a használónak, a tisztítás befejezését követően azonnal el kell távolítania.

4.12. A lakóépületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos. Ablakban, függőfolyosón növényeket ápolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad.

4.13. Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása általa közös használatú helyiséget vagy területet beszennyezi, 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.

4.14. Nagymértékű rovarfertőzés megszüntetése érdekében a használó a lakásban, helyiségben a rovar-mentesítési munkákat köteles elvégezni, illetőleg az illetékes közegészségügyi és járványügyi hatóság kötetézése alapján azt eltűrni.

4.15. Az épület közös helyiségeiben csikket eldobni, szemetelni, szigorúan tilos.

4.16. A külön tulajdonban található mosdókba, mosogatókba, WC csészékbe szemetet, hulladék vagy egyéb olyan tárgyat, ami dugulást okozhat, leengedni tilos. Tilos a lefolyóba ételmaradékot, konyhai olajmaradékor önteni!

1. **A KÖZÖS HASZNÁLATRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK, TERÜLETEK HASZNÁLATÁRA, A TÁROLÁSRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK**

5.1. A közösségi helyiség rendeltetési célját – a közösségi jelleg megszüntetése nélkül – a tulajdonos, kezelő megváltoztathatja.

5.2. A közös használatra szolgáló és a közösségi helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni. A használat idején kívül a helyiségeket zárva kell tartani. A zárva tartás ideje alatt a kulcsokat a tulajdonos, kezelő, illetőleg az általa megjelölt személy hozzáférhető helyen köteles tartani.

5.3. A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók.

5.4. A közös használatra szolgáló területeken bútorokat és egyéb tárgyakat (pl: gyermekkocsi, kerékpár) – ideértve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is – a Közös képviselő előzetes engedélyével az engedélyben megállapított határidőig lehet tárolni. A közös használatra szolgáló területet a Közös képviselő felszólítása alapján, az abban megjelölt időpontig fel kell szabadítani.

5.5. A Közös képviselő jogosult az engedély nélkül vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl a közös tulajdonú helyiségekben tárolt vagyontárgyakat felelős őrzésbe venni és azokat tulajdonosa költségére elszállítani.

5.6. Közös víz és áram nem használható magán célra (pl. autómosás, utcalocsolás, építkezés!).

5.7. Az udvar nem alkalmas játszó, illetve tartózkodási helynek. Az udvaron semmilyen tárgy vagy jármű tárolása nem engedélyezett, mert zavarhatja a tulajdonostársak nyugalmát.

1. **ÁLLATTARTÁS**

6.1. Az Önkormányzat és az illetékes hatóság előírásának betartása mellett lakásban mindenki tarthat állatot. Az állatok kizárólag a lakásban tartandók, a lakóház közös területén, szabadon nem mozoghatnak.

6.2. Állatot úgy kell tartani vagy etetni, hogy az által mások lakását, ablakot, párkányt vagy bármely közös használatú területet beszennyezni tilos.

6.3. A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni nem szabad. A közös tulajdonban lévő területeken és helyiségekben állattartásra vagy más célra használható ideiglenes vagy végleges épület (ketrec, ól, stb.) nem építhető.

6.4. Kóbor állat megmérgezése tilos, mérget kihelyezni csak a Közös képviselő által megbízott szakember jogosult (rovarírtás, patkányírtás).

6.5. Emberre veszélyes hüllő és ízeltlábú, melegvérű ragadozó, valamint erős hangon kommunikáló madár (pl. óriáspapagáj) nem tartható.

6.6. Az eb- és állattartás módját, valamint az eb szállítását külön jogszabályok rendezik, amelyeket mindenki köteles betartani.

6.7. Az állatok társasház területén történő szaporítása tilos! Az állat tulajdonosa, gondozója köteles gondoskodni az általa tartott állat bejelentéséről, beoltásáról. A társasházi közös tulajdonú területeken az eb- vagy egyéb állatra vonatkozó vezetési előírásokat (póráz alkalmazása) kötelező megtartani.

6.8. Nagymértékű rovarfertőzés esetén annak megszüntetése érdekében a használó a lakásban, helyiségben rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni, illetőleg az illetékes közegészségügyi hatóság kötelezése vagy a Társasház közgyűlési határozata alapján.

1. **DOHÁNYZÁS TILALMA**

7.1. A Társasház közös tulajdonú területein (lépcsőház, folyosó, udvar, függőfolyosó, stb.) dohányozni tilos, kivéve a saját, külön tulajdonú ingatlan bejárata előtti legfeljebb 1 méteres távolságon belül vagy/és az udvaron dohányzásra kijelölt területen belül.

7.2. Jelen tilalom csak a tulajdonosok 4/5-ének hozzájárulásával oldható fel. A Közös képviselő a Számvizsgáló bizottsággal egyetértésben dohányzásra kijelölt helyeket határozhat meg.

