

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének

29/1994.(IX.29.) rendelete

az önkormányzati tulajdonú lakóépületek, ingatlanok, lakások és nem lakáscélú bérlemények HÁZIREND-jéről

(EGYSÉGES SZERKEZETBEN)

A házirend célja, hogy meghatározza az önkormányzati tulajdonú lakóépületben és önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú bérleményekben tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, előírja továbbá a jelzett lakóépületek, ingatlanok rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló, más jogszabályokban vagy közgyűlési határozatokban nem rögzített követelményeket.

I. FEJEZET

Lakóépületek, ingatlanok rendje

1.§

A rendelet hatálya a kerület területén kiterjed minden önkormányzati tulajdonú lakó - és vegyes rendeltetésű (lakás és nem lakás céljára szolgáló) épületre, ideiglenesen lakott, valamint beépítetlen ingatlanra, önkormányzati tulajdonú nem lakás bérleményekre és mindazon személyekre, akik a jelzett lakóépületet, ingatlant vagy a jelzett bérleményeket használják; állandó vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak.

2.§

Nem vonatkoznak az ezen rendeletben foglaltak azon társasházakra, amelyekben az első társasházi közgyűlést (akár több évvel korábban is már) megtartották. Ezen társasházak házirendjét a közgyűlés határozza meg, illetve hagyja jóvá. Alkalmos azonban ez a házirend arra, hogy a társasházi közgyűlés adaptálja a saját lakóépületeikre.

3.§

E rendelet alkalmazása szempontjából lakóépület: az, amelyben kizárólag lakások, vagy vegyesen lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vannak.

Lakóközösség: a lakóépületben állandó bejelentéssel lakó személyek közössége.

Kezelő: önkormányzati tulajdon esetén a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete. (Vegyes tulajdonú épületben, az épületre, illetve a közös használatra szolgáló helyiségek, illetve közös használatú területekre, valamint a magántulajdonban lévő lakásokra és egyéb helyiségekre vonatkozóan a közös képviselő, illetve az Intéző Bizottság.)

Üzemeltető: önkormányzati tulajdon esetén a Ferencvárosi Bérleményüzemeltető Vállalat.

Használó: a lakóépületben, ingatlanon bármilyen jogcímen, akár állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó (tulajdonos, bérlő, családtag, látogató, stb.) személy.

Közös használatra szolgáló helyiség: általában a mosókonyha, a szárítóhelyiség, a közös fürdőszoba, a közös mosdó, a közös WC (árnyékszék), a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség, a közös pincelakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben. Társasházakban a közös helyiségeket az alapító okiratban határozzák meg (sorolják fel) és azok a közgyűlés határozata alapján használhatók, hasznosíthatók.

Közös használatra szolgáló terület: általában a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, a függőfolyosó az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben, továbbá az épülethez tartozó udvarnak, kertnek az egy építési telek nagyságát meg nem haladó része.

Közösségi helyiség: az olyan közösségi célt szolgáló helyiség, amelyet a kezelő (társasházakban a közgyűlés) megállapodás alapján enged át a lakóközösségnek. (pl. a barkácműhely, hobby-szoba, stb.)

4.§

- (1) A lakóépületben és a hozzá tartozó közösségi és közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.
- (2) Televízió, rádió, lemezjátszó, video - és egyéb berendezések úgy működtethetők, hogy mások nyugalma ne zavarják.
- (3) A lakóépületben
 - zajt okozó háztartási és egyéb munkagépek használata,
 - zajjal járó építési, szerelési munka végzése,
munkanapokon: 7 és 20 óra
szombaton: 7 és 14 óra között
 - a háztartási gépek használata
vasárnap és ünnepnapokon: 9 és 14 óra között is engedélyezett.

A megjelölt időszakról a lakóközösség legalább 2/3-os többségű írásbeli nyilatkozata alapján lehet eltérni. Rövidebb ideig tartó zajjal járó építési - szerelési munkáról a lakóközösséget előre értesíteni kell (pl. kapualjban, hirdetőtáblán kifüggesztett tájékoztatóval). Társasházban emellett az ilyen munkák végzése előzetes közgyűlési engedélyhez is köthető. E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hiba-elhárítási vagy életveszély elhárításra irányuló munkavégzést.

