

A lakhatásról és az épületek fenntartásáról szóló Törvény (SzK Hivatalos Közlönye, 104/16. sz.) 76. szakasza, A helyi önkormányzatokról szóló Törvény (SzK Hivatalos Közlönye, 129/2007, 83/2014 – más. törvény és 2016/101-más. törvény) 20 szakasza 1. bekezdése 6) pontja és 32. szakasza 1. bekezdése 6) pontja, valamint Topolya Község Statútuma (Topolya Község Hivatalos Lapja 15/2008,1/2009, 6/2010, 9/2012 és 12/2014 szám) 16. szakasza 1. bekezdése 7) pontja és 42. szakasza 1. bekezdése 7) pontja alapján, Topolya Község Képviselő-testülete, annak 2017. december 21 -i ülésén, meghozta az alábbi

HATÁROZATOT
A TOPOLYA KÖZSÉG TERÜLETÉN TALÁLHATÓ
LAKÓ- ILLETVE LAKÓ-ÜZLETI ÉPÜLETEK HÁZIRENDJÉNEK ÁLTALÁNOS
SZABÁLYAIRÓL

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. szakasz

E határozattal meghatározzuk Topolya Község területén található lakó- illetve lakó-üzleti épületek házirendjének általános szabályait.

Az első szakasz első bekezdése értelmében, házirend alatt értjük a lakó-illetve lakó-üzleti épületekben való viselkedés általános szabályait, amelyet minden lakónak kötelező betartani, és amelynek használata által biztosítják a rendet, nyugalmat és biztonságot a lakó- illetve lakó-üzleti épületekben, a zavartalan lakhatást, és a lakó illetve lakó-üzleti épület, a közös helyiségek, az épület egyéni és közös részeinek megfelelő használatát, továbbá az épület rendes használatára szolgáló földterület, az épület vezetékének, berendezéseinek és felszereléseinek rendes használatát, és magába foglalja ezek óvását a sérülésektől, illetve megőrzését tiszta, megfelelő és használható állapotban, a biztonságos használat érdekében.

E határozat által különös tekintettel meghatározzuk az épület külön részeiben a megengedett zajszintet (lakás, üzlethelyiség, garázs, teremgarázs beállóhely vagy garázs beálló), valamint a feltételeket, amelyek szerint végezhetőek egyes gazdasági tevékenységek a lakó, illetve lakó-üzleti épületekben, annak érdekében, hogy ne zavarják a lakástulajdonosok nyugalma és lakhatását.

2. szakasz

A lakóépület lakhatásra előlátott épület, melyet erre a célra használnak, és legalább három lakásból áll.

A lakó-üzleti épület olyan épület, amely legalább egy lakásból és egy üzlethelyiségből áll.

Az épület külön része egy külön funkcionális egység egy épületben, amely egy lakást, üzleti helyet, garázst, teremgarázs beállóhelyet vagy garázsbeállót jelenthet.

Az épület közös részei azok a részek, amelyek nem a külön vagy független részét képezik az épületnek, amelyek az épület külön vagy önálló részei vagy az épület egészének használatára szolgálnak, mint például: közös terek (lépcsőház, bejáratok és szélvédők, közös folyosó és galéria, padlástérség, pince, kerékpártároló helyiség, szárítóhelyiség, közös függőfolyosó és egyéb, az épület külön vagy különálló részei tulajdonosának közös használatára szánt helyiségek stb.), közös épületelemek (alapok, támfalak és oszlopok, mennyezeti és egyéb szerkezetek, a fal vagy a falfelület szerkezeti részei, szigetelés vagy befejező réteg a külső helyiség falai felé vagy az épület közös részének falai felé, ereszek, homlokzatok, tetők, kémények, szellőzőcsatornák, tetőablakok, szerkezetek és felvonók és egyéb speciális konstrukciók stb.), valamint a közös vezetékek, felszerelések és berendezések (belső villamos, vízvezeték- és szennyvíz-, gáz- és melegvíz-vezetékek, felvonók, villámhárítók, tűzoltó készülékek, tűzérzékelők és tűzjelzők, biztonsági világítás, telefonkészülékek és minden közhasználatú közmű csatlakozó stb.) ha nem képezik az épület független részének szerves részét, és nem képezik az épület különálló részének szerves részét, illetve nem részei a külön létesítményeknek, valamint nem részei a berendezéseknek és készülékeknek, amelyek kizárólag egy külön részhez használatosak.

