

TARJÁN IV. LAKÁS- ÉS GARÁZSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET

6723 Szeged, Pentelei sor 5.

www.tarjan4.hu

HÁZIREND

Bite P. utcai 74 állásos használati egység

1. A lakásszövetkezet alapszabálya a használati egységben és annak környezetében, a garázsokon belüli helyes magatartás és közösségi együttélés szabályait házirendben szabályozza. A házirend célja, hogy egyrészt a szövetkezeti kezelésű használati egységben tartózkodó személyek egymás iránti magatartásának, a társas együttélésnek, másrészt a garázsingatlan, a használati egység rendeltetésszerű használatának – állaga védelmének, a külön tulajdonon belüli építés –, szerelési munka és más tevékenység végzésének a tulajdonlás/használat nyugalmaát szolgáló legfőbb belső szabályait összefoglalja, mely a tulajdonosok/használok közös érdekein alapul.
2. A házirendet a használati egységben ki kell függeszteni és közzé kell tenni a www.tarjan4.hu internetes honlapon).
3. A Házirend a következőket tartalmazza:
 - 3.1. A használati egység használatának, működésének rendjével kapcsolatos szabályok.
 - 3.1.1. A használati egység mind a külön-, mind a szövetkezeti tulajdonú részeiben csak a rendeltetésszerű használat megengedett. A külön tulajdonban álló ingatlan részekben (garázsokban) semmiféle ipari, illetve ügyfélforgalommal járó vállalkozási és szolgáltatási tevékenység nem folytatható. A garázsokon kívüli más ingatlan részek használatára, működésére, a lakásszövetkezet alapszabálya, küldöttgyűlési, igazgatósági határozatai, más belső szabályzatai, a hatályos rendeletek és szabályok az irányadóak (www.tarjan4.hu)
 - 3.1.2. A használati egység egész területén, napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden olyan magatartástól, tevékenységtől, mely a környezet lakóingatlanainak a nyugalmaát zavarja (pl. kiabálás, botrányt okozó ittasság, nagy hangerővel történő rádió-, illetve más hangtechnikai eszköz hallgatása, egyéb zaj, stb.).
 - 3.1.3. Fokozottan ügyelni kell a közös használatra szolgáló, szövetkezeti tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használatára, épségére, állagára, tisztaságára, a tűzvédelmi előírások betartására. A közös használatra szolgáló épületrészekben, közlekedési terekben a tűzvédelmi szabályok betartása, betartatása, az azt használó tulajdonostársak/használok anyagi felelőssége. Az okozott tűz- és egyéb károkért, a károkozó maga (tulajdonos és a bérlő) tartozik teljes körű felelősséggel. A használati egység és az úszótelek állagának védelme, hosszú távú használhatóságának biztosítása érdekében kötelesek a tag, nem tag tulajdonosok, hasznélvezők, bérlők
 - a közös használatra szolgáló területeket, a használati egység központi berendezéseit és tartozékait rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan és lehetőleg kíméletesen használni;
 - az ingatlan(uk)ban végzendő építés-szerelési munkáról 10 nappal megelőzően írásban tájékoztatni az Igazgatóságot, továbbá a munkálatok végzése során keletkezett szennyeződések (por, törmelék, stb.) napi feltakarítással eltávolítani;
 - az emberi élet biztonságát szolgáló tűzvédelmi és más lakásszövetkezeti szabályok, vagyonvédelem betartására és betartatására.
- Az egyes garázsokban a tárolás mindig rendezetten, a polcos tárolás megfelelő magasságában, a nyílászáró szabad, akadálymentes megközelíthetőségével történhet.
- A szemétszállításról a tulajdonosok/használok kötelesek gondoskodni.
- A kizárólagos használatra szolgáló **garázsokban, a használati egység elektromos (világítási) közcélú hálózatáról bármilyen saját célú, nagyobb hálózati energia-fogyasztót (Pl: ipari berendezés, infra lámpa, elektromos gépjárműtöltés, stb.) működtetni tilos!**
- A lakásszövetkezet tulajdonát képező, egyebekben közös használatra szolgáló területek üzemeltetése, karbantartása során fellelt hiányosságokat, a berendezésekben, szerelvényekben, stb. tapasztalt meghibásodásokat a tag és nem tag tulajdonosok, használok haladéktalanul kötelesek közvetlenül a lakásszövetkezet ügyfélszolgálatának bejelenteni.
- 3.1.4. A használati egység homlokzati részére cég-, illetve reklámtáblákat elhelyezni csak az igazgatóság előzetes engedélyével, a süükségsszerű hatósági engedély csatolásával lehet.
- 3.1.5. Építés-szerelési munkát 10 nappal megelőzően írásban be kell jelenteni az Igazgatóságnak. Garázsajtók cseréje/beépítése esetén az építéskori kialakításnak megfelelő, kizárólag billenő (bukó), vagy szekcionált, mechanikus működtetésű ajtó építhető be. A közlekedési/menekülési térre egy vagy kétszárnyú ajtó nem nyílhat. A nyílászárónak meg kell felelnie a tűzvédelmi követelményeknek (OTSZ 36.§). Az ajtócsereét követően, azon a garázsszámot fel kell tüntetni és a sérült falrészt az eredetivel megegyező módon, homogénen helyre kell állítani.

