

Közös használatra szolgáló helyiségek használatának szabályzata

A Tarján IV. Lakás- és Garázsfenntartó Szövetkezet Igazgatósága a lakóépületekben meglévő közös használatú, átmeneti tárolás céljára szolgáló helyiségek használatának szabályait az alábbiak szerint állapítja meg.

I.

A szövetkezet tag/nem tag* lakástulajdonosai, valamint a lakástulajdonossal egy háztartásban élő egyenesági hozzátartozók jogosultak, míg a **bejelentett lakcím mellett életvitelszerűen ott élő** bérlők, bérlőtársak, viszontbérlők és más szívességi lakáshasználók, csak a lakásszövetkezet Igazgatóságához, illetve képviselőjéhez (háztömbfelügyelő) eljuttatott tulajdonosi nyilatkozat mellett jogosultak a közös használatra szolgáló, segéd-, motor- és kerékpár tárolási célokat szolgáló helyiség(ek) rendeltetésszerű használatára.

Ezen rendelkezés alól kivételt képez a lakásszövetkezet Igazgatóságához, illetve képviselőjéhez (háztömbfelügyelő) eljuttatott tulajdonosi nyilatkozat (SZMSZ 57. sz. Melléklet [Letöltések – Tarján IV. Lakás- és Garázsfenntartó Szövetkezet – Szeged \(tarjan4.hu\)](#)), melynek alapján, **lakcímbejelentés mellett életvitelszerűen ott élő** bérlők, bérlőtársak, viszontbérlők és más szívességi lakáshasználók **is** jogosulttá válnak a közös használatra szolgáló segéd-, motor- és kerékpár tárolási célt ellátó helyiség(ek) rendeltetésszerű használatára.

A jogosult használat során kötelesek a Házirend, a Tűzvédelmi Házirend, az OTSZ Tűzvédelmi Műszaki Irányelvei hatályos előírásainak betartására azzal, hogy az érintett tag és nem tag tulajdonosok a vonatkozó küldöttgyűlési határozatnak megfelelően tartoznak

- a használók nevének a helyiségek ajtajára való kiírására;
- a helyiségben tároltak tulajdoni nevesítésére,
- illetve a szükségtelenül tárolt éghető holmik, valamint a tűz- és robbanásveszélyes anyagok haladéktalan elszállítására,
- továbbá a kerékpárok tárolásánál – figyelemmel a napi használatban levőkre – a meglévő fali akasztók használata melletti sérülésmentes elhelyezésre.

Abban a nem várt esetben, amennyiben valamely jogosult használó {I. fejezet (1) bek.}, tanúsítottan, nem rendeltetésszerű és közösségellenes magatartás mellett, vagyonellenesen használja a tárolás céljára kijelölt helyiséget, attól a használat jogát vissza kell vonni.

Kivételt képeznek a jogosultság alól - a kerékpár tároló kapacitását meghaladó igények esetében - azok a kerékpár tulajdonosok

- akiknek saját tulajdonú gépjármű tárolójuk van (kivéve, ha mozgáskorlátozottak),
- vagy a velük közös háztartásban élőknek van saját tulajdonú gépjármű tárolójuk;
- akik a lakásszövetkezettől gépkocsi tárolót bérelnek,
- akiket a lakásszövetkezet Igazgatósága kizárt a tagok sorából, a kizárást követő 3 évig;
- akiknek fenntartási előírányzat (közös költség) tartozása van.

Épületenként/lépcsőházanként min. egy - egy közös használatra szolgáló tároló helyiséget kell biztosítani, melynek használatára - a Házirend betartása mellett - bármelyik tag vagy nem tag lakástulajdonos jogosult.

**Értelemszerűen alá húzandó.*

Kivételt azon épületek/lépcsőházak képeznek, ahol a lakástulajdonosok az építéskori közös használatra szolgáló helyiség(ek) használati jogáról korábban lemondtak, és azokat a lakóépület javára szolgáltatáshoz (vállalkozási céllal) vagy tagi kizárólagos használatra, bérletbe adás útján hasznosítják vagy hasznosítani kívánják.

2/3-os épületi/lépcsőházi lakástulajdonosi hozzájárulás mellett, a helyben rendelkezésre álló tároló helyiséget egy, vagy közösen több más tag, vagy nem tag albetét lakástulajdonos - bérleti szerződéskötést követően - kizárólagosan is használhatja.

Kizárólagos használatnak minősül egyebekben az, az eset is, ha a helyiséget három, különböző lakás albetét lakástulajdonos társnál kevesebb használja.

A lakás előterének kizárólagos használatára bérleti szerződést kell kötni a lakásszövetkezettel – új kiépítésre nincs lehetőség. A bérleti szerződést a lakásszövetkezet ügyfélszolgálaton kell megkötni a tagbelépéskor. A bérleti szerződés szövegét mindenkor az Igazgatóság hagyja jóvá és a szövetkezet elnöke írja alá.

II.

Annak érdekében, hogy a közös használatú helyiségről történő döntés közelebb kerüljön a tagsághoz, az Igazgatóság felhatalmazza a küldötteket, hogy saját hatáskörükben állapítsák meg – az SZMSZ keretei között a tagság véleményének figyelembe vételével - a használati jogosultsághoz jutás módját és mikéntjét.

A közös használatra szolgáló helyiséget használó jogosultak nevét, az általuk használt helyiség azonosítóját (számát), a használt terület méretét a küldöttek írásban közlik a szövetkezet műszaki vezető/ingatlankezelőjével. A közös használatú helyiségre kizárólagos igényt benyújtó jogosult(ak)at, a bérleti szerződés megkötése, fenntartása érdekében a műszaki vezető/ingatlankezelőhöz irányítják.*

Az műszaki vezető/ingatlankezelő, a megkötött és a szövetkezet elnöke által aláírt bérleti/többlet használati szerződésekről tájékoztatja a gazdasági vezetőt/ügyintézőt.