A rendes használatra szánt földterület az a terület, amely az objektum alatt fekszik, amely körülveszi azt, és amely teljesíti az építési telek követelményeit, és amely a tervezést és az építést szabályozó törvények szerint lefolytatott eljárást követően kataszteri telekké válik.

A lakóközösség jogi személy státusával rendelkezik, melyet a lakó, illetve lakó-üzleti épület külön részeinek tulajdonosai alkotják.

E határozat rendelkezései értelmében, az igazgató szerv a lakó, illetve lakó-üzleti épület vezetője vagy professzionális vezetője, akit megbíznak a lakó, illetve lakó-üzleti épület közgyűlésének vezetésével.

E határozat rendelkezései értelmében lakó az épület külön részének (lakás vagy üzleti helyiség) tulajdonosa, bérlője, családi háztartásainak tagjai (házastárs, élettárs, házasságon belül vagy azon kívül született gyermekeik, örökbefogadott és nevelt gyermekeik, szülei vagy olyan személyek, akiket a törvény értelmében el kell tartaniuk, és ugyanazon lakásban élnek), az üzleti helyiségben alkalmazott személyek, illetve más olyan személyek, akik az épület külön részének felhasználói egyéb jogi alapon.

II. KÜLÖN RENDELKEZÉSEK

3. szakasz

A házirendről a lakó, illetve lakó-üzleti épületekben a lakók és az irányító szerv köteles gondoskodni.

4. szakasz

A lakók kötelesek az épület külön és közös részeit, valamint a rendes használatra szánt földterületet a megfelelő gondossággal használni, védeni azokat a károsodástól és a meghibásodástól olyan módon, hogy azáltal ne zavarják a többi lakót az épület egyéni és közös részének, valamint a rendes használatra szánt földterületnek nyugodt használatában, valamint, hogy ne veszélyeztessék mások biztonságát.

Pihenőidő

5. szakasz

Munkanapokon 16,00 és 18,00 óra között, valamint 22,00 óra és másnap 7,00 óra között, illetve hétvégén (szombat és vasárnap) és ünnepnapokon 14,00 vagy 16,00 órától 18,00 óráig, illetve 22,00 óra és másnap 8,00 óra között a lakók oly módon kell, hogy viselkedjenek, hogy biztosítsák a teljes nyugalmat és csendet az épületben (pihenőidő).

December 31-én a 16,00 órától kezdődő időszak január 1. 04,00 óráig nem tekintendő pihenőidőnek.

Zaj a pihenőidőben

6. szakasz

Tilos kiabálással, futkározással, ugránozással, labdázással vagy más hasonló tevékenységekkel zajt kelteni a pihenőidőben és ezáltal megzavarni a nyugalmat az épületben.

A háztartási gépek (mosógép, porszívó stb.), szellőzőrendszerek, klímaberendezések, rádió- és televíziós készülékek, valamint más berendezések, gépek és készülékek használata a lakásban csak abban az esetben megengedett, ha azok hangereje nem jut a falakon túl.

A pihenőidőt akkor is figyelembe kell venni, amikor az épületet körülvevő zöld területek karbantartását végzik (fűnyírók, láncfűrészek és hasonlók).

Az épület zárt helységeiben, a pihenőidőben, nem haladhatja meg a 30 DB határértéket, nyílt területen, a pihenőidő során, a zaj nem haladhatja meg a 45 DB határértéket a lakóépületeknél, illetve az 50 DB határértéket a lakó-üzleti épületek esetében.

Családi ünnepségek esetén a lakók kötelesek értesíteni a többi lakót, értesítés formájában, melyet az épületben, jól látható helyen közzétesznek, viszont az ünnepség nem tarthat éjfél után 01:00 órától tovább.

1. AZ ÉPÜLET KÜLÖN RÉSZEINEK HASZNÁLATA

7. szakasz

A teraszokon, loggiákon és balkonokon tilos olyan dolgokat tartani és tárolni, amelyek rontják az épület kinézetét, mint például a régi bútorok, tüzelőanyag és hasonlók.

Nem engedélyezett az ablakokon, ajtókon, teraszokon, balkonokon, loggiákon keresztül bármilyen tárgyat, háztartási hulladékot, ételmaradékot kidobni, vizet kiönteni, szőnyeget porolni, ágyneműt, terítőt, konyharuhákat és hasonló tárgyakat kirázni.

Tilos hulladékot és egyéb tárgyakat dobni a mosdókagylóba, a kádba és más fürdőszobai berendezésbe, amelyek össze vannak kötve a csatornahálózattal, s mely tárgyak eldugítanak vagy károsítanak a vezetékeket.