5.§

- (1) Az ének és zene gyakorlása (oktatása), ha a kezelő a lakóközösség legalább 2/3-os többségű írásbeli nyilatkozata alapján eltérően nem rendelkezik
 - munkanapokon: 7 és 20 óra
 - szombaton: 7 és 14 óra
 - vasárnap és ünnepnapokon: 9 és 14 óra közöttfolymatható.
- (2) Hivatásos művészek, együttesek és oktatók a lakóépületen (ingatlanon) belüli működését a Polgármesteri Hivatal, társasházban a közgyűlés vagy Intéző Bizottság rendkívül indokolt esetben - az (1) bekezdésben foglalt időszakon belül is korlátozhatja vagy megtilthatja.

6.§

Önkormányzati tulajdonú épületben (ingatlanon) - ha a lakóknak legalább 2/3-a (írásban) másként nem határoz - az épület (ingatlan) kapuját az üzemeltető 22 órától 5 óráig zárva köteles tartani. A bejárati kapu ennél hosszabb ideig (akár napi 24 órán keresztül) is zárva tartható, ekkor azonban kaputelefon használatával, vagy egyéb módon biztosítani kell a bejutást.

II. FEJEZET

A lakóépületek, ingatlanok tisztasága

7.§

- (1) Az üzemeltető a lakóépület ingatlan tisztántartása érdekében köteles a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket folyamatosan takarítani, naponként legalább egyszer seperni, a szennyeződést, sárgasárga, jeget eltávolítani, a burkolatokat legalább hetenként egyszer felmosni, az idejét múlt hirdetőanyagokat (falragaszokat) - amennyiben az elhelyező e kötelességét nem teljesíti - eltávolítani.
- (2) Az üzemeltető köteles az egész lakóépületben évenként három alkalommal nagytakarítást végezni, ennek keretében a közös használatra szolgáló helyiségek és területek ajtóit, ablakait, fémtárgyait megtisztítani.
- (3) A lakóépülethez, ingatlanhoz kapcsolódó közterületek, ajtók, ablakok, redőnyök, kirakatok, kapuk, cégplakátok, reklámtáblák, stb. tisztántartására a köztisztaságról szóló rendelet szabályai az irányadók.

- (4) A használonak a háztartási szemetet a lakóépületben a helyileg rendszeresített formában kell a tárolóhelyre eljuttatnia! Az üzemeltetőnek ugyancsak a helyileg rendszeresített módon kell azt onnan elszállítatnia.
- (5) A szemétdobó berendezéssel ellátott lakóépületekben a szemétdobó kizárólag háztartási szemet önthető. A nem háztartási szemet (elhasznált berendezés, bútorok, nagyobb tárgyak) elszállítatásáról a használó köteles gondoskodni.

8.§

- (1)¹ Ha a lakóközösség legalább 2/3-os többségű írásbeli nyilatkozatban, vagy ha a társasházi közgyűlés vagy Intéző Bizottság eltérően nem rendelkezik, a lakáson kívül
- munkanapokon: 7-10 óra
 - szombaton: 7-10 óra
 - kedden és pénteken: 17-19 óra között
- lehet a lakóközösséget nem zavaró módon
- ruhaneműt, ágyneműt szellőztetni, lakástextíliát porolni, tisztítani,
 - porképződéssel járó takarítást végezni, portörölő ruhát a lakóépület udvarára (kertjére) nyíló ablakban, erkélyen, függőfolyosón kirázni. A tisztítással okozott szennyeződést a használónak a tisztítás befejezését követően azonnal el kell távolítania.
- (2) A lakóépületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos. Ablakban, loggián, erkélyen, teraszon, függőfolyosón növényeket ápolni csak mások érdeksérelem nélkül szabad.
- (3) Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a 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) Nagymértékű rovarfertőzés megszüntetése érdekében a használó a lakásban, helyiségben a rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni, illetőleg az illetékes közegészségügyi hatóság kötelezése alapján azt eltűrni.

III. FEJEZET

A lakóépületek, ingatlanok és lakások állagvédelme

9.§

A lakóépület, a benne lévő lakások és a beépítetlen ingatlanok állagának védelme a használót arra kötelezni, hogy:

- a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
- a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, valamint a közösségi helyiségeket,
- a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait (pl.: fűtő- és melegvíz szolgáltató, háziszemét ledobó, szellőztető, kaputelefon és felcsengető berendezés, központi televízió és rádió antenna, személy- és teherfelvonó, stb.)

rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.

