

# A budapesti lakóépületek és ingatlanok házirendje

## A fővárosi tanács 5/1973. számú rendelete

A „házirend” a lakók nyugalmát és pihenését, valamint a lakóépületek rendeltetés-szerű használatát és állagának védelmét kívánja biztosítani. E célból meghatározza a lakók egymással szemben tanúsítandó magatartását, és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakóépületek, ingatlanok rendeltetészerű használatára, állagának védelmére szolgáló követelményeket.

A lakóknak, a lakóbizottságnak, illetőleg a kezelőnek kötelessége a „házirend” megtartása, és joga a „házirend” szabályainak betartása felett örködni.

### 1. §.

E rendelet hatálya Budapest területén kiterjed — a tulajdoni formáktól függetlenül — minden zárt sorú és szabadon álló beépített lakó- és vegyes rendeltetésű (lakás és nem lakás céljára szolgáló) lakóépületekre, beépítetlen ingatlanra, valamint minden személyre, aki állandó, vagy ideiglenes jelleggel az épületben, ingatlanon tartózkodik.

## A lakóházak, ingatlanok rendje

### 3. §.

A lakók a „házirend” érvényesülése érdekében a lakóközösségben egymást megbecsülő, segítőkész magatartást várnak el, ezért:

1. Minden lakó köteles tartózkodni a többiek nyugalmát akár a lakáson belül, akár a lakáson kívül zavaró tevékenységtől: pl. zajos éneklés, kiabálás, botrányt okozó ittaság, nagy hangerővel történő rádió-, televízió- és magnetofonhallgatás, üzemi gép, vagy egyéb zaj.

2. Az esetenkénti nagyobb családi, házi rendezvények tartása nem esik korlátozás alá. A rendezvényekkel járó zaj azonban nem lehet olyan mérvű, hogy a lakók nyugalmát, pihenését zavarja.

3. Énekesek, zene- és énekművészek, zene- és énektanulmányokat folytatók, gyakorlók, oktatók, hivatásos zenészek, együttesek működését — ha az a ház lakóinak pihenését és nyugalmát zavarja — a lakóbizottság véleményének meghallgatása után a kerületi tanács vb. igazgatási feladatot ellátó szerve meghatározott napszakokra és időtartamra korlátozhatja, illetőleg indokolt esetben megtilthatja.

4. A 3. bekezdésben foglaltakat értelem szerűen alkalmazni kell a folyamatosan zaj-, levegő- és vízszennyezettséget okozó tevékenység folytatásával szemben is.

### 4. §.

1. A lakás takarítását és más háztartási munkát úgy kell végezni, hogy a háztartási gépek és egyéb gépek (padlókeféző, csiszológép, porszívó, mosógép, centrifuga stb.) zaja este 20 óra és reggel 7 óra közötti időben a lakókat ne zavarja.

2. A kezelő a lakóbizottság javaslata alapján a porolásra, tisztításra, szellőztetésre megfelelő helyet köteles kijelölni.

Lakáson kívül szőnyeget, matracot, ruhaneműt porolni, tisztítani, továbbá ágyneműt, ruhaneműt szellőztetni csak munkanapokon, 7—10 óra és 17—20 óra között szabad.

A tisztítás befejezése után a lakó köteles a keletkezett szemetet, hulladékot eltávolítani.

3. Az épületből portörő ruhát kizárólag takarítási időben, fokozott gondossággal és körültekintéssel, a többi lakó érdeksérelme nélkül szabad kirázní. A porszívó porzsákját csak a szeméttárolóba szabad kiüríteni.

4. Az épületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos. Erkélyt, loggiát, függőfolyosót takarítani, virágot öntözni csak úgy szabad, hogy ne folyjon le a víz, és ne hulljon le a szemét.

### 5. §.

1. A háztartási szemetet a lakónak zárható fedéllel ellátott tartóban kell összegyűjtenie, munkanapokon 18—20 óra között a lakás ajtaja elé kitennie, és a tartó kiürítése után a lakásba haladéktalanul, legkésőbb 21 óráig visszavinnie.

A kezelő a lakások elé kitett szeméttartó kiürítéséről legkésőbb 20 óráig köteles gondoskodni.

A házi szemét kitételének és összegyűjtésének időpontját a kezelő a lakóbizottsággal egyetértésben eltérően is megállapíthatja.