Homlokzati nyílászáró cserét végezni, kizárólag a lakásszövetkezet Igazgatóságával előre egyeztetett módon, az épület eredeti homlokzati kialakításának megfelelő formában lehet.

Amennyiben a lakásszövetkezet tulajdonát képező részekben, a fent részletezettek és az építés-szerelési munkák végzése során valaki szabályt sért és/vagy kárt okoz, úgy azt haladéktalanul, de legkésőbb 30 napon belüli bejelentési kötelezettség mellett köteles, az eredeti külső/belső homlokzati kialakításnak, anyagnak és színnek megfelelő módon helyreállítani(-tatni).

- 3.1.6. A garázstulajdonosok/bérlők kötelesek a használati egység közös használatra szolgáló részeinek, úszótelkenek és az ingatlan előtti közterületnek a rendezettségét/gondozottságát ellátni, tisztaságát megővni (Alapszabály XV. fejezet 5. pont).

A lakásszövetkezet által foglalkoztatott takarító – a takarítással összefüggő heti/napi részletes feladatait – a munkaköri leírásában foglaltaknak megfelelően tartozik végrehajtani. Így a használati egység közös használatra szolgáló területeit (közlekedő tér, úszótelki járda, stb.) tisztán tartani.

A közösségi együttélés szabályairól szóló önkormányzati rendeletnek megfelelően az adott használati egység tulajdonosi közösségének, valamint lakásszövetkezetnek, mint telektulajdonosnak tevőlegesen kell közreműködnie, és a közreműködés rendjét meghatározva gondoskodnia, a lakóépület előtti közterület – járda, előkert, vízelvezető, stb. – tisztántartásáról, a hó eltakarítási és jég-mentesítési feladatairól.

- 3.1.7. Az egyes garázsokban keletkező nem veszélyes és kisméretű hulladék, csupán annak tárolására szolgáló köztéri hulladékgyűjtő edényekben helyezhető el közvetlenül. A nagyobb méretűeket és a veszélyes hulladékot az érintett tulajdonos/használó saját költségén haladéktalanul köteles elszállítani/elszállíttatni, a környező hulladékudvarokba.

Az ilyen anyagok a használati egység, közös használatra szolgáló részein még átmenetileg sem tárolhatók!

Az Igazgatóság abban a kivételes esetben jogosult a közös használatra szolgáló területek rendeltetésüknek megfelelő használatában időlegesen eltérni, ha és amennyiben az a fenntartási feladatainak elvégzése során elkerülhetetlen, a vagyonvédelmet vagy az állagmegővést szolgálja. De ebben az esetben is be kell tartani a tűzvédelmi előírásokat.

Az e pontban megjelölt lomokat, használt bútorokat és berendezési tárgyakat, készülékeket, stb. a lakásszövetkezet tulajdonában álló területről, valamint a csatlakozó közterületről, az érintett garázs tulajdonosa/használója haladéktalanul eltávolítani tartozik. Amennyiben felhívás ellenére nem szállítja/-tatja el, úgy az Igazgatóság jogosult annak terhére (költségére és veszélyére) elszállíttatni, vagy raktároztatni.