7.3. Az épületen belül kijelöl dohányzóhely nem létesíthető.

1. **TŰZ- ÉS BALESETVÉDELEM**

8.1. Közös tulajdonban lévő, de külön tulajdonként használt helyiségekben (pincerekesz, folyosó) a gyúlékony, tűz- és robbanásveszélyes anyagok tárolása tilos! A Társasház tulajdonostársai és bérlői kötelesek az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 54/2004. (XII. 5.) BM rendeletet maradéktalanul betartani.

8.2. A szeméttároló edényekbe (kukákba) gyúlékony anyagot dobni szigorúan tilos!

8.3. A lépcsőházakban tilos eldobni olyan anyagokat, amelyek balesetet okozbatnak! E tárgykörbe tartozó eseményekről a gondnokot, vagy a Közös képviselőt haladéktalanul tájékoztatni kell.

8.4. A Tűzvédelmi szabályzatot a Társasházban tartózkodó minden személynek be kell tartania. A szabályzat megszegéséből eredő esetleges szakhatósági büntetés az adott lakás tulajdonosára tovább terhelhető.

8.5. A Társasházban elhelyezett tűzoltó készülékek évenkénti bevizsgálásáról, a tűzvédelmi szabályzat előírásainak betartatásáról a Közös képviselő köteles gondoskodni.

8.6. A kijelölt dohányzóhelyek kivételével a Társasház közös tulajdonú területein dohányozni és a nyílt láng használata, valamint a nyilvánvalóan tüzet okozó tevékenység végzése – a jelen szervezeti és működési szabályzatban foglaltak kivételével – tilos!

8.7. Az épület közös területein található közüzemi vezetékekhez hozzányúlni tilos! Szerelést, leágazást csak szakiparos végezhet a közös képviselő megrendelése alapján.

1. **BIZTONSÁG**

9.1. A Társasház bejárati ajtóit – vagyonvédelmi okokból – napközben is csukva kell tartani. A Társasház rács nélküli, külső ablakait kizárólag felügyelet mellett lehet olyan módon nyitva tartani, hogy azon kívülről erőszak alkalmazása nélkül be lehessen hatolni.

9.2. A látogatók, vendégek számára a bejutás kaputelefon útján biztosított. A tulajdonostársak kötelesek ellenőrizni, hogy az épületbe kit és milyen céllal engednek be!

9.3. A. kaputelefonon a tulajdonostársak nevének és a lakás számának feltüntetéséről a Közös képviselő – a tulajdonostársak írásbeli bejelentése alapján – gondoskodik.

9.4. A Közös képviselő köteles gondoskodni arról, hogy a Társasház bejárati ajtaján a rendkívüli esetben bejutást biztosító személy neve és elérhetősége (mobilelefonszám) olvasható legyen.

1. **A HÁZIREND ELŐÍRÁSAINAK MEGSÉRTÉSE**

10.1. A Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatában illetve Házirendjében foglalt kötelmek megszegői a szabálysértésért felelősséggel tartoznak. A Tulajdonostárs vagy bérlő felel az ő érdekkörében a Társasházak területén tartózkodó kívülálló személyek (pl. vendégek, munkások) cselekedeteiért, kiemelten a Társasház tisztaságára, nyugalmára vonatkozó szabályok megszegéséért.

10.2. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért – a Ptk. rendelkezései szerint – a gondozójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felel.

10.3. Szabálysértést észlelő bármely tulajdonostárs vagy bérlő (használó) köteles a Közös képviselőt haladéktalanul értesíteni. A Közös képviselő a tudomására jutott esetekben köteles azonnal a szükséges intézkedéseket megtenni. Ennek során a szabálysértés mértékéhez mérten a Közös képviselő jogosult a következő intézkedések megtételére:

* a szabálysértést elkövető személy felszólítása az adott tevékenység megszüntetésére,
* közterület-felügyeleti, rendőrségi, szabálysértési vagy egyéb szükség szerinti (pl. ÁNTSZ értesítése) hatósági eljárás kezdeményezésére.

1. **EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

11.1. A Közös képviselő köteles eljuttatni valamennyi lakásba és nem lakás céljára szolgáló helyiségbe a Társasház Házirendjét, illetve legalább egy példányát a lakóépült lépcsőházaiban jól látható helyen kifüggeszteni, közzétenni (hirdetőtáblán elhelyezni).

11.2. A Társasház lépcsőházaiban ki kell írni a rendkívüli esetben történő bejutást biztosító felelős személy nevét, elérhetőségét.

11.3. A Házirend rendelkezései a Társasház mindenkori tulajdonosaira, külön tulajdonú ingatlan használóira, valamint a Társasház szerveire is kiterjednek. Valamennyi tulajdonostárs kötelezettséget vállal arra, hogy jelen Házirendben foglaltakat tulajdonosváltozás, ill. a használó személyének megváltozása esetében a jogutódokkal, új használókkal megismerteti.

11.4. A Házirendet a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának melléklete, azzal összhangban kell alkalmazni oly módon, hogy értelmezési vita esetén a Szervezeti és Működési Szabályzat az irányadó.

Budapest, 2022. …………………….

|  |  |
| --- | --- |
|  | ……………………………………  Közös képviselő |