2. Ha az épületben szemétdobó berendezés van, a lakó köteles a házi szemetet a szemétdobó berendezés segítségével a szemétyűjtő helyre szállítani, illetőleg, ahol minden szinten szemétyűjtő helyiség (fülke) vagy edény van, oda beönteni.

3. A szemétdobó berendezéssel ellátott épületekben a szemétdobóba kizárólag háztartási szemét önthető. A nem háztartási szemét, elhasznált berendezé-

### 2. §.

E rendelet alkalmazása szempontjából a lakóépület, ingatlan

kezelője a tulajdonos, vagy az általa megbízott, kijelölt szerv, illetőleg személy;

lakója az épületben, ingatlanon állandóan, vagy ideiglenesen tartózkodó személy.

sek, bútorok, nagyobb tárgyak elszállításiáról a lakó köteles gondoskodni.

4. Szabadon álló beépített épületben szemetet tárolni csak az egészségügyi követelményeknek megfelelően, zárható edényben szabad.

5. Árnyékszék és pócegdör tisztítására, az ebből kikerülő bűzös anyag elszállítására a köztisztasági rendeletben foglaltak az irányadók.

### 6. §.

1. Tüzelőt tárolni, fát aprítani, folyékony tüzelőanyagot lefejtetni csak a kezelő által meghatározott helyen szabad. Tüzelőanyagot lakásban, nem lakás céljára szolgáló helyiségbe felvinni munkanapokon 7—10 óra, illetőleg 15—20 óra között szabad. Háromnapi szükségletet meghaladó mennyiségű tüzelőanyagot lakásban, nem lakás céljára szolgáló helyiségben tárolni nem szabad.

2. Tüzelőanyagot a lakásban és nem lakás céljára szolgáló helyiségben, továbbá kijelölt helyen csak a tűzrendészeti és biztonsági előírások megtartásával szabad tárolni.

3. A tüzelőszállításkor keletkezett szemet, szennyeződés eltakarítására az azt okozó lakó, központi fűtőberendezésnél a kezelő köteles.

## Lakóépületek, ingatlanok állagvédelme, használata

### 10. §.

Az épület, ingatlan és a lakás állagának védelme a kezelőt és a lakókat együttesen arra kötelezi, hogy:

1. a) az épületet, ingatlant; b) a közös használatra szolgáló helyiségeket (mosókonyha, szárítóhelyiség, vasalószoba, közös W. C., gyermekocsi- és kerékpártároló, raktár, közös pince- és padlástér stb.); c) a közös használatra szolgáló területek (kapualj, lépcsőház, folyosó, függőfolyosó, udvar, előkert, kert, átjáró stb.); d) az épület berendezéseit, központi berendezéseit és tartozékait (fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés, házi szemétgyűjtésre szolgáló berendezés, több lakást szolgáló szellőztető berendezés, kaputelefon és felcsengető berendezés, központi televízió- és rádióantenna, személyes teherfelvonó, elektromos-, gáz-, víz-, csatorna-, távfűtés-, központi fűtés-, melegvíz-szolgáltató vezeték, kerítés, ingatlanon belüli járda, felhajtó, kút, árnyékszék, emésztőgödör, vízelvezető árok, fáskamra stb.) rendeltetésének megfelelően, a környezetet sérelme nélkül, gazdaságosan használják.

2. A kezelő köteles a lakásbérleti, tűzrendészeti, polgári védelmi, köztisztasági, egészségügyi, balesetvédelmi rendelkezésekben megjelölt berendezési és felszerelési tárgyakat beszerezni, és azokat megfelelően karbantartani.

A lakóbizottság ezek felett társadalmi ellenőrzést gyakorol.

### 11. §.

1. A kezelőnek az épület állagának fenntartásával, karbantartásával és folyamatos üzemeltetésével összefüggő kötelezettségeit külön jogszabályok írják elő. A jogszabályokban meghatározott főbb kötelezettségekről — elmulasztásuk esetén a panaszjárás formáiról — a kezelő a lakókat tájékoztatni köteles.

2. A tájékoztatást a lakóépületben a „házirend” mellett ki kell függeszteni, és a bérleti szerződés megkötésekor a lakók rendelkezésére kell bocsátani.