A közös használatú helyiség rendeltetésszerű használatára vonatkozó tag vagy nem tag tulajdonosi igényeket, írásban kell a küldött(ek) számára benyújtani, aki/k dönt/enek az alant meghatározott szempontok alapján az igények teljesítéséről, vagy elutasításáról:

- a kérelmező mennyi ideje lakik az adott lépcsőházban,
- végez-e a szövetkezet/épület/lépcsőház részére társadalmi munkát (tisztséget visel, előkertet tart karban, stb.),
- illetve milyen régen jelezte vagy adta le az igényét.

Amennyiben a közös használatra szolgáló helyiségek mértéktartó, arányos elosztású használatában egy-egy lakóépület/lépcsőház tag és nem tag lakástulajdonosaival a küldött nem tud megállapodni, úgy az arányosság elvét be nem tartó használatot többlet használatnak minősíti, és írásban előterjesztve – pontos név, lakcím, többlet használat mértéke - javasolja a műszaki vezető/ingatlankezelőnek a többlethasználati díj előírását, a többlethasználat ellenértékeként.

A többlethasználati (bérleti)díj megegyezik a küldöttgyűlés által mindenkor megállapított tagi kizárólagos használati díjjal, amelyet bérleti szerződés alapján kell a lakóépület javára előírni.

Amennyiben a többlethasználó/k a többlethasználatra, vagy a kizárólagosan használók, a kizárólagos használatra nem kívánnak (bérleti)szerződést kötni, úgy kötelesek a helyiséget, illetve a többlethasználat mértékének megfelelő területet 30 napon belül, az

**A szabálytalankodó lakástulajdonosokat, akik ellen írásos panaszbejelentés érkezik, vagy akikkel szemben az Igazgatóság megállapítást tesz, a kizárólagos használatra szolgáló helyiség iránt benyújtott kérelme tekintetében mind addig el kell utasítani, amíg az igénylőnek fenn áll más lakásszövetkezeti szabályzatsértése (PI: Házirend sértése, fizetési kötelezettség nem teljesítés, valamint a SZMSZ 29, 37. sz. Mellékletébe foglaltak fennállása).*

arra megjelölt időpontra kiüríteni és tisztán, rendelkezésre alkalmas állapotban a lakásszövetkezet képviselőjének átadni.

III.

Ezen helyiségek tisztántartásáról az azt használók kötelesek gondoskodni. Közös használatú helyiséget engedély nélkül vállalkozási tevékenységhez továbbhasználni tilos. A lomkamrákat csak és kizárólag a háztartáshoz kapcsolódó átmeneti tárolás céljaira, max. 6 hónapig lehet arányosan használni. A meghirdetett éves lomtalanításkor, mindenki köteles a nem veszélyes hulladéknak minősülő tárgyait a hirdetményben megjelölt időpontig és a kijelölt helyre kirakni.

Tűz- és robbanásveszélyes anyagot, élelmiszert tárolni tilos!

A lakóingatlan értékesítésekor, a korábbi használati jogra vonatkozó rendelkezés érvénytelenné válik, hatályát veszti. A közös használatú helyiség használatának joga át nem ruházható, a további használatról/hasznosításáról a küldött dönt, egyidejűleg tájékoztatva az ingatlankezelőt. Egyebekben pedig a kizárólagos használatú, bérleti szerződéssel rendezett és használt helyiség sem adható át közvetlenül az új lakástulajdonosnak.

Jelen szabályzat hatálybalépését követően, az ingatlanát a közös használatú helyiség használati jogával értékesítő tulajdonos rosszhiszeműnek minősül, csak úgy, mint az ilyen jogon tovább használó új tulajdonos.

IV.

A bérleti díj mértékét évente a Küldöttgyűlés felülvizsgálja, és amennyiben az általa megállapított módosított bérleti díjat, a kizárólagos használatra jogosult, a kifüggesztés és a számára írásban közöltek alapján és szerint nem fogadja el, úgy a szövetkezet jogosult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására. A bérlő egyebekben viszont bérletet nem létesíthet.

V.

A használók a Küldöttgyűlés 7/2016. (03.31.) sz. Határozatába foglalt rendelkezések szerint, kötelesek nevüket és címüket az általuk használt helyiség(ek) ajtajára kifüggeszteni, a helyiségben tároltakat nevesíteni, továbbá tájékoztatni a küldöttet a használók személyében történt változásról. A küldött(ek) tájékoztatás és nyilvántartásba vétel céljából feljegyzés formájában megküldik az ingatlankezelőnek, a közös használatra szolgáló helyiség használatát gyakorlók megnevezését (név, épület, lépcsőház, ajtószám), illetve azok változása esetén a módosításokat.

Abban a nem várt esetben, amennyiben a használók neve teljes körűen nincs kiírva, és e mellett a tároltak sincsenek nevesítve, úgy a lakóépület lomtalanításakor ezek a lomok a hulladékudvarokba kerülnek elszállításra.

Szeged, 2023. június 26.

Megyesi László Péter
Szöv. elnök sk.

„A közös használatra szolgáló helyiségek használatának szabályai”-t az Igazgatóság módosítva és egységes szerkezetbe foglalva, a 33/2021. (10.04.), 19/2023. (06.26.) sz. határozatával elfogadta és hatályba helyezte.