8. szakasz

Az ablakokban, teraszokon, erkélyeken és loggiákon tilos azon dolgok, illetve tárgyak tárolása, amelyek esés következtében sérülést, illetve kárt okozhatnak vagy bepiszkolhatják a járókelőket és a járműveket.

Cserepes virág erkélyen, teraszon, loggián vagy azok peremén csak erre rendszeresített biztonsági edényekben tartható, a virágot pedig úgy kell öntözni, hogy az épület homlokzatát, az erkélyeket, teraszokat vagy járókelőket ne érje víz.

Házikedvencek tartása

9. szakasz

A lakók, a külön jogszabályokkal összhangban, tarthatnak háziállatot, azonban kötelesek gondoskodni arról, hogy ezek az állatok ne szennyezzék be a közös helyiségeket, valamint, hogy ne zavarják az épületben a nyugalmat és a csendet.

Üzleti tevékenység folytatása lakóépületben vagy lakó-üzleti épületekben

10. szakasz

A gazdasági tevékenységet, amelynek végzése a lakóépületben, vagy lakó-üzleti épületben a külön előírások által megengedettek, úgy kell végezni, hogy ne zavarja a nyugalmat és a lakások használatát.

A gőz, a füst, a szagok és az üzleti tevékenység során keletkező zajokat el kell szigetelni és szabályozni kell oly módon, hogy ne zavarják az lakók lakhatását és egészségét.

Építkezési, építési-kisipari és szerelési munkálatok kivitelezése az épületben

11. szakasz

Az épületben vagy az épületen építkezési, építési-kisipari és szerelési munkálatokat végző személy köteles előzetesen tájékoztatni a az épület igazgatási szervét (és felmutatni az illetékes szervek jóváhagyását munkálatok végzéséhez, illetve ha külön törvényi követelmény előírja engedélyt szerezni be az építési munkálatok elvégzéséhez), valamint a értesíteni lakókat, és jól látható helyre értesítést helyezni el az épületben, amelyen jelzi a munkálatok kezdetét, fajtáját és a munkavégzés időtartamát, valamint a munka végeztével az épületben található helyiségeket, amelyek a munkálatok tárgyát képezték, vagy bármilyen módon kapcsolódtak a munkálatokhoz, valamint a rendes használatra szánt földterületet, amelyet az építkezés kivitelezése során használtak, megfelelő állapotban kell hagyni, illetve vissza kell állítani az eredeti állapotába.

Az e szakasz 1. bekezdésében említett munkálatok, üzemzavar és sürgős beavatkozások kivételével, nem végezhetők a pihenőidőként meghatározott időpontban.

2. AZ ÉPÜLET KÖZÖS RÉSZEINEK HASZNÁLATA

12. szakasz

E határozat tekintetében az épület közös helyiségei a következők: padlástérség, mosókonyha, szárítóhelyiség, pince, kerékpártároló helyiség, a lakóközösség szerveinek munkájához használatos helyiség, szemét és különböző hulladékok tárolására használatos helyiség, az épület folyó karbantartására szolgáló raktárhelyiség, kamra és hasonlók.

E határozat értelmében az épület közös részei a következők: folyosók, tető, kémények, tetőteraszok, homlokzat, lépcsőház, bejárati galériák, tetőablakok, emésztőgödörök és hasonlók.

E határozat értelmében az épülethez tartozó közös, elkerített terület, az épület udvara tekinthető, amely az összes lakó igényeit kielégíti és azt a céljának megfelelően használják.

E határozat értelmében a közös vezetékek, felszerelések és berendezések a következők számítanak: belső elektromos-, víz- és kanalizációs vezetékek, gáz- és melegvízvezetékek, lift, villámhárítók, tűzoltó-, jelző-, és -érzékelő berendezések, biztonsági világítás, telefonvezetékek és egyéb közművesítési csatlakozás, amelyeket közös használatra láttak elő, stb.

13. szakasz

Az épület közös helyiségeiben, részeiben és az épülethez tartozó közös, elkerített területen tilos más olyan tárgyakat tartani, melyek nem azok rendeltetésszerű használatához szükségesek, olyan mértékben, mely eleget tesz a lakók és azok háztartásában élők szükségleteinek, illetve a tevékenységek elvégzéséhez.

Az épület közös helyiségei, részei, az épülethez tartozó közös, elkerített terület, a közös vezetékek, felszerelések és berendezések az épületben minden lakó szükségleteit szolgálja és a lakók kötelesek jó gazda módjára bánni velük, óvni őket a sérüléstől és meghibásodástól, valamint az épület többi lakója általi használatát rendeltetésüknek megfelelően viseljék.