3. A kezelő az épületen, ingatlanon, a lakásban, nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzendő munka megkezdésé-

4. Közös használatra szolgáló területen, építményrészekben tüzelőanyagot tárolni csak kivételesen indokolt esetben, és a kezelő, valamint a lakóbizottság által meghatározott időtartamig szabad.

### 7. §.

1. A közös használatra szolgáló helyiségek (mosókonyha, szárító stb.) munkanapokon 7—22 óra között vehetők igénybe. Az igénybevitel módját a lakóbizottsággal egyetértésben, a kezelő határozza meg.

2. A közös használatra szolgáló helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni. A helyiségeket zárva kell tartani. A zárva tartás ideje alatt a kulcsokat a kezelő vagy a kezelő által kijelölt személy, hozzáférhető helyen köteles tartani.

3. A lakásban mosni csak hidegpádlós helyiségekben szabad. Ahol hidegpádlós helyiség nincs, a mosást úgy kell végezni, hogy a lakás alatt levő helyiségekben átlazás ne keletkezzen.

4. A lakóbizottság javaslata alapján a kezelő köteles — ahol erre lehetőség van — ruha szárítására helyiséget vagy helyet kijelölni.

### 8. §.

1. Madarakat (pl. galambot, gerlét) úgy tartani vagy etetni, hogy azok a lakók erkélyét, teraszát, loggiáját, ablakpárkányát, vagy a közös használatra szolgáló területet szennyezzék, nem szabad.

2. Az eb- és állattartás mértékét és módját a Budapest Főváros Tanácsának az ebtartásról és állattartásról szóló rendeletei tartalmazzák.

### 9. §.

Szabadon álló beépített lakóépületeknél a társas együttéléshez tartozik az is, hogy a lakók a növényvédelemmel fellemerülő tevékenységüket (pl. öntözés, locsolás, permetezés, hernyózás, gallyazás, avarégetés stb.) fokozott gondossággal, körültekintéssel, mások érdeksérelme nélkül folytassák.

Ez a rendelkezés nem érinti az egyéb jogszabály szomszédjoggal kapcsolatos előírásait.

### 12. §.

1. A kezelő az épület, ingatlan tisztántartása érdekében köteles gondoskodni a közös használatra szolgáló helyiségek előtereinek, a közös használatra szolgáló területeknek naponkénti sepréséről, hetenként legalább egyszeri, téli időben szükség szerinti felmosásáról, továbbá a területek síkosságának megszüntetéséről.

2. A kezelő köteles az egész lakóépületben tavasszal és ősszel nagytakarítást végezni, ennek keretében a közös használatra szolgáló helyiségek ajtóit, ablakait, fémtárgyait megtisztítani, és az idejét múlt falragaszokat, hirdetőanyagokat — amennyiben a köztisztaságról szóló rendelet eltérően nem rendelkezik — eltávolítani, illetőleg az épületben a lomtala-

## Gyermekjátszóhely

### 16. §.

1. A gyermekek részére — ahol erre a lakóépület, ingatlan területén lehetőség is indokolt igény van —, a lakóközösség érdekeit figyelembe véve, a kezelő a lakóbizottság javaslataira játszóhelyet jelöl ki. Ahol játszóhely kijelölésére nincs lehetőség, ott a gyermekek részére tartózkodási hely határozható meg. Kérésre a kezelő a lakóbizottság egyetértésével a kijelölt helyen való tartózkodás idejét is

## Gépjárművek tárolása

### 17. §.

1. A 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb udvarú épület használaton kívüli kapualjában, udvarában, kertjében a lakóbizottság egyetértésével és a kezelővel kötött tárolási szerződés alapján, bérleti díj fizetése ellené-

nítást elvégezni és az ennek eredményeként összegyűlt szemetet elszállítani.

3. A közös használatra szolgáló helyiségek közterületre nyíló ablakait a kezelőnek, egyéb közterületre nyíló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek ablakait, kirakatát, portált, cégtáblát pedig a lakónak rendszeresen — de legálább negyedévenként — meg kell tisztítani.

4. A kezelőnek a gyalogjárda, gyalogút tisztán tartásával kapcsolatos kötelezettségeire a köztisztaságról szóló rendelet rendelkezései az irányadók.

