

HÁZIREND

A házirend célja a háborítatlan együttélés feltételeihez való hozzájárulás és a lakóház állagának védelme azáltal, hogy meghatározza a lakóház területén tartózkodó személyek egymás felé tanúsítandó magatartását, és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja az ingatlan rendeltetésszerű használatára, állagának megőrzésére szolgáló követelményeket a hatályos jogszabályoknak megfelelően és azokkal összhangban.

A lakóház rendje

1. A házirend hatálya kiterjed Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező lakóházakban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőire és mindazon személyekre, akik az ingatlant használják, állandó vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak.
2. A házirend alkalmazása szempontjából
 - a. kezelő: a lakóház kezelését a tulajdonos megbízásából ellátó szervezet,
 - b. házfelügyelő: a kezelő által foglalkoztatott házfelügyelői szolgáltatást nyújtó munkavállaló vagy vállalkozó,
 - c. takarító: a kezelő által foglalkoztatott takarítói szolgáltatást nyújtó munkavállaló vagy vállalkozó,
 - d. használó: a lakóházban bármilyen jogcímen, állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó személy, különösen a bérlő, családtag, látogató, a házban munkálatokat végző személy
 - e. közös használatra szolgáló helyiség: közös pince, mosókonyha, emeleti tárolók, közös illemhely, padlás,
 - f. közös használatra szolgáló terület: kapualj, lépcsőház, függőfolyosó, udvar.
 - g. házirendet kiemelten sértő tevékenység: különösen a mindenkor hatályos szabálysértési törvényben, illetve Büntető Törvénykönyvről szóló törvényben, valamint jogszabályban megállapított tiltott magatartás, amelyek sérti vagy veszélyezteti a lakóház épségét a tulajdonos vagy kezelő lakóházzal összefüggő érdekeit, valamint a lakóházat rendeltetésszerűen használók jogainak gyakorlását vagy kötelezettségeinek teljesítését.

I. A zajjal járó tevékenységek folytatásának szabályai

3. A lakóházban és a hozzá tartozó közösségi és a közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalmat szükségtelenül zavaró magatartástól.
4. A híradástechnikai és egyéb berendezés csak úgy működtethető, hogy mások nyugalma ne zavarja.

¹ Módosította a 18/2025. (IX. 25.) ö. 8. §-a, hatályos 2025. szeptember 26-tól.

5. A lakóházban zajt okozó háztartási, ipari munka és egyéb gépek használata, valamint zajjal járó építési szerelési munka végzése
 - a. munkanapon 08 – 19 óra,
 - b. szombaton 08 – 14 óraközött folytatható.
6. Vasárnap és ünnepnapon zajjal járó építési, szerelési munka végzése tilos. E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.
7. A hangos ének- és zenetanulás
 - a. munkanapon 08 – 19 óra,
 - b. szombaton 08 – 14 óraközött folytatható.
- 7/A.² A Százados úti művésztelepen folyó alkotótevékenység speciális szabályai:
 - a. A Százados úti művésztelep célja a telepen élő művészek alkotótevékenységének támogatása, az ehhez szükséges feltételek megteremtése.
 - b. Alkotótevékenység a lakóházban és a hozzá tartozó műteremben, valamint a művésztelephez tartozó szabadterén egyaránt végezhető.
 - c. Zajjal járó alkotótevékenységet munkanapon 08 – 19 óra, szombaton 08 – 14 óra lehet végezni.
 - d. Vasárnap és ünnepnapon zajjal járó alkotótevékenység végzése tilos.

II. A lakóház tisztasága, állagvédelme, valamint a közös használatra szolgáló helyiségek, területek és a közterület használata, illetve a tárolási szabályok