14. szakasz

A házirendről az épületben a lakók, illetve az lakóközösség szervei gondoskodnak: a közgyűlés és a vezető.

Az épület igazgató szervei, e határozat értelmében, a lakóközösség közgyűlése és a vezető.

Lakóközösség közgyűlését a lakások és az épület más külön részeinek tulajdonosai alkotják.

Kapu és bejárati ajtó

15. szakasz

A lakók kötelesek az épület bejárati kapuját vagy bejárati ajtaját nyitva hagyni, kivéve, ha az épület külső jelző készülékekkel rendelkezik a lakók értesítésére, valamint, ha a lakók a lakóközösségek közgyűlésén olyan döntést hoznak, hogy az épület kapuját vagy ajtaját állandó jelleggel zárva kell tartani.

A lakók kötelesek az épület bejárati kapuját vagy bejárati ajtaját nyáron 23,00-tól másnap 4,00 óráig, télen pedig 22,00-tól másnap 5,00 óráig zárva tartani.

Azok a lakók, akik távirányítással nyitják ki a bejárati kaput a gépjárművek a garázból vagy az udvarból való ki- és behajtása okán, kötelesek leellenőrizni, hogy a gépjármű garázból vagy udvarból történő ki-, illetve behajtását követően bezárták-e a kaput.

16. szakasz

A lakóépület igazgatási szerve köteles jó látható helyen, a lakóépület bejáratánál kifüggeszteni a külön törvények által előírt ügyiratok mellett az alábbiakat is:

- Ezt a határozatot vagy A lakhatásról és az épületek fenntartásáról szóló Törvény rendelkezései alapján, a tulajdonos által meghozott szabályzatot,
- Pihenőidőről szóló ügyiratot,
- Az épület közös részeinek jegyzékét, azok rendeltetésének megjelölésével,
- Értesítést, hogy kinél találhatóak az épület közös helyiségeinek, a műszaki berendezések helyiségeinek, a transzformátorállomás helyiségének és a menedékhely kulcsai (egyéni vagy tömb),
- Értesítést, hogy mely közvállalat, jogi személy vagy vállalkozó van megbízva az épület karbantartásával,

- Utasítás a lifteken, csöveken, berendezéseken és felszereléseken keletkezett meghibásodás és kár bejelentésének módjához
- Egyéb információk és döntések, amelyeket a lakóközösség közgyűlése hoz meg, s melyek fontosak a lakók számára a rendfenntartás és a nyugalom megőrzése céljából, valamint a külön törvények rendelkezéseinek és ezen határozat tiszteletben tartása érdekében.

A lakók kötelesek az illetékes személyeknek, azaz a vezetőnek vagy azon személyeknek azonnal bejelenteni a keletkezett meghibásodásokat és károkat, akik megbíztak ezen információk továbbításával.

A lakóépület bejáratánál, jól látható helyen, a vezető kifüggesztheti azt a jegyzéket, amely tartalmazza emeletként és lakásonként a lakók vezetéknevét és nevét, ehhez viszont szükséges minden egyes lakó írásos beleegyezése.

A lakók vezetéknevét és nevét, valamint azok háztartásában élő tagok neveit, a lakás és emelet számát, valamint a közös helyiségek és azok rendeltetései leírását tartalmazó jegyzékével a vezető, illetve az a személy kell, hogy rendelkezzen, akit a lakó, illetve lakó-üzleti épület lakóközössége határoz meg, illetve jól látható helyen ki kell függeszteni egy értesítést arról, hogy kinél található ez a jegyzék, hogy az minden egyes lakó és illetékes szerv számára elérhető legyen.

A lakók váltakozása, azaz a lakók számának változása esetén, a vezető köteles naprakésszé tenni a jegyzéket. A lakás tulajdonosa köteles bejelenteni a lakók számának változását a változást követő nyolc napon belül. Az üzlethelyiség tulajdonosa köteles bejelenteni, ha változás történt a bérlő személyét illetően, azaz, ha az üzlethelyiséget bérbe adta, mindezt a változást követő nyolc napon belül kell megtennie.

17. szakasz

A lakásokat számokkal kell megjelölni, a lakók pedig kötelesek ezeket a számokat rendszeresen karbantartani.

A lakóközösség közgyűlése határozza meg a közös használatú helyiségek használatának ütemtervét, és a lakóépület irányító testülete gondoskodik a megfelelő használatról és a használati ütemterv betartásáról.