A háztömbfelügyelettel megbízott személy, valamint a lakásszövetkezet, továbbá az üzemvitelben érintett szolgáltató - telefoni elérhetősége és/vagy tartózkodási helye – közzététele kötelező.

- 3.1.8. Olyan személyek károkozásáért, akiknek belátási képessége hiányzik, vagy korlátozott, a felelősség kérdésében a Ptk. 347.§-ában foglaltak az irányadók.

- 3.1.9. A használati egységben kiskorú gyermek kizárólag felügyelet mellett tartózkodhat. Játsszani a közlekedési terekben tilos!

- 3.2. A külön tulajdoni ingatlanrész (garázs) használatával kapcsolatos kötelezettségek.

- 3.2.1. Az előző pontokba foglaltakat, kötelezettségeket és szabályokat értelemszerűen a külön tulajdoni ingatlanrészekre is alkalmazni kell. A használat és együttélés során, mindezeknél is be kell tartani az állag- és tulajdonvédelmi követelményeket, a károkozás elkerülését és az ehhez kapcsolódó anyagi felelősséget, helytállási kötelezettséget, a rendeltetészerű, gazdaságos, s a környezet sérelme nélküli használat, valamint a kulturált együttélés általánosan ismert és elfogadott szabályait.

- 3.2.2. A közlekedési terekben és a használati egységhez tartozó területeken szemetet, cigaretta csikkeket, vagy más hulladékot, tárgyakat, anyagféléseket el/kidobni, továbbá veszélyes hulladékot ki/lesöpörni, lerázni, illetőleg le/kiönteni tilos!

A garázs fenntartásával, használatával, tisztításával más építményrészen okozott szennyeződést, az azt okozóknak haladéktalanul el kell távolítania, és a tiszta állapotot meg kell teremtenie.

Amennyiben a távollévő tulajdonos/használó garázsában, egyéb ok miatt fenn áll a veszélye annak, hogy jelentős kár keletkezne, úgy az azt észlelőnek kötelessége a tulajdonos, a háztömbfelügyelő, és/vagy ügyfélszolgálati időben a lakásszövetkezet felé haladéktalanul jelezni.

A birtokba való bejutás érdekében, minden érintettnek kötelessége közreműködni a tulajdonos/használó felkutatásában. Eredménytelenség esetén a rendőrség és a katasztrófavédelem segítségével a garázst tanúk jelenlétében szakemberrel fel kell nyitni/nyitattatni, a hibát el kell háríttatni. A felnyitott, esetlegesen kárt szenvedett ajtó ideiglenes zárását meg kell oldani, és az arra való utalást kifüggesztéssel, értesítéssel kell tudomásra hozni. A felnyitásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

- 3.2.3. A közös használatra szolgáló területeken a közlekedést az Országos Tűzvédelmi Szabályzatba és a lakásszövetkezet Tűzvédelmi Házirendbe foglaltak szerint, a menekülési útvonalat szabadon hagyva kell biztosítani.

Tűz esetén minden, nem a tűz oltásával foglalkozó személynek, a használati egységet a legrövidebb úton – a kijelölt menekülési útvonalakon keresztül – el kell hagynia.

3.3. Gépjárművek tárolásával kapcsolatos kötelezettségek.

3.3.1. A használati egységben a tulajdonosok/használok csak a tulajdonukat képező, vagy a bérelt tárolókban tarthatják gépjárműveiket. Az oda be- vagy kiállásnál más gépjárművek mozgását nem akadályozhatják.

3.3.2. A használati egységben, a tulajdonosok/használok kötelesek biztosítani a gépjárművek tárolása során a környezetkímélő használatot. Az esetleges olaj vagy más szennyeződést, az azt előidéző köteles haladéktalanul saját költségére megszüntetni. A használati egység úszótelkére vagy zöldterületére, a csapadékvíz elvezetésébe semmiféle lomot, szerelési vagy karbantartási anyagot, olajat, hulladékot, stb. elhelyezni szigorúan tilos!