### 13. §.

1. Az épület közterületről látható homlokzatán, kerítésén, hirdetőanyagok elhelyezéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges. Az épület tetőzetén, homlokzatán, kerítésén, közös használatra szolgáló helyiségeinek falfelületén hirdetés (plakát), neonberendezés és bármilyen tárgy — ide értve a televízióantennát is —, ha hirdetési és építési jogszabályok kivételt nem tesznek, csak a kezelő előzetes hozzájárulásával helyezhető el.

Magánszemélyek hirdetőanyagok elhelyezésére a lakóbizottság javaslataira a kezelő jelöl ki helyet.

2. Loggiára, erkélyre és ablakra élet- és vagyónbiztonsági okból rácsokat csak a kezelő előzetes hozzájárulásával és az építésügyi hatóság engedélye alapján szabad felszerelni. A felszerelés költségeit a lakó viseli.

3. A lakáshoz, nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó külső nyílászáró szerkezeteket, rácsokat, a zárt erkélyt, teraszt, loggia falait csak a homlokzat, illetőleg a homlokzati elemek színével azonos színűre szabad mázolni és festeni.

4. Erkélyen, teraszon és loggián, udvarban, kertben csak városképet nem rontó, és közvilágítást nem sértő, azok rendeltetészerű használatával összhangban levő bútorok, egyéb tárgyak és díszek helyezhetők el. Virágot csak biztonságban rögzített tartóban szabad elhelyezni.

Ruhaneműket kiteríteni csak korlátozott gasságig szabad.

### 14. §.

1. Udvaron, kertben, kapualjban, lépcsőházban, padlásfeljáróban, padlában, pincefeljáróban, továbbá a közös használatú folyosókon, pincerészekben bútorokat és egyéb tárgyakat (pl. gyermekocsi, targonca, kerékpár) — ide értve az építkezésből származó anyagokat, tárgyakat is — a kezelő és a lakóbizottság engedélye nélkül elhelyezni nem szabad. Ha a lakó a kifogásolt tárgyakat a kezelő felszólításától számított 15 napon belül nem szállítja el, azokat a kezelő — választása szerint — a lakó költségére és veszélyére elszállíthatja és raktározhatja, vagy a felelős őrzés szabályai szerint járhat el.

2. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlői árut, göngyöveget a kezelő által a lakóbizottság javaslata alapján kijelölt területen tárolhatnak.

### 15. §.

A lakásban, nem lakás céljára szolgáló helyiségekben, az épület közös használatra szolgáló helyiségeiben, az ingatlan állagát, tartozékait, veszélyeztető, a szokásos berendezésektől eltérő súlyos tárgy (pl. páncélszekrény, szobor, gép) csak a kezelő előzetes hozzájárulásával — szükség esetén az építési hatóság engedélyével — helyezhető el.

meghatározhatja, amely legkésőbb este 20 óráig tarthat.

2. A gyermekek csak a kijelölt játszó-, illetőleg tartózkodóhelyen játszhatnak. Játszani csak saját és mások életét, testi épségét nem veszélyeztető játékokkal szabad.

3. A gyermekek magatartásáért, az általuk okozott kárért, a keletkezett szennyeződés eltakarításáért a szülők, illetőleg a gyermekek felügyeletével megbízott személyek a felelősek.

ben, személygépkocsik, motorkerékpárok (továbbiakban: gépjárművek) tárolhatók. A tárolás helyét a kezelő köteles kijelölni. Rókkantak részére rendszeresített gépjárművek (Velorex) tárolására az engedélyt 200 m<sup>2</sup>-nél kisebb udvarú épületben is meg kell adni.

Engedély elsődlegesen az épületben lakó, gépjárművel rendelkezők részére adható.

2. Műemlék, műemlék jellegű épületek kapualjában, udvarán gépjárművek részére tárolási engedély nem adható. Zöldterületet gépjárműtárolás céljára kijelölni tilos.

3. Gyermekek tartózkodására alkalmas helyet gépjármű-tárolás céljára kijelölni, ilyen célra kijelölt játszóhelyet elvonni, annak területét csökkenteni tilos.

4. Gépjárművekkel az engedélyezett tárolási helyen bármilyen zaj okozása (tú-

ráztatás, ajtók csapkodása stb.) tilos. Javitási munka, üzemanyagtöltés, olajcsere, festés, fényezés, kocsimosás még az engedélyezett tárolóhelyen sem végezhető.

5. A gépjárműre vonatkozó tűzrendészeti előírások betartásáért a gépjármű tulajdonosa felelős, és ő köteles gondoskodni a tűzoltó eszközök, készülékek beszerzéséről is.