8. A lakóházhoz kapcsolódó közterületek, ajtók, ablakok, redőnyök, kirakatok, kapuk, cégtáblák, reklámtáblák tisztántartása a főváros köztisztaságáról szóló önkormányzati rendelet szabályai az irányadók [48/1994. (VIII. 1.) Főv. Kgy. rend.].
9. A használóknak a háztartási szemetet a lakóépületben a kezelő által – a vonatkozó jogszabályi rendelkezések betartása mellett – megjelölt módon, a helyileg rendszeresített formában kell a tároló helyre eljuttatnia. A szeméttárolóba kizárólag háztartási szemet önthető. A nem háztartási szemet, így különösen elhasznált berendezés, bútor, nagyobb tárgy, építési törmelék elszállításáról a használó köteles gondoskodni saját költségén.
10. Az épületből bármilyen tárgyat, cigarettavéget kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni a közös használatra szolgáló területekre tilos. Ablakban, erkélyen, lépcsőházban, függőfolyosón növényeket ápolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad. Virágot biztonságosan rögzített tartókon szabad elhelyezni. A lakások ablakaiból, erkélyeiről semmilyen tárgyat kidobni nem szabad
11. A lakóházon belül közös területrészekben, valamint a lakóház előtti közterületen szeszes ital fogyasztása tilos.

² Módosította a 18/2025. (IX. 25.) ö. 8. §-a, hatályos 2025. szeptember 26-tól.

12. Ruhaneműt, ágyneműt, lakástextíliát körültekintően porolni, tisztítani, porképződéssel, szennyeződéssel járó tevékenységet folytatni lakáson, nem lakás céljára szolgáló helyiségen kívül
 - a. munkanapon 08 – 19 óra,
 - b. szombaton 08 – 14 óraközött lehet.

E tevékenységek során az okozott szennyeződést a használónak azonnal el kell távolítani. A kezelő porolásra, tisztításra, szellőztetésre megfelelő helyet jelölhet ki, ez esetben a tevékenységek csak a kijelölt területen folytathatók.
13. Bérló a lakásban kizárólag a bérbeadó hozzájárulásával, írásbeli megállapodás alapján végezhet bármilyen műszaki, átalakítási munkálatokat. A munkálatokról jól látható helyen tájékoztató kiírást kell kihelyeznie a lakás bejárati ajtaján és a lakóház közös használatú területén, amelyen fel kell tüntetni a bérló, illetve a kivitelező nevét, telefonos elérhetőségét, bérló albetét számát, valamint a munkálatok kezdetét és végét. A tájékoztató kiírást legkésőbb 8 nappal a felújítás előtt ki kell helyezni. Amennyiben a tájékoztató olvashatatlaná válik vagy eltűnik, a bérlónek kell gondoskodnia a tájékoztató kiírás pótlásáról.
14. 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.
15. Nagymértékű rovarfertőzést észlelő személy azt köteles haladéktalanul jelezni a közegészségügyi és járványügyi hatóság felé. A hatóság kötelezése alapján a bentlakó köteles a rovarmentesítési munkákat a lakásban eltűrni.
16. A lakóház, a benne lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek állagának védelme a használatot arra kötelezi, hogy a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, valamint a közösségi helyiségeket, a lakóház központi berendezéseit és tartozékait rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.
17. Fát csak a kezelő vághat vagy vágathat ki.
18. A lakóház homlokzatán, tetőszerkezetén parabola, TV és rádióantenna, illetve berendezés, tárgy elhelyezése csak a tulajdonos engedélye alapján lehetséges.
19. A tetőre kimenni életveszélyes és tilos.
20. A tárolók használata igény és lehetőség szerint, a kezelő előzetes hozzájárulása mellett, a bérleti szerződésekben meghatározott módon történik. A bérlők a tárolókra és a közös használatra szolgáló tárolásra kijelölt helyiségekben elhelyezett tárolt anyagokra a nevüket kötelesek kiírni. A tárolókba a bérló köteles szerelés vagy ellenőrzés céljából a bejutást biztosítani. E helyiségekben tűz- és robbanásveszélyes anyagokat tárolni, valamint fagyasztó- és hűtőszekrényeket, illetve elektromos berendezést üzemeltetni tilos, ennek ellenőrzésére a kezelő és a tulajdonos jogosult.
21. A közös használatra szolgáló helyiségek és területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken – kivéve a közlekedési utakat – bútort, tárgyat, építkezésből származó anyagot a kezelő írásos engedélyével és csak az abban megjelölt ideig lehet tárolni. A közös használatra szolgáló területet a határidő lejártakor fel kell szabadítani. A kezelő jogosult az engedély nélkül, vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat felelős őrzésbe venni és azokat tulajdonosa költségén elszállítani.

