

TANÁCSRENDELETE

a lakóházak házirendjéről

A házirend célja, hogy meghatározza a lakóépületben tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakóépületek, ingatlanok rendeltetészerű használatára, állagának védelmére szolgáló más jogszabályokban nem rögzített követelményeket.

I.

Általános rendelkezések

1. § (1) A tanácsrendelet hatálya – a tulajdonjog formájára tekintet nélkül – kiterjed Kiskunhalas város területén minden többlakásos lakóépületre, továbbá bérbeadás útján hasznosított lakó, illetve vegyes rendeltetésű (részben lakás, részben nem lakás céljára szolgáló) épületre.

(2) E tanácsrendelet szempontjából többlakásos lakóépületnek minősül az a személyi tulajdonban álló lakóépület is, melyben a tulajdonos lakásán kívül bérbeadás útján hasznosított nem lakás céljára szolgáló helyiség (iroda, műhely, raktár, üzlet stb.) van.

(3) Nem terjed ki a tanácsrendelet hatálya a díaköthetőkre, kórházra, szállodára, munkásszállásra. Ezek házirendjét az intézmény felett rendelkezni jogosult szerv állapítja meg.

2. § (1) A házirend hatálya az épület (lakás) tulajdonosán, kezelőjén, a bérbeadón, valamint alkalmazottján (pl. házfelügyelő) és a bérlőn kívül az épületben állandó, vagy ideiglenes (átmeneti) jelleggel lakó vagy tartózkodó személyekre is kiterjed.

(2) E rendelet alkalmazása szempontjából: **lakó:** a lakóépületben, ingatlanban bármilyen jogcímen (tulajdonos, bérlő, családtag, látogató stb.) tartózkodó személy;

kezelő: állami tulajdonban álló az általa kezelt lakóépület tekintetében

- a Városi Tanács V. B. Kommunális Költségvetési Üzeme,
- egyéb állami ingatlan esetében a kezelő állami szerv,
- lakásfenntartó szövetkezeti épületben a szövetkezet igazgatósága,
- társasház esetében a tulajdonostársak, illetve megbízott közös képviselőjük, illetve az intéző bizottság,
- személyi tulajdonú ingatlannál a tulajdonos (tulajdonostársak);

lakóépület: kizárólag vagy túlnyomó részben lakást tartalmazó épület;

közös használatra szolgáló helyiség: a mosókonyha, a szárítóhelyiség, a gyermekocsi- és kerékpártároló, a lomkamra, a közösségi helyiség, a közös pince- és padlástér (a pince és padlástérre kizárólag); **közös használatra szolgáló terület:** a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, a függőfolyosó, az épülethez tartozó udvar, kert;

közösségi helyiség: az olyan közösségi célt szolgáló helyiség, amelyet a kezelő a lakóbizottság egyetértésével, megállapodás alapján enged át a lakóközösségnek (pl. barkácsműhely, hobbyszoba stb.).

3. § (1) A házirend előírásainak betartását a hatósági szervek, a tulajdonos, a bérbeadó – a házközelési szerv kezelésében lévő állami ingatlanok esetében a Városi Tanács V. B. Kommunális Költségvetési Üzeme –, a bérbeadó alkalmazottja (pl. házfelügyelő) a lakó- illetve utcabizottság (a továbbiakban: lakóbizottság) jogosult ellenőrizni.

(2) A Városi Tanács a házirend betartásának ellenőrzésére felkéri a társadalmi szerveket.

(3) A lakók jogviszonyára vonatkozó alapvető rendelkezéseket a Polgári Törvénykönyv, a lakásbérletről, lakásszövetkezetekről és társasházakról szóló jogszabályok tartalmazzák.

II.

Használati jogok és kötelezettségek

4. § (1) A kezelő köteles a lakásbérleti, egészségügyi, balesetvédelmi, tűzrendészeti, valamint polgári védelmi rendelkezésekben meghatározott, a lakóépület rendeltetéséhez szükséges berendezési és felszerelési tárgyak felszerelését, karbantartását biztosítani.