A lakók kötelesek az épület közös helyiségeit, az épület közös részeit, az épülethez tartozó közös zárt területet és az épület közös vezetékeinek, berendezéseinek és felszereléseinek használatát követően rendbe hozni azokat, valamint visszaszolgáltatni a közös helyiségek, illetve az épület közös részeinek kulcsait annak a személynek, akit az épület irányításával megbízott személy határozott meg.

18. szakasz

A lakók kötelesek biztosítani, hogy a zavartalan áthaladás céljából szabad legyen az épület bejárata, a lépcsőház, a folyosók és a közös helyiségek, és ezekben tilos anyagokat tárolni, továbbá tilos az olyan viselkedés, ami bármely módon rontja funkcionalitásukat, tisztaságukat és egészségügyi megfelelőségüket (bútor, berendezések tárolása, sár behordása, szemét, hulladék otthagynya stb.).

Tilos rajzolni, írni vagy bármilyen más módon rongálni az épület falait, ajtóit, ablakait, berendezéseit és az épület más részeit.

Tilos tönkretenni és rongálni a kerítést, a zöld felületeket és az épület körül található terület más elemeit.

A lakók kötelesek ügyelni gazdaságosságra, így a közös terek használatával nem növelni indokolatlanul a közös költségeket (világítás, az ablakok kinyitása szükségtelenül a téli időszakban stb.).

19. szakasz

Az épület automatikus világítóberendezéssel el nem látott folyosóját és lépcsőházát éjszaka a bejárat ajtó zárásáig kötelezően meg kell világítani.

20. szakasz

Feliratokat és reklámokat a lakás ajtaján és a folyosó falain, az épület rendes használatra szánt földterületen, valamint a homlokzaton és az épület egyéb külső részein feliratokat, hirdetéseket vállalkozások jelzését szolgáló feliratot a bérlő akkor függeszthet ki, ha üzleti tevékenység az érvényes előírásokkal és a lakóközösség kötelező beleegyezésével összhangban van.

Kiköltözése után a lakó a feliratokat és reklámokat köteles eltávolítani, helyüket megfelelő állapotba visszaállítani.

Pincehelyiségek

21. szakasz

A pincehelyiség bejárati ajtaját mindig be kell zárni.

A lakóknak rendelkezniük kell a pincehelyiség ajtajának kulcsával.

A pincehelyiségben tilos gyúlékony tárgyakat, illetve folyadékokat tárolni.

Tüzelőanyag

22. szakasz

A lakók kötelesek a tüzelőanyagot a pincehelyiségben tárolni, illetve a pince nélküli épületekben a lakóközösség, vagy az épületet igazgató szerve által kijelölt helyeken tárolni.

Tilos a tüzelőanyagot hasogatni a lakásokban és az arra ki nem jelölt helyeken. Nem megengedett a tüzelőanyag előkészítése és hasogatása a lakásokban, illetve az arra ki nem jelölt helyeken.

A tüzelőanyag pincébe vagy más kijelölt helyiségbe való hordása után a tüzelőanyag-tulajdonos – lakó köteles a lerakott tüzelőanyag helyét haladéktalanul letakarítani és rendbe tenni.

Padlástér

23. szakasz

A padlástér bejárati ajtaja mindig zárva kell, hogy legyen, a kulcs pedig az épület lakóinak rendelkezésére kell, hogy álljon.

A padlástéren tilos gyúlékony tárgyakat és folyadékokat tárolni és használni.

Terasz és az épület tetőfelülete

24. szakasz

A nem járható teraszra és tetőfelületre csak szakembereknek engedélyezett a hozzáférés, javítás, antenna és más berendezés felhelyezése, valamint a hó és a jég eltakarítása céljából.

Antennák és más hasonló szerkezetek beszerelésekor a tető, valamint az épület többi közös része nem sérülhet.

Az épület külső részei

25. szakasz

Az épület külső részei (ajtók, ablakok, kirakatok stb.) mindig tiszták és működésképesek kell, hogy legyenek.

Az épületben található üzlethelyiségek külső részének tisztaságáról és működőképességéről ezen helyiségek felhasználói gondoskodnak, az épület egyéb külső részéről pedig a többi lakó gondoskodik.

Az alagsorban levő ajtókat, ablakokat, zsalugátereket és redőnyöket úgy kell használni és nyitva tartani, hogy azok ne zavarják a járókelőket.

