Herman Ottó Lakás és Garázsfenntartó Szövetkezet Házirendje

A Herman Ottó Lakás és Garázsfenntartó Szövetkezet a szövetkezetekről szóló 2004. CXV. törvény 4. § 2) bek. o. pontja és 14. §-a alapján- az alapszabály részeként- az alábbi Házirendet alkotja:

A Házirend célja

A szövetkezet a lakóépületekben, azok környezetében és a lakáson belüli helyes magatartás és a közösségi együttélés szabályait a jelen Házirendben szabályozza.

A Házirendben a szövetkezet meghatározza

a./ a szövetkezeti tulajdonban lévő épületrészek, helységek és területek használatára vonatkozó szabályokat,
b./ a külön tulajdonon belüli építési szerelési munkák zajjal járó más tevékenységek végzésének szabályait
c./ a rendeltetésszerű ingatlan használat és a lakhatás nyugalmát szolgáló egyéb szabályokat
d./ a szabálysértési felelősségre irányadó szabályokat.

A szövetkezeti tulajdonban lévő épületrészek, helységek és területek használata

1./ A szövetkezeti tulajdonban lévő, közösségi célú épületrészeket, helységeket, területeket minden tag és nem tag tulajdonos jogosult használni, a többi tulajdonos jogainak sérelme nélkül. A közgyűlés (részközgyűlés) meghatározhatja a birtoklás, használat hasznosítás módját és feltételeit.
2./ A közös használatra szolgáló részek tisztántartásának módját a közgyűlés (részközgyűlés) szabályozhatja. Ennek során a gyalogos közlekedés célját szolgáló út, járda tisztántartásával kapcsolatos szabályok megállapításánál a hatósági előírásokat figyelembe kell venni. A közös használatra szolgáló részeket használat után tisztán, rendben kell másnak használatra átengedni. Az üzlet, garázs előtti terület tisztántartása az üzlet, garázs tulajdonosának a kötelessége.
3./ Kapualjban, lépcsőházban, padlásfeljáróban, padláson, tárolóban, pincelejáróban, továbbá közös használatú folyosón, pincerészben bútorokat a közgyűlés (részközgyűlés) hozzájárulása nélkül elhelyezni, tárolni tilos. Kerékpárt, motorkerékpárt a lépcsőházban, előterében tartani még ideiglenesen is tilos!
4./ A lakóépület közterületéről látható homlokzatán, kerítésén hirdetések elhelyezéséhez a részközgyűlés hozzájárulása szükséges. A részközgyűlés a hozzájárulást írásbeli szavazás útján adja meg. Önkormányzati rendelet kötelező előírása esetén az építési hatóság engedélye is szükséges.
5./ Lapostetőn antenna, szerelvény elhelyezése csak a közgyűlés (részközgyűlés) hozzájárulásával történhet. Magastetős (sátortetős) lakóépület padlásterében, héjazatán kívül antenna, szerelvény csak a közgyűlés (részközgyűlés) hozzájárulásával történhet.
6./ A lakóházak lépcsőházi bejárati ajtaját, valamint az alagsor, és pincehelységek ajtóit zárva kell tartani. A lépcsőházi bejáratot este 22 órától másnap reggel 06 óráig különösen kötelező zárva tartani. A lakás tulajdonosának kötelessége, hogy a lakás valamennyi használója rendelkezzen lépcsőházi bejárati kulccsal.
7./ A lakóépületeken belül, a közös területeken (kapualj, lépcsőház, folyosó, pince) dohányozni tilos.
8./ a lakás szellőztetését – különös tekintettel a sütés-főzésre – tilos a lépcsőházon keresztül végezni. A lépcsőház szellőztetése esetén a szellőztető köteles a nyílászárók bezárásáról gondoskodni.
9./ A pincehelységek, és alagsori helységek, tárolók részközgyűlési határozatnak megfelelően kerülnek felosztásra, hasznosításra. A tulajdonosok az általuk használt pincerészt kötelesek az ajtón, nevükkel és lakás ajtószám feltüntetésével megjelölni, egy esetleges műszaki hiba elhárítása, vagy szerelési és egyéb közös tulajdont érintő probléma megoldása érdekében.