22. Az épület kapuját a használó köteles maga után zárni, kivéve azon épületekben, ahol felcsengető-, kaputelefon-rendszer nem működik.
23. Amennyiben a bejutás kaputelefon használatával biztosított, a használó köteles azt rendeltetésszerűen kezelni.
24. A gépjárművek tárolását úgy kell megvalósítani, hogy az a lakóépület többi használójának nyugalma ne zavarja, a zöldterületet ne csökkentse.
Gépjárművekkel az épület kapujában, udvarán indokolatlanul zajt okozni, motorját túráztatni, ajtóit csapkodni, vagy zavaró magatartást végezni, így különösen reflektorozni nem szabad. Javítási munka, üzemanyagtöltés, olajcsere, festés még az engedélyezett tárolóhelyen sem végezhető.
A gépjármű üzemben tartója a tárolóhelyet köteles tisztán tartani, a tűzvédelmi szabályokat betartani, a tárolással keletkezett károkat megtéríteni.
A gépkocsi beállón veszélyes anyagot, gumiabroncsot, hulladékot tartani tilos!

III. Az állattartás szabályai

25. Állat lakásban a jogszabályoknak megfelelően tartható.
26. A lakóház közös használatára szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni tilos.
27. A lakóházon belül, illetve közterületen az állat okozta szennyeződést annak gondozója haladéktalanul köteles eltakarítani.
28. A felvonóban eb, macska csak külön menetben szállítható.

IV. Személy- és vagyonvédelmi szabályok

29. A lakóház ideiglenes vagy életvitelszerű használói kötelesek tartózkodni minden olyan jogellenes magatartástól, amely mások személyét vagy vagyonát sértené, illetve veszélyeztetné.
30. A lakóház ideiglenes vagy életvitelszerű használói kötelesek együttműködni a házfelügyelővel a személyi és vagyonbiztonság megóvása érdekében.
31. A tulajdonos a lakóház közös használatra szolgáló területeinek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről dönthet.
32. A lakóház területét ideiglenesen vagy életvitelszerűen használó személyek kötelesek tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a kamerarendszer működését részben vagy egészben gátolja, vagy ellehetetleníti, így különösen rongálás, kameralencsék beszennyezése, elsötétítése.
33. A lakóház bejárati kapuját reggel 6 óra és este 22 óra között csukva kell tartani.

V. Tűzvédelmi szabályok

34. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján a lakóház helyiségeiben és szabadterén a villamos berendezések kapcsolóját, tűzvédelmi berendezések felszerelést és készüléket eltorlaszolni, a közlekedési utakat, ajtókat és a kiürítési utakat leszűkíteni még átmenetileg sem szabad.

35. A lakóépületben tüzelőt tárolni, fát aprítani, folyékony tüzelőanyagot lefejtetni csak a tulajdonos vagy a kezelő által meghatározott helyen és a tűzvédelmi előírások betartásával szabad.
36. Tűz esetén a tűzoltóság és a kezelő azonnali értesítése kötelező. A tűzoltóságot és a kezelőt akkor is értesíteni kell, ha a tüzet önerővel eloltották.
37. A lakóházon belül a közös helyiségekben tilos dohányozni.

VI. A bérló bejelentési kötelezettsége

38. A bérló vagy jogutódja köteles a kezelő részére bejelenteni:
 - a. a bérleti jogviszonyban bekövetkezett változást (bérló halála, gyermek születése, befogadott személy kiköltözése, bérlemény elhagyása);
 - b. a lakásban vagy a lakóépületben bekövetkezett káreseményt;
 - c. a házirendet kiemelten sértő tevékenységeket, különösen a magánlaksértést, önkényes beköltözést, rendzavarást, garázdaságot, tiltott prostitúciót, veszélyes fenyegetést, valamint a tulajdon elleni szabálysértéseket.
39. A lakóház használóit együttműködési kötelezettség terheli a kezelővel, a tulajdonossal, illetve az eljáró hatóságokkal szemben.

VII. Vegyes rendelkezések

40. A házirendet megszegése megalapozhatja a bérleti szerződés felmondását.