A garázsokban gépjárművek felújítását, festését, mosását, olajcseréjét, üzemanyag lefejtését, stb., végezni tilos! A gépjárműre, illetve annak tárolására vonatkozó tűzrendészeti előírások betartásáért a gépjármű tulajdonosa, üzemeltetője a felelős, aki köteles gondoskodni a szükséges tűzoltó eszköz, vagy tűzoltó készülék beszerzéséről is.

3.3.3. A tűzvédelmi előírások betartása a használati egységben/garázsokban kötelező. A használati egység teljes területén dohányzás és nyílt láng használata TILOS!

Tilos a menekülési útvonalak leszűkítése, a (füst)ablakok, valamint azok nyitó szerkezetének eltorlaszolása! A használati egységben okozott tűz- és egyéb károkért a károkozó teljes anyagi felelősséggel tartozik.

A garázsban a gépkocsikba épített üzemanyagtartályon kívül legfeljebb 5 liter, a gépkocsi vagy más robbanómotoros gép üzemeltetéséhez és a háztartásban használatos éghető folyadék tárolható.

A garázsokban gázpalackot tárolni tilos!

Gázüzemű, gáz és vegyes üzemű, kettős üzemű, biztonsági szelep nélküli LPG üzemű gépjárművekkel a használati egységbe/garázsokba behajtani, beállni – még átmenetileg is - tilos!

3.3.4. A használati egység le- és felhajtó útvonalán – beleértve az egység belső közlekedésre szolgáló terét is – gépjárművel parkolni, várakozni tilos. E tilalom a vendéggépjárművekre is vonatkozik, s ennek betartására a vendéget fogadó tulajdonostárs vagy annak felhatalmazása alapján a használó köteles felügyelni. Télen a tulajdonosok/használok szükségszerűen kötelesek a hóeltakarításban közreműködni {Alapszabály VII. fejezet 1. pont (5) bek. harmadik gondolatjeles bekezdése szerint}.

3.3.5. A lakásszövetkezet kizárólag arra vállal kötelezettséget, hogy a gépjármű garázsban történő elhelyezéséhez, a szükséges közlekedési teret használható állapotban, a tulajdonos/bérlő rendelkezésére bocsátja. A lakásszövetkezet nem köteles a járműveket, illetve az azokon/azokban található tárgyakat felügyelni, őrizni vagy megővni, biztosítani. A lakásszövetkezet azokért a károkért tartozik felelősséggel, amelyeket ő maga, vagy alkalmazottja – akikért a vonatkozó jogszabályok alapján felel – szándékosan, vagy gondatlan magatartásával okozott. Harmadik személy által okozott károkért a lakásszövetkezet nem felel.

Lopásból, gépkocsi feltörésből, harmadik személy egyéb erőszakos cselekményéből eredő esetleges károk illetékes rendőrkapitányság felé történő bejelentése a tulajdonos/bérlő kötelezettsége. A lakásszövetkezet nem felel olyan károkért, amelyeket közvetve vagy közvetlenül vis major (Pl. háborús- vagy terrorcselekmények, tűz, robbanás, áramszünet, műszaki berendezések meghibásodása, csapadék-, vagy talajvízkárok, sztrájk, vagy zavargások, stb.) okoztak.

3.4. Állattartás szabályai.

3.4.1. Állattartás

- A használati egység szövetkezeti tulajdonban lévő, a tag és nem tag tulajdonosok által használt részeiben semmiféle állat nem tartható.
- Ezekbe a közlekedési terekbe állatot kiengedni, etetni, sétáltatni vagy oda szoktatni nem szabad.
- Az állatok tartásáról szóló 28/1999. (VI.14.) Kgy. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott ebeket 6 hónapos kortól, valamint a harapós, vagy támadó természetű ebeket szájkosárral is kötelező ellátni.
- 14 éven aluli gyermek olyan ebet nem vezethet, amelynél szájkosár alkalmazása kötelező.
- Közterületen állatot etetni, etetésre odaszoktatni tilos!
- A más jogszabályokban meghatározott, engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést, annak gondozója haladéktalanul köteles eltakarítani.