10.§

- (1) Az épület közterületről látható tetőzetén, homlokzatán, kerítésén, falfelületén hirdető-berendezés, fényreklám, díszkivilágításra szolgáló berendezés, kirakatszekrény, cég- és címtábla elhelyezéséhez a kezelő előzetes hozzájárulása szükséges. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt más hatósági és szolgáltatói (pl.: tűzrendészet, ELMŰ, stb.) engedélyek beszerzése alól. Hirdetmények (falragaszok) elhelyezésére a kezelő jelölhet ki helyet.
- (2) Loggiára, erkélyre, teraszra, ablakra rácsot elhelyezni csak a kezelő előzetes engedélyével lehet.
- (3) A lakások, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső ajtóit, ablakait, redőnyeiket, rácsait, a loggia, az erkély, a terasz falait a kezelő engedélyével, az általa megjelölt színre szabad mázolni és festeni.

¹ Módosította a 38/1996.(VII.08.) sz. Ö.K. rendelet 1.§-a, hatályos 1996. július 8-tól.

- (4)² Loggián, erkélyen és teraszon csak városképet nem rontó, azok rendeltetészerű használatával összhangban lévő bútorok, egyéb tárgyak, díszek helyezhetők el, kitergetett ruhák, ágyneműk, egyéb ízléstelen, rendetlen hatást keltő holmik nem. Virágot biztonságosan rögzített tartókon szabad elhelyezni.

IV. FEJEZET

Közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata, tárolási szabályok

11.§

- (1) 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 zárvatartás ideje alatt a kulcsokat a kijelölt személy hozzáférhető helyen köteles tartani.
- (2) A közösségi helyiség rendeltetési célját a közösségi jelleg megszüntetése nélkül a kezelő megváltoztathatja.

12.§

- (1) A lakóépület adottságainak és a használók igényének megfelelően a lakóközösség legalább 2/3-os többségű írásbeli nyilatkozattal jogosult arról dönteni, hogy a gyermekek részére játszó vagy tartózkodási helyet jelöl-e ki. Ha játszó-, illetve tartózkodási helyet kijelölt, az igénybevételre vonatkozó magatartási szabályokat jogosult meghatározni és azok betartását ellenőrizni.
- (2) A játszó-, illetve tartózkodási helyet lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy annak használata a körülötte lakó lakáshasználók nyugalma ne zavarja. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért - a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint - gondozójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felel.

13.§

- (1) A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezekon a területeken a bútorokat és egyéb tárgyakat (pl.: gyermekkocsi, targonca, kerékpár) - ideértve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is - a lakóközösség legalább 2/3-os többségű írásbeli engedélyével lehet tárolni. A közös használatra szolgáló területet a kezelő vagy üzemeltető felszólítása alapján, a megjelölt időpontig fel kell szabadítani.
- (2) A kezelő vagy üzemeltető jogosult az engedély nélkül, vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat tulajdonosa költségére elszállítani.

V. FEJEZET

Gépjármű tárolás

14.§

- (1) Az olyan lakóépületben, amelynek udvara 200 m²-nél nagyobb az épület használaton kívüli kapualjában, udvarában - zöld terület kivételével - a kezelő - a lakóközösség egyetértésével - az állandó jelleggel a lakóépületben lakó személlyel, gépkocsi (oldalkocsi motorkerékpár, motoros tricikli stb.) tárolásra 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.
- A tárgyi lakóépületben állandó bejelentéssel nem rendelkező, és életvitelszerűen nem ott lakó személlyel gépkocsi tárolására szerződés csak akkor köthető, ha ahhoz a lakóközösség legalább 2/3 része írásbeli hozzájárulását adja.
- (2) Műemlék, vagy műemlék jellegű lakóépület kapualjában, udvarán történő gépjárműtárolásra szerződés csak a Műemléki Felügyelőség írásbeli hozzájárulásával köthető.

² Módosította a 38/1996.(VII.08.) sz. Ö.K. rendelet 2.§-a, hatályos 1996. július 8-tól.