A lakások és a közös helyiségek ablakainak és ajtóinak redőnye cseréje alkalmával, ügyelni kell arra, hogy a lakóépületen már meglévő redőnyökkel lehetőleg azonos külalakúak legyenek.

Az épület rendes használatára szolgáló földterület

26. szakasz

Az épület rendes használatára szolgáló földterülettel minden lakó rendelkezik.

A lakóközösség közgyűlése határozza meg az épület rendes használatára szolgáló földterület használati és karbantartási módszereit a projekt és műszaki dokumentációjának megfelelően.

A lakóközösségnek az épület rendszeres használatára vonatkozó határozata alapján a földterületen kialakítható játszótér a gyermekek számára, rész a szőnyegek porolásához, parkoló az autóknak és egyéb gépjárműveknek, valamint a lakók egyéb, közös igényeinek kielégítésére szolgáló területek alakíthatók ki.

27. szakasz

A lakóközösség felelős az épület rendszeres használatára szolgáló földterület gondozásáért, rendszeres karbantartásáért, a károsodott részek pótlásáért, a gyep megőrzéséért, a sövény és egyéb növények levágásáért, a gyomok eltávolításáért, a betonfelületek, a járdák, az utak és a lépcsők, a belső utak, a tűzoltási utakat, az építkezési és más hulladékok eltakarításáért, valamint egyéb feladatok elvégzéséért is, annak érdekében, hogy az épület körül levő terület rendezett legyen.

Az épület rendszeres használatára szolgáló földterületen nem szabad építkezési anyagokat tárolni, kivéve abban az esetben, ha építkezések folynak az épületben, és a lakó rendelkezik az illetékes szerv, valamint a lakóközösség közgyűlésének szükséges jóváhagyásával.

Az épületek rendszeres használatához szükséges kerítés, növényzet és más tereprendezési elemeket úgy kell rendezni, hogy ne okozzanak kárt az épületben és a vezetékekben, lehetővé tegyék az épület, annak felületének és a vele határos felületek használatát (utca, szomszédos épület, telkek stb.).

Tilos az épületet körülvevő területen levő kerítés, növényzet és más tereprendezése elemek rongálása.

Az épület védelme a szélsőséges időjárási körülményektől

28. szakasz

A lakók kötelesek gondoskodni arról, hogy a közös helyiségek, illetve az épület közös részeinek ablakai és bejárati ajtóit az esőzések, a havazás és más szélsőséges időjárási körülmények ideje alatt csukva legyenek (pl. lépcsőház, tetőterasz, tetőtér, pinchelyiség stb.).

A lakók kötelesek eltávolítani a havat és a jeget az ablakokból, teraszokról, erkélyekről és loggiákról, és ügyelniük kell arra, hogy ne károsítsák a közös helyiségeket és az épület közös részeinek homlokzatát, valamint, hogy ne veszélyeztessék a többi lakó és járókelők biztonságát.

A lakók kötelesek eltávolítani a havat és a jeget az épület elől.

A lakók, illetve az épület igazgató szerve télen köteles intézkedni a víz-, szennyvíz- és melegvíz-vezetékek fagytól, valamint a repedéstől való megóvását illetően a lakásokban, közös, illetve üzleti helyiségekben.

A lakók kötelesek a pinchelyiség ablakait vagy egyéb nyílást ráccsal vagy sűrű dróthálóval biztosítani.

Felvonó, tűzoltó készülékek és riasztóberendezések az épületben

29. szakasz

Az épület igazgató szerve köteles rendszeresen ellenőrizni, hogy az épületben lévő liftek, tűzoltó készülékek és riasztóberendezések megfelelően működnek-e.

A lift kezelési útmutatóját jól látható helyen kell kifüggeszteni.

Meghibásodás esetén a liftet azonnal ki kell vonni a használatból. A lift minden ajtaján érthető és olvasható figyelmeztetés kell, hogy álljon arról, hogy a lift meghibásodott. A hibát jelezni kell annak a jogi személynek vagy vállalkozónak, akit a liftek karbantartásával bíztak meg, melyről az irányító szerv gondoskodik.

3. A KÖZÖS VEZETÉKEK, FELSZERELÉSEK ÉS BERENDEZÉSEK HASZNÁLATA

30. szakasz

Nem megengedett az elektromos berendezések elosztódobozainak és szekrényeinek jogosulatlan felnyitása, melyek az épület egészét vagy az épület közös részeit szolgálják.

Az elektromos vezetékekben keletkezett károk javítását, valamint a dobozok és szekrények felnyitását az ilyen teendők ellátására felhatalmazott szakember végezheti el.