3.5. Egyéb feltételek, szabályok, a házirend megsértőire vonatkozó szankciók.

3.5.1. E házirend a lakásszövetkezet mindenkor hatályos Alapszabályának részét képezi.

3.5.2. A házirend betartása a szövetkezeti kezelésű használati egység valamennyi tulajdonosára, használójára nézve kötelező.

A kötelezettségek, feladatok betartásának ellenőrzése, egyrészt a tulajdonostársak (tag, nem tag tulajdonosok, küldöttek), másrészt a lakásszövetkezet joga, s feladata.

Az abban foglaltak megszegése esetén, az érintettel szemben – előzetesen a használati egység közösségének tagjai, vagy a lakásszövetkezet megbízottja szóbeli, illetve annak hiábavalósága esetén írásbeli bejelentés formájában kell a lakásszövetkezet tudomására hozni – a Lakásszövetkezet írásbeli felszólítás formájában intézkedni köteles. A szóbeli figyelmeztetés lehetőleg tanú(k) jelenlétében, míg az írásbeli a Lakásszövetkezet cégjegyzésre jogosult képviselője által aláírtan, térítvevényes levél formájában történhet. Ennek eredménytelensége esetén, a további eljárás tekintetében a lakásszövetkezet Igazgatósága határoz.

Gyerekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért azok eltartója felel.

- 3.5.3. Az a tulajdonostárs, aki a használati egységben lévő garázsát bérbe adja, köteles alapszabályszerűen eljárni, e házirendet, a tűzvédelmi szabályokat a bérlőjével megismertetni és annak betartását írásban elfogadtatni, a betartás tényét pedig rendszeresen és fokozottan ellenőrizni. A bérbeadó tulajdonostárs felel a bérlőjének e szabállyal kapcsolatos magatartásáért. Esetleges károkozás kapcsán teljes körű anyagi felelősséggel tartozik a lakásszövetkezet irányában.
- 3.5.4. Bérbeadás esetén, a bérbeadó tulajdonostárs e tényről, a vonatkozó szerződés megkötésével/megszüntével egy időben, a lakásszövetkezetet írásban tájékoztatni köteles (Alapszabály XII. fejezet 2.2. *A tag alapvető kötelezettsége* 2.5. pont), közölve ebben a bérlő főbb, nyilvánosan hozzáférhető személyi adatait, a bérlet kezdetét és megállapodás szerinti időtartamát, a fenntartás (közös költség) viselését érintő megállapodást, s e házirendnek a bérlő által igazolt tudomásul vételét.
- 3.5.5. A házirenddel összefüggő ügyekben – amennyiben az elkövető magatartása megvalósítja valamelyik jogszabályban írt szabálysértési tényállást – szabálysértési vagy birtokvédelmi eljárás indítható. A használati egységben az együttélési szabályok betartása, a házirend érvényre juttatása, a garázstulajdonosok és használók közös kötelessége és felelőssége.
- A házirendbe ütköző magatartás miatt, feljelentés formájában eljárást a sérelmet szenvedett tulajdonos/használó közvetlenül kezdeményezhet szabálysértési hatóságánál.
- Birtokháborítás esetén, birtokvédelmi eljárást egy éven belül kell megindítani a Szeged Megyei Jogú Város Jegyzőjénél, amennyiben más eljárás megindítására nincs lehetőség.
- Mind a birtokvédelmi kérelmet, mind a szabálysértési feljelentést írásban lehet benyújtani.

E tájékoztatás nem teljes körű, ezért a konkrét ügyekben az adott hatóságok ügyfélszolgálatára tud mindenre kiterő tájékoztatást nyújtani.

Szeged, 2022. december 12.

Megyesi László Péter
szöv. elnök sk.

Ezen Házirendet a Tarján IV. Lakás- és Garázsfenntartó Szövetkezet az igazgatósága alkotta meg, a küldöttgyűlés által 2013. március 28. napján elfogadott Alapszabály XVII. fejezete *Alapvető szabályok* szerinti egységes szerkezetben, melyet az Igazgatóság a 38/2022. (12.12.) sz. Ig. Határozattal módosított és hatályba helyezett.