A külön tulajdonon belüli építési- szerelési munkák és zajjal járó más tevékenységek végzésére

1./ Mindenki köteles lakásán belül, lakásán kívül egyaránt tartózkodni a környező lakásban élők nyugalmát zavaró tevékenység, magatartás gyakorlásától. Semmiképpen nem megengedett – különösen a pihenést szolgáló általánosan elfgoadott időszakban, este 22 órától reggel 6 óráig – a zajos, a szomszédos lakásokban áthallatszó éneklés, kiabálás, botrányt okozó ittasság, nagy hangerővel történő rádió-, tv-, magnóhallgatás, háztartási vagy egyéb gép üzemeltetése, hangszer használata. Az esetenként családi, házi rendezvények tartásával járó zaj nem lehet olyan mérvű, hogy az más lakáshasználók nyugalmát, pihenését zavarná. Az előbbiekben írt szabályok megsértésével szabálysértést követnek el, amely miatt a szabálysértési hatósághoz lehet fordulni.
2./ Hosszabb üzemű háztartási és egyéb, zajjal járó gépek (pl.: mosógép, porszívó, stb.) használata 6 órától 22 óráig megengedett. Zaj- és hanghatások mértékének megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet előírásai az irányadóak.
3./ A lakás és nem lakás célját szolgáló helységek takarítását és más háztartási munkát úgy szabad végezni, hogy 22 óra és 6 óra között másokat ne zavarjon.
4./ Lakáson kívül szőnyeget, matracot, ruhaneműt porolni, tisztítani, továbbá ruhaneműt, ágyneműt szellőztetni 6 óra és 22 óra között lehet.
5./ A lakóépületből port törlő ruhát fokozott gondossággal és körültekintéssel, mások érdeksérelme nélkül szabad kirázni. A porszívó zsákját csak a szeméttárolóba szabad kiüríteni.
6./ A lakóépületből tárgyakat kidobni, folyadékot kiönteni tilos. Erkélyt, loggiát, függőfolyosót takarítani, virágot öntözni csak úgy szabad, hogy a víz és szenét ne folyjék, illetőleg ne hulljon le.

7./ Erkélyen, logián, udvarban városképet (utcaképet) nem rontó és közízlést nem sértő, csak rendeltetésszerű használatával összhangban lévő bútorok, egyéb tárgyak és díszek helyezhetők el.

8./ Lakáson, nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül főfalat megbontani csak az építési hatóság engedélyével és a közgyűlés (részközgyűlés) hozzájárulásával lehet.
9./ A lakóépületben tulajdonnal rendelkezők kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozata esetén végezhet a tulajdonos 9.00 és 17.00 óra között a lakásban, nem lakás céljára szolgáló helyiségében olyan építési munkát, amely szövetkezeti tulajdonban levő épületrészt érint vasárnap kivételével.
10./ Válaszfalak elbontása, átépítése csak a szövetkezet elnökével való egyeztetés után a mindenkori legmodernebb technikával történhet, az építési és tűzvédelmi előírások betartásával.
11./ Nagyobb felújítási, építési, szerelési munka megkezdése előtt a tulajdonosok, lakáshasználók kötelesek a szomszédokat tájékoztatni a munkálat várható időtartamáról. A tájékoztatónak tartalmaznia kell a munka megkezdésének és várható befejezésének időpontját. Ez vonatkozik a helyiségek határoló falainak az összes épületgépészeti berendezés (vízvezeték, ejtő vezeték, szellőzőcsatorna, fűtési rendszer, radiátorok, elektromos hálózat, stb) felújítására, átalakítására, cseréjére.
12./ Felújítás esetén a felújítással kapcsolatban keletkező szennyeződést a folyosón, lépcsőházban a tulajdonos, illetve lakáshasználó köteles naponta feltakarítani, vagy feltakaríttatni.
13./ Építési törmelék, elhasznált berendezések, bútorok, üveglapok, mezőgazdasági termékek nem helyezhetők el a szeméttárolóban. Elhelyezésükről, elszállításukról a tulajdonosnak kell gondolkodnia.
14./ Háztartási szemetet zárható edényben kell a kijelölt gyűjtőhelyre eljuttatni és az arra rendszeresített tárolóedénybe elhelyezni. Tilos a házi szemetet a lépcsőházban tárolni, illetve a tároló helyre úgy eljuttatni, hogy menetközben a lépcsőházban, a folyosókon, utcán szétszóródjon. A lakások felújításakor, karbantartásakor keletkező hulladék, törmelék, szemét, tárgyak elszállításáról a mindenkori tulajdonos köteles gondoskodni a saját költségén.
15./ A lakásban végzett mosás, vagy egyéb tevékenység végzése kapcsán keletkező beázás gyors elhárításában való közreműködés minden lakástulajdonos kötelessége. A munkavégzést akadályozót kártérítési felelősség terheli.