Az épületben a lakásokban, a közös és üzlethelyiségekben nem megengedett az épület vezetékeinek, felszereléseinek és berendezéseinek felhelyezése vagy leszerelése, annak a vállalatnak a jóváhagyása nélkül, amelyet ezen vezetékek karbantartásával megbíztak, vagy egyéb átalakításokat végezni a lakás vagy az üzlethelyiség tulajdonosának, illetve a lakással vagy az üzlethelyiséggel való rendelkezés jogosultjának jóváhagyása nélkül. A jóváhagyás magában foglalja az illetékes szervek egyéb jóváhagyásainak beszerzését is, amikor olyan munkálatokról van szó, melyek esetében, a törvénnyel összhangban, kötelező ilyen jóváhagyás beszerzése.

31. szakasz

A lakóknak, illetve az épület igazgatási szervének a felhatalmazott intézmény és az illetékes felügyelőség meghagyása nyomán lehetővé kell tennie az épület közös helyiségeiben a fertőtlenítést, a rovarirtást és a rágcsálóirtást.

Kazánház és hővezetékek

32. szakasz

Az épületben a kazánházat és a hővezetéseket csak szakember kezelheti.

A lakóközösség közgyűlése határozza meg az épület lakói által irányított egyéni vagy tömbkazánházak használati idejének kezdetét, illetve végét, azzal, hogy nem lehet úgy rendelkezni, hogy a fűtési idény és a fűtési nap hosszabb legyen, sem úgy, hogy a hőmérséklet a helyiségekben magasabb legyen a külön aktus által előírtnál.

Villámhárítók és elektromos vezetékek

33. szakasz

Az épület igazgatási szerve köteles gondoskodni a villámhárító és az elektromos vezetékek kifogástalanságáról és rendszeres javításáról. A villámhárító huzalok javítását és kivizsgálását és a hiányosságok elhárítását, valamint az elektromos vezetékek javítását és kivizsgálását és az áramütés elleni védelmi teendőket, valamint a hibák elhárítását kizárólag szakemberek végezhetik, a külön törvényben előírt szabályok alapján.

Tűzoltó, tűzérzékelő és tűzjelző készülékek

34. szakasz

A lakók kötelesek gondoskodni a tűzoltó felszerelések, készülékek és eszközök kifogástalanságáról és óvni azokat a károsodástól, valamint a külön törvény rendelkezései által előírt egyéb megelőző intézkedéseket tenni.

Biztonsági világítás

35. szakasz

Tilos kárt okozni a biztonsági világításban és megsemmisíteni azt.

A lakóépület közös részeinek folyó karbantartásán végzett munkálatok

36. szakasz

A lakóépület közös részeinek folyó karbantartásán végzett munkálatok magukban foglalják:

- A lift rendszeres karbantartását,
- A közös világítást szabályzó automata, a megszakító, az égők és egyebek javítását vagy cseréjét
- Az épületben lévő hidrofor berendezés, a központi fűtés vezetékeinek (kazánház, alállomás, fűtőtesthálózat, szelepek, a központi fűtés kéménye) és egyéb vezetékek, valamint az épületben lévő tűzoltó berendezés, a villámhárító-vezetékek, az épületben lévő vízvezeték- és csatornarendszer, az elektromos vezetékek, a vészvilágítás berendezésének, az épület klimatizációs és szellőző berendezésének és felszerelésének rendszeres átvizsgálása és karbantartása.

A lakóépület közös részeinek a jelen szakasz 1. bekezdésében említett folyó karbantartási munkálatait gazdasági szubjektumok vagy vállalkozók végezhetik el, akiket az említett tevékenységek végzésére bejegyezték.

III. FELÜGYELET

37. szakasz

A jelen határozat rendelkezéseinek végrehajtását a Községi Közigazgatási Hivatal lakásügyi teendőiben illetékes szerve felügyeli.

A felügyelői felügyeletet a Községi Közigazgatási Hivatal végzi a kommunális felügyelő (a továbbiakban: felügyelő) által.

A lakóközösség vezetője köteles segítséget nyújtani az e szakasz 2. bekezdésében szereplő hivatalos személynek, úgy, hogy rámutat a lakók mulasztásaira, s megadja azoknak a lakóknak az adatait, akik nem tartják magukat az épület házirendjéhez.

A felügyelői felügyelet végzése során a felügyelő meghatalmazott, hogy a törvénnyel és e határozattal összhangban elrendelje a megállapított kötelezettségek teljesítését és az intézkedések foganatosítását a meghatározott határidőn belül, valamint egyéb intézkedéseket foganatosítson, melyekre a törvény felhatalmazza, kiadhat szabálysértési meghagyást, amikor a szabálysértésért fix összegű pénzbüntetést irányoztak elő.