6. Udvarban, kertben és támfalban gépjármű tárolására szolgáló (ideiglenes vagy állandó jellegű) építményt — az építési hatóság engedélye birtokában is — a lakóbizottság és a kezelővel kötött szerződés alapján szabad létesíteni.

## Lakóépület, ingatlan nyitva és zárva tartása

### 18. §.

1. A kezelő köteles a lakóépület kapuját 23 órától 4.30 óráig zárva, 4.30 órától 23 óráig nyitva tartani.

A kezelő a lakóbizottság — a lakók többségének nyilatkozatán alapuló — javaslatára a lakóépület kapuját 4.30 és 23 óra között is zárva tarthatja.

2. A kezelőnek az épületbe jutás mód-

jának feltüntetésére, továbbá a kapukulcs és a felvonókulcs szolgáltatására vonatkozó kötelezettségeit az egyes házkezelői szolgáltatásokról szóló rendelet írja elő.

3. A felvonó üzemeltetésére és használatára a felvonók létesítéséről, üzemeltetéséről és ellenőrzéséről szóló jogszabályi rendelkezésekben foglaltak az irányadók.

## Szabálysértés

### 19. §.

A „házi rend” megsértőt a lakóbizottság és a kezelő írásban vagy szóban, a kezelő megbízottja csak szóban figyelmeztetheti. Szóbeli figyelmeztetés két személy jelenlétében (egyik a lakóbizottság elnöke vagy tagja), írásban pedig ajánlott levél formájában történhet.

A házirenddel összefüggő ügyekben szabálysértési eljárás indítható.

A feljelentés megtételére a lakó, a lakóbizottság és a kezelő jogosult.

### 20. §.

1. Szabálysértést követ el, és 1000 Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható az, aki:

a) a közösség érdekeit sértő magatartást tanúsít, így:

— a lakáson belül, vagy azon kívül a lakók nyugalma zavaró magatartást tanúsít, tevékenységet folytat, illetőleg rendezvényekkel a lakók pihenését háborítja [3. §. (1) és (2) bek.];

— korlátozott időtartamon kívül zajt okozó, levegő- és vízszennyezettséget eredményező tevékenységet folytat [3. §. (3) és (4) bek.];

— a takarítás és egyéb háztartási munkák végzésének idejére, módjára, a szemét tárolására, elszállítására vonatkozó előírásokat megszegi; az épületből bármit kidob, kiönt [4. §. (1)–(4) bek., 5. §. (1)–(4) bek.];

— a tüzelőtárolásra, aprításra és kezelésre vonatkozó rendelkezéseket megszegi [6. §. (1)–(4) bek.];

— a lakásban melegpadlós helyiségben végez mosást, vagy melegpadlós helyiséget átátzat, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket az előírt időtartamon kívül használja, s a visszaadásra vo-

natkozó rendelkezéseket megszegi [7. §. (1)–(3) bek.];

— madarak tartására, etetésére vonatkozó előírást megszegi [8. §. (1) bek.];

b) az állagvédelemre, használatra vonatkozó rendelkezéseket megszegi, így:

— a lakásbérleti, tűzrendészeti, polgári védelmi, köztisztasági, egészségügyi, balesetvédelmi rendelkezésekben megjelölt berendezési és felszerelési tárgyak beszerzését, azok megfelelő karbantartását elmulasztja [10. §. (2) bek.];

— hirdetések (plakátok), neonberendezések és egyéb tárgyak elhelyezésére, városképet rontó tárgyak tárolására, illetőleg a homlokzat és a homlokzati elemek mázolására, festésére vonatkozó előírásokat nem tartja be [13. §.];

— lakásban, nem lakás céljára szolgáló helyiségben, továbbá az épület közös használatra szolgáló helyiségében, területén, engedély nélkül a szokásos berendezésektől eltérő, súlyos tárgyakat tárol [15. §.];

c) gépjárművek tárolásának engedélyezésére és a tárolásra vonatkozó rendelkezéseket megszegi [17. §. (2)–(6) bek.];

d) az épület kapujának nyitva, illetőleg zárva tartására vonatkozó rendelkezéseket nem tartja be [18. §. (1) bek.].

2. Az 1968. évi I. tv. és a 17/1968. (IV. 17