A rendeltetésszerű ingatlan használat és a lakhatás nyugalmának egyéb szabályai

1./ A gépjárművek elhelyezése, tárolása során tartózkodni kell nagyobb zaj okozásától (túráztatás, ajtó erős csapkodása, stb.). Olajcsere, festés, fényezés, kocsi mosás a tároló helyen sem végezhető. A gépjárműre vonatkozó tűzrendészeti előírások betartásáért a gépjármű tulajdonosa, használója a felelős.
2./ Madarat úgy tartani vagy etetni, hogy mások lakásának loggiáját, erkélyét, teraszát, ablakpárkányát vagy a lakóépület közös használatra szolgáló területeit szennyezzék, nem szabad. Az eb tulajdonosa köteles ebét úgy tartani, hogy az a környezete nyugalmát ne zavarja, anyagi kárt ne okozzon, testi épséget és egészséget ne veszélyeztessen. Ebét a védőoltásra, vizsgálatra a szabályok szerint köteles elvinni. A közös használatra szolgáló területen állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, ott etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni tilos. Az állattartó köteles az állat után mindennemű piszkot haladéktalanul feltakarítani. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata rendeletében meghatározott az állattartásra vonatkozó előírások értelemszerűen kötelezőek.
3./ Tilos robbanóanyagot, üzem- és fűtőanyagokat (benzint, gázolajat, PB-gáz), maró és mérgező anyagokat (savakat, lúgokat, vegyi anyagokat, stb.) tárolni a lakásban, a nem lakás céljára szolgáló helyiségben és a közös használatra szolgáló területen. A Tűzvédelmi Szabályzat előírásait minden tulajdonos, családtag, használó, bérlő köteles betartani.
4./ A rovarirtást a közös helyiségekben a Lakásszövetkezet végzi, a lásokban a rovarirtás a tulajdonosok kötelessége. Nagymértékű rovarfertőzés megszűntetése érdekében (amennyiben felmerül) a tulajdonos a lakásban, helyiségben köteles végezni a rovarmentesítési munkát, illetőleg az illetékes közegészségügyi és járványügyi hatóság kötelezése alapján köteles azt eltűrni.
5./ A lakóépületet, a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket, területeket, a központi berendezéseket rendeltetésüknek megfelelően, a környezet sérelme nélkül, a jó gazda gondosságával lehet használni.
6./ A lakás tulajdonosa, használója köteles a biztonság érdekében a lakás tartozékát képező fűtőtesteket – kályha, konvektor, radiátor, fali fűtő, tűzhely, vízmelegítő, stb. – ellenőriztetni, meghibásodásuk esetén azokat azonnal javíttatni, villany, szennyvízvezetékek szükségszerű karbantartásáról, javításáról gondoskodni. A szennyvízvezeték rendszerbe az arra kapcsolt szerelvényeken keresztül – mosdó, mosogató, WC-csésze, fürdőkád – hulladékot, savas, lúgos folyadékot bejuttatni tilos. E berendezések rendeltetésellenes használatából eredő károkat, valamint a helyreállítás, javítási költségeket a kárt okozó tartozik viselni. **A lakás tulajdonosa, használója köteles a lakásszövetkezetnek módot adni arra, hogy szükség esetén a lakásban a fűtőkészülékeket, a víz- és a csatornaszerelvényeket biztonsági okokból ellenőrizze, a közös vezetékek javítását elvégezze.**
7./ Ha a rendeltetésénél fogva oda nem illő tárgyakat annak tulajdonosa, használója felszólítás ellenére nem szállít el, az ő költségére és veszélyére a szövetkezet elnöke elszállíttathatja és a felelős őrzés szabályai szerint járhat el. A lomnak minősülő tárgyakat nem kell megőrizni.
8./ A zárható lakóépület kapuját zárva kell tartani.
9./ A tetőre csak javítás, szerelés céljából lehet felmenni és csak a tipegőkön lehet közeledni. A szerelést, javítást úgy kell végezni, hogy a tetőn emiatt rongálódás, meghibásodás ne keletkezzen. Gyermekeket a tetőre felvinni és felengedni tilos. Tilos eltorlaszolni a tűzcsapokat, menekülési útvonalakat, vészkijáratokat.