(2) A kezelő a lakóépületben vagy a bérleményben végzendő munka megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról a bérlőket, valamint a lakóbizottságot – felújítási munkáknál legalább három, karbantartási munkáknál egy hónappal a munka megkezdése előtt, a kisebb karbantartást jelentő és az életveszély elhárításához szükséges munkáknál legkésőbb a munka megkezdésekor – köteles értesíteni.

5. § (1) A kezelő hozzájárulása, valamint – ha külön jogszabály előírja – az érdekelt hatóság engedélye nélkül tilos

- a) a bérlemény átalakítása, tartozékainak, alkotórészeinek áthelyezése vagy végleges jelleggel történő leszerelése;
- b) ipari vagy egyébként zajjal, porral járó tevékenység rendszeres folytatása;
- c) lakóépületben, illetőleg a bérleményben a lakóház állagát veszélyeztető, a szokásos berendezésektől eltérő súlyos tárgy (pl. gép, páncélszekrény stb.) elhelyezése.

(2) Az építészeti hatóság engedélye, valamint bérlemény esetében a bérbeadó hozzájárulása is szükséges;

a) az épület tetőzetén, közterületről látható homlokzatain, vagy a kerítésen fényreklám létesítéséhez, külön jogszabályban meghatározott nagyságú cég vagy címtábla elhelyezéséhez;

b) a bérleményhez tartozó erkélyre és ablakra – élet és vagyonbiztonsági okból – rács felszereléséhez.

(3) Az épülethez tartozó külső nyílászáró szerkezeteket, rácsokat, erkély, loggia és terasz falait a kezelő előzetes engedélyével az általa meghatározott színűre szabad festeni.

(4) A két és többlakásos lakóépületek esetében a lakók egyezős kérelme alapján a külső színek megváltoztatását a Városi Tanács V. B. Műszaki Osztálya engedélyezi.

6. § (1) A közterületre nyíló erkélyen, loggián és teraszon csak a városképet nem rontó dolgok helyezhetők el, ruhaneműt kiteríteni csak korlát magasságig szabad. Itt és a közterületre nyíló ablakban virágot, dísznövényt csak biztonságosan rögzített tartóban szabad elhelyezni, a felesleges öntözővíz felvételére szolgáló alátéttel együtt. Közterületre néző ablakban élelmiszert tárolni, vagy városképet hátrányosan befolyásoló bármiféle egyéb tárgyat tartani nem szabad.

(2) Elektromos háztartási és egyéb kisgépeket a hatályos szabványnak megfelelően és az előírt műszaki feltételek betartása mellett szabad felszerelni és üzemeltetni. A zavartkeltő gépeket csak zavarcsökkentéssel ellátva lehet működtetni.

III.

A lakóházak csendjének védelme

7. § (1) A lakóépületben és a hozzátartozó közös használatra szolgáló helyiségekben és területen (2. § (2) bek.) napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden olyan magatartástól, (pl. televízió, rádió, magnó, video magnó stb. hangos üzemeltetésétől) amely mások nyugalmát zavarja.

(2) Az épület (lakás) takarítását és más háztartási munkát úgy kell végezni, hogy a háztartási és egyéb gépek (mosógép, centrifuga stb.) zajja este 20 és reggel 7 óra közötti időben a lakókat ne zavarja.

(3) Az ének és zene gyakorlása (oktatása), munkanapokon és szombaton: 8–12 és 15–19, vasárnap és ünnepnapokon: 9–12 és 15–19 óra között folytatható.

IV.