IV. BÜNTETŐRENDELKEZÉSEK

38. szakasz

A házirend figyelmen kívül hagyásáért az igazgatási szerv és a lakók felelnek.

Az épület külön részének tulajdonosa vagy bérlője felel kiskorú gyereke, örökbefogadott gyereke vagy a gyámsága alá tartozó személy viselkedéséért, valamint egyéb személyek viselkedéséért, akik a lakásban vagy üzlethelyiségében tartózkodnak, de e határozat rendelkezéseinek értelmében nem lakók.

39. szakasz

A házirend semmibe vételéről a lakók először a lakóközösség közgyűlését vagy a professzionális vezetőt értesítik, aki az értesítés kézhezvételét követően tájékoztatja a szabálysértőt, hogy köteles tiszteletben tartani a házirendet, az adott tájékoztatásról jegyzetet készít, ezt követően pedig, amennyiben szükséges, az elkövetett szabálysértést jelenti az illetékes felügyelősnél, hogy a lakhatási és épületfenntartási törvénnyel összhangban intézkedjenek.

40. szakasz

A természetes személyre az épület külön részének tulajdonosaként, illetve az épület tulajdonosaként 2.500,00 és 25.000,00 dinár közötti büntetés róható ki a szabálysértésért, amennyiben nem e határozat rendelkezéseivel összhangban jár el, különösen a 4., 5., 6., 7., 8., 9., 11., 13., 15., a 16. 2. bekezdése, a 17., 18., 21., 22., 23., 25., 28., 30., 31., 34. és a 35. szakasz esetében.

A lakóépületre mint jogi személyre 25.000,00 és 100.000,00 dinár közötti pénzbüntetés róható ki a szabálysértésért, amennyiben nem e határozat rendelkezéseivel összhangban jár el, különösen a 16., 19., 27., a 28. 4. bekezdése, a 29., 31., 33. és a 36. szakasz esetében.

A professzionális vezetés megszervezésével foglalkozó gazdasági társaságra 50.000,00 és 500.000,00 dinár közötti pénzbüntetés róható ki szabálysértésért, amennyiben nem e határozat rendelkezéseivel összhangban jár el, különösen akkor, ha nem függeszti ki látható helyre a lakóépület bejáratánál az értesítést arról, hogy mely vállalat, jogi személy vagy vállalkozó van megbízva az épület karbantartásával, a liftet, a vezetőkeket, az épület berendezéseit és felszereléseit (16. szakasz 1. bekezdés) ért károkról és sérülésekről szóló bejelentés módjának utasítását, illetve ha a 36. szakasszal összhangban nem szervezi meg az épület közös részeinek rendszeres karbantartását.

Az e szakasz 3. bekezdésében szereplő szabálysértésért a felelős személy 2.500,00 dinártól 25.000,00 dinárig terjedő pénzbüntetéssel sújtható.

Az e szakasz 3. bekezdésében szereplő szabálysértésért az épület fenntartásával megbízott vállalkozó 5.000,00 dinártól 100.000,00 dinárig terjedő pénzbüntetéssel sújtható.

Az e határozatban előírt szabálysértésekért a helyszíni bírság természetes személy és felelős személy esetében 2.500,00 dinár, vállalkozó esetében 5.000,00 dinár, jogi személy esetében 20.000,00 dinár.

V. AZ ELŐÍRÁS ALKALMAZÁSA

41. szakasz

A házirendet illető, e határozatban nem rendezett kérdések esetében a lakhatási és épületfenntartási törvény (SZK Hivatalos Közlönye, 2016/104. szám) rendelkezései alkalmazandók.

VI. ÁTMENETI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

42. szakasz

E határozat hatályba lépésével érvényét veszti a Komgrad Közvállalatnak a lakóépületek, lakások, üzlethelyiségek, garázsok fenntartási teendőivel és a lakásépítés megszervezésével való megbízásáról szóló határozat (Topolya Község Hivatalos Lapja, 90/5. és 92/2. szám).

43. szakasz

E határozat Topolya Község Hivatalos Lapjában való megjelenésétől számított nyolcadik napon lép hatályba.

TOPOLYA
KÖZSÉGI KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
Szám: 36-1/2017-V
Kelt: 2017. 12. 21.
Topolya

Saša Srdić, s.k.
a Községi Képviselő-testület
elnöke