Szabálysértési felelősség

1./ Minden tulajdonostársra kötelezően érvényes a lakásszövetkezetre, és az együttélésre vonatkozó szabályok és jogszabályok tiszteletben tartása. A Házirend megsértőit a lakásszövetkezet igazgatósága szóban vagy írásban figyelmezteti. Szóbeli figyelmeztetés két személy jelenlétében történhet (ezek egyike küldött), írásban pedig ajánlott levél formájában. A Házirenddel összefüggő ügyekben a hatályos jogszabályoknak megfelelően szabálysértési eljárás indítható. Az ezzel kapcsolatos bejelentések megtételére a lakásszövetkezet tagjai és az igazgatóság egyaránt jogosultak.

2./ A szabálysértések elkövetőivel szemben a hatályos jogszabályok szerint hatáskörrel bíró szerv, személy a jogszabályokban rögzített jogkövetkezményeket (helyszíni bírság, pénzbírság, elzárás, stb.) alkalmazhatja.

3./ Különösen szabálysértést követ el, aki:

- lakáson belül, vagy azon kívül indokolatlanul és a megengedettnél nagyobb zajt okoz, amely alkalmas arra, hogy mások nyugalmát zavarja, (csendháborítás)

- hirdető berendezést, hirdetőtáblát, illetőleg hirdetés céljára szolgáló ábrázolást e célra ki nem jelölt helyen létesít, vagy helyez el, a tevékenységére utaló cégtáblát a tevékenység szünetelése alatt vagy annak megszűnését követően haladéktalanul nem távolítja el, (hirdetményekkel elkövetett szabálysértés)

- épületen, építményen tárgyat másokat veszélyeztető módon helyez el, tárgyat másokat veszélyeztető módon dob el, (veszélyeztetés tárgyak elhelyezésével, eldobásával)

- tűzvédelmi jogszabályokban vagy a tűzvédelmi szabályzatokban foglalt előírásokat, továbbá a kötelezően alkalmazandó tűzvédelmi szabványok előírásait megszegi, (tűzvédelmi szabálysértés)

- az állattartásra vonatkozó követelményeket nem tartja be (veszélyeztetés kutyával).

A jelen Házirend az Alapszabállyal együtt lép hatályba. Jelen házirendet a Küldöttgyűlés a 2019. évi április 30. napján megtartott küldöttgyűlésen fogadta el.