A lakóházak tisztasága

8. § (1) A kezelő a lakóépület, ingatlan tisztántartása érdekében köteles

a) a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket szükség szerint felseperni, téli időszakban a havat, jeget eltávolítani;

b) a lépcsőházat, folyosót, kapualjat hetente felmosni, az épülethez tartozó parkot, kertet gondozni;

c) évenként két alkalommal nagytakarítást végezni, ennek keretében a közös használatra szolgáló helyiségek és területek ajtóit, ablakait, fémtárgyait meg tisztítani.

(2) A lakóépülethez, ingatlanhoz kapcsolódó közterületek, ajtók, ablakok, redőnyök, kirakatok, kapuk, cégtáblák, reklámtáblák stb. tisztántartására a köztisztaságról szóló rendelet szabályai az irányadók.

9. § (1) A lakó köteles a háztartási szemetet az erre a célra rendszeresített szemetgyűjtő helyre eljuttatni.

(2) A háztartási szemet összegyűjtéséről és elszállításáról az épület kezelője gondoskodik. Az egyes házközelési szolgáltatások ellátásáról külön jogszabály rendelkezik.

(3) A szemetgyűjtőbe kizárólag háztartási szemet önthető. Az egyéb hulladék (pl. elhasznált bútort) elszállításáról a lakóknak kell gondoskodni.

10. § (1) Lakáson kívül munkanapokon és szombaton 7–10 és 16–20, vasárnap és ünnepnapokon 7–10 óra között lehet lakástextíliát porolni, tisztítani, ágyneműt szellőztetni, porkezeléssel járó takarítást végezni. A lakó köteles a tisztítással okozott szennyeződést annak befejezése után azonnal eltávolítani.

(2) A kezelő a lakóbizottság javaslatára porolásra, tisztításra, szellőztetésre megfelelő helyet köteles kijelölni.

(3) Lépcsőházban, közterületre nyíló ablakon, ajtón, erkélyen portörölő ruhát kirágni, lakástextíliát (pl. szőnyeget, stb.) porolni tilos.

(4) A porszívó porzsákját csak a szemetgyűjtőbe szabad üríteni.

(5) Az épületből tárgyakat kidobni, folyadékot kiönteni tilos. Erkélyen, teraszon, loggián és függőfolyosón takarítást, virágöntést csak mások érdeksérelme nélkül lehet végezni.

11. § Az épületben a rovarok és rágcsálók irtásáról a kezelő, illetve a lakó köteles gondoskodni. A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben,

területén és központi berendezéseiben (pl. a több-lakásos lakóépület szellőztető berendezéseiben) az irtási munkát a kezelő köteles elvégezni.

V.

Közös használatra szolgáló helyiségek és területek használata

12. § (1) A lakó a közös használatra szolgáló helyiségekben vagy területen – ha a helyiség nem raktározás céljára szolgál – bútort, háztartási, vagy egyéb tárgyat csak a kezelő engedélyével helyezhet el, feltéve, hogy azok a zavartalan közlekedést és a közös használatot nem akadályozzák.

(2) A lépcsőház előterében, folyosón, kerékpár, motorkerékpár és egyéb jármű nem tárolható.

(3) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője árut, nyersanyagot, göngyölegest stb. bérleményen kívül csak a bérbeadó által a lakóbizottság javaslata alapján kijelölt helyen tárolhat, a megállapított feltételeknek megfelelően.

(4) A közös használatra szolgáló helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni. A használat idején kívül a helyiségeket zárva kell tartani. A zárvatartás ideje alatt a kulcsokat a kezelő, illetőleg az általa megjelölt személy (pl. házfelügyelő) hozzáférhető helyen köteles tartani.

13. § (1) A padlás és a tetőre kivezető kijárat zárvatartásáról a kezelő köteles gondoskodni.

(2) A padlás kulcsait a kezelő, illetve megbízottja (házfelügyelő) a bérlők részére csak ruhateregetés és leszedés idejére, vagy egyéb más indokolt okból adhatja ki.

(3) Ha a házfelügyelő nem lakik az épületben, a bérlők részére a padláskulcs másolat készítés céljára kiadható.