- (3) A szerződés megkötésekor a tárolás feltételeit úgy kell megállapítani, hogy a tárolás a lakóépület többi használójának nyugalma a lehető legkisebb mértékben zavarja, a zöldterületet pedig ne csökkentse.
- (4) Gépjárművekkel az épület kapualjában, udvarán zajt okozni - túráztatni, ajtókat csapkodni - nem szabad. Javítási munka, üzemanyag töltés, olajcsere, festés és fényezés még az engedélyezett tárolóhelyen sem végezhető.
- (5) A gépjármű üzemeltetője a tárolóhelyet köteles tisztán tartani, felel a vonatkozó tűzvédelmi szabályok betartásáért és a tárolással kapcsolatban keletkezett kárért is.
- (6) A gépjárművek megengedett legnagyobb sebessége a lakóépületek udvarán, és az ott lévő gépjárműtárolóban 20 km/óra. Egyebekben a KRESZ szabályai érvényesek.
- (7) A lakóházakhoz tartozó területeken (kapualj, udvar, gépjárműtároló, stb.) roncs gépjárműveket tárolni tilos.

VI. FEJEZET

Tüzelőanyag tárolás és szállítás

15.§

- (1) A lakóépületben tüzelőt tárolni, fát aprítani, folyékony tüzelőanyagot lefejtetni csak a kijelölt helyen, a tűzvédelmi előírások betartásával szabad.
- (2) A tüzelőanyag szállítása során keletkező szennyeződést a tüzelő szállítójának (tulajdonosának) haladéktalanul el kell takarítani.

VII. FEJEZET

Állattartás

16.§

- (1) 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.
- (2) Madarat úgy tartani vagy etetni, hogy az mások lakásának loggiáját, erkélyét, teraszát, ablakpárkányát vagy az épület közös használatra szolgáló területeit szennyezze, nem szabad.
- (3) A más jogszabályokban meghatározott engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést annak gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani.
- (4) Eb a lakóépületek felvonójában csak külön menetben szállítható.
- (5) A tartható ebek (és egyéb állatok) mennyiségét, és a tartás módját külön rendeletek szabályozzák.

VIII. FEJEZET

Tiltott, közösségellenes magatartás³

17.§⁴⁵⁶

- (1) i⁷⁸

³ Módosította a 18/2012. (V.22.) rendelet 1.§ (1) bekezdése, hatályos 2012. május 23-tól.

⁴ A 10/2000.(IV.28.) sz. Ö.K. rendelet 4.§ (2) bekezdése törölte a 17.§ a) és e) pontját, 2000. április 28-i hatállyal.

⁵ Módosította a 18/2012. (V.22.) rendelet 1.§ (2) bekezdése, hatályos 2012. május 23-tól.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 40/2012. (XII.11.) rendelet 9.§-a, hatályát veszti 2012. december 12-től.

⁷ A 10/2000.(IV.28.) sz. Ö.K. rendelet 1.§-a iktatta be, hatályos 2000. április 28-tól.

- a.)
- b.)
- c.)
- d.)
- e)^{9,10}

(2)¹¹

18.§

(1) A lakóépületben az együttélési szabályok betartása, e rendeletben foglaltak érvényre juttatása a tulajdonos, kezelő és a használók közös érdeke és kötelessége.

(2)¹² A rendeletbe ütköző magatartás miatt bejelentést a kezelő, az üzemeltető és a sérelmet szenvedett használótehet az illetékes hatóságnál.

IX. FEJEZET

Vegyes rendelkezések

19.§

Az üzemeltető köteles a házirendet az önkormányzati tulajdonú lakóépületben jól látható helyen kifüggeszteni. A bérleti szerződések megkötésekor a házirend egy példányát a kezelőnek át kell adnia a bérlő részére. Ahol e rendelet eltérő rendelkezést megenged, az eltérésről az eltérésre jogosítottat terheli tájékoztatási kötelezettség.

20.§

E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Egyidejűleg (a Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő épületek, lakások és egyéb bérlemények vonatkozásában) a 7/1984. számú Fővárosi Tanácsrendelet hatályát veszti.

Budapest, 2012. december 6.

⁸ Módosította a 18/2012. (V.22.) rendelet 1.§ (2) bekezdése, hatályos 2012. május 23-tól.

⁹ A 38/1996.(VII.08.) sz. Ö.K. rendelet 3.§-a iktatta be, hatályos 1996. július 8-tól.

¹⁰ Módosította a 18/2012. (V.22.) rendelet 1.§ (2) bekezdése, hatályos 2012. május 23-tól.

¹¹ Beiktatta a 18/2012. (V.22.) rendelet 1.§ (2) bekezdése, hatályos 2012. május 23-tól.

¹² Módosította a 18/2012. (V.22.) rendelet 1.§ (3) bekezdése, hatályos 2012. május 23-tól.