(4) Padláson robbanó, gyúlékony, vagy könnyen éghető anyagot tartani, valamint lomot, hulladékot, bútort és egyéb nagyobb tárgyat tárolni tilos. A padláson nyílt láng használata tilos.

(5) Gyermekek csak szülő, vagy gondozó felügyeletében tartózkodhatnak a padláson. A lapostetőre felmenni – pl. javítási, szerelési munkálatok elvégzése céljából, kivéve ha az élet- és vagyonbiztonság megköveteli – csak a kezelő hozzájárulásával lehet.

14. § (1) A lakóépület adottságának, a közös használatra szolgáló területek lehetőségeinek, valamint a lakók igényeinek megfelelően a lakóbizottság jogosult dönteni, hogy a gyermekek részére játszó-, vagy tartózkodási helyet jelöl-e ki. Ha játszó-, illetőleg tartózkodási helyet kijelölt, az igénybevételre vonatkozó magatartási szabályokat jogosult meghatározni és azok betartását ellenőrizni.

(2) A játszó-, illetőleg tartózkodási helyet lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy az a lakók nyugalmát ne zavarja. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért – a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint – gondozójuk, kivételes esetben maga a károkozó felel.

VI.

Gépjármű tárolás

15. § (1) A 200 m²-nél nagyobb udvarú épület udvarában, kapualjában – a zöldterület kivételével – a kezelő a lakóbizottság egyetértésével – az épületben állandó jelleggel lakó személlyel – ilyen igény hiányában – kívül állóval – gépkocsi, oldalkocsis motorkerékpár (motorkerékpár) tárolására terület-használati díj kikötése ellenében szerződést köthet. Mozgássérültek részére rendszeresített gépjárművek tárolására szerződést 200 m²-nél kisebb udvar területére is lehet kötni, részükre e lehetőséget a lakóépületben lakó személyek igényével szemben is biztosítani kell.

(2) Műemlék, vagy műemlék jellegű lakóépület kapualjában, udvarán gépjárművek tárolására szerződés nem köthető.

(3) A tárolás feltételeit a szerződésben úgy kell meghatározni, hogy a lakók nyugalma, a tűzrendészeti előírások betartása biztosított legyen.

16. § (1) A lakóépület udvarán, vagy más közös használatra szolgáló területén gépjármű tárolásra szolgáló ideiglenes, vagy állandó jellegű létesítmény (pl. garázs) csak a kezelő hozzájárulásával és a Városi Tanács V. B. Műszaki Osztálya engedélyével építhető.

(2) A gépjármű üzemeltetője a tárolóhelyet köteles tisztántartani, felel a vonatkozó tűzvédelmi szabályok betartásáért, és a tárolással kapcsolatban keletkezett károkokért is.

VII.

Tüzelőanyag tárolás

17. § (1) Tüzelőt tárolni, fát aprítani, szenet törni, folyékony tüzelőanyagot kezelni csak a kezelő által meghatározott helyen szabad.

(2) Tüzelőanyag a lakásban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben csak a tűzrendészeti előírások betartásával, 3 napi szükségletet meg nem haladó mennyiségben tárolható.

(3) Tüzelőanyag 3 napi szükségletet meghaladó mennyiségben csak a bérleményhez tartozó pincerekesben, illetve faskamrában tűzrendészeti előírások betartásával tárolható. A pincerekes, faskamra zárszárol a bérlőnek kell gondoskodni.

(4) A lakó részére történő tüzelőszállításkor keletkezett szennyeződés eltakarításáról a lakóknak kell gondoskodni.

VIII.

Állattartás

18. § (1) Madarat úgy tartani, vagy etetni, hogy az mások lakásának erkélyét, teraszát, loggiáját, ablakát, vagy az épület közös használatra szolgáló területeit szennyezzék, nem szabad.

(2) A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda, valamint a közös használatra szolgáló területre kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szokatni nem szabad.

(3) Az állat okozta szennyeződést annak gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani.

(4) Az állattartás szabályait külön tanácsrendelet tartalmazza.

IX.

Kapuzárás

19. § (1) A kapukulccsal rendelkező személy köteles a lakóépület kapuját este 11 órától reggel 5 óráig – érkezéskor, illetőleg távozáskor – bezárni.

(2) A kezelő köteles az épületbe bejutás módját, a kapunyitással megbízott személy nevét és tartózkodási helyét az épület bejárati ajtajánál, jól látható módon kifüggeszteni. A kezelőnek az épületbejutás módjának feltüntetésére, továbbá a kapukulcs szolgáltatására vonatkozó kötelezettségeit az egyes kezelői szolgáltatásokról szóló rendelet, a házfelügyelő feladatait pedig a munkaszervezés írja elő.

X.

Szabálysértés

20. § (1) Szabálysértést követ el – amennyiben magasabb szintű jogszabály másként nem rendelkezik – és 3000 Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható, aki

- a) rádió, televízió stb. hangos működtetésével mások nyugalmát zavarja (7. § (1)–(3) bek.);
- b) a közös használatra szolgáló helyiségekben és területen a hó és jég eltakarításának szabályait megszegi (8. § (1) a) pont);
- c) a szemét elhelyezésére vonatkozó szabályokat megszegi (9. § (1)–(3) bek.);
- d) a takarításra vonatkozó előírásokat nem tartja be (10. §–11. §);
- e) a közös használatra szolgáló helyiségek és területek rendeltetészerű használatának szabályait engedély nélkül megszegi, közös használatra szolgáló helyiséget, területet engedély nélkül elfoglal, vagy elfoglalva tart (12. §–13. § (1)–(2), (4)–(5) bek.);
- f) a gépjármű tárolására vonatkozó szabályokat megszegi (16. §);
- g) a tüzelőanyag tárolására és szállítására vonatkozó szabályokat megszegi (17. §);
- h) a madarak tartására, etetésére és az állatok tartására, illetőleg kóbor állat befogadására vonatkozó előírásokat megszegi (18. § (1)–(3) bek.);
- i) a kapuzárással kapcsolatos előírásoknak, valamint a kapunyitással megbízott személyre vonatkozó tájékoztatási kötelezettségének nem tesz eleget (19. §).

(2) A tanácsrendelet előírásainak megszegésével szemben – egyéb törvényi feltételek fennállása esetén – rendőrség és a Városi Tanács V. B. Szakigazgatási Szerve részéről eljáró és arra felhatalmazott dolgozója helyszíni bírságot is alkalmazhat.

XI.

Vegyes rendelkezések

21. § A lakóbizottság a lakók szocialista együttélésének előmozdításával segíti a házirend előírásainak betartását. A házirend betartásának ellenőrzésében együttműködik a kezelővel, a házirend keretein belül képviseli a lakók jogos érdekeit.

22. § A kezelő köteles a házirendet a lakóépületben jól látható helyen kifüggeszteni, a lakóbizottság részére megküldeni.

23. § E rendelet 7. § (2)–(3) bek.; 8. § (1) – az a) pontban a hó és jég eltakarítására vonatkozó rendelkezés kivételével – 10. § (1) bek.; 12. § (1)–(2) bek. és (4) bek.; 14. § (1) bek.; 15. §; 18. § (1) bek.; 19. § (1) bekezdéseinek előírásaitól társasháztulajdon alapító okirat és a társasház közösségének közgyűlési határozata, a lakásszövetkezet alapszabálya és közgyűlési határozata, valamint az állampolgárok osztatlan, közös tulajdonában álló épület esetében a tulajdonostársak eltérően rendelkezhetnek.

24. § E tanácsrendelet kihirdetése napján lép hatályba. Kihirdetéséről a vb titkár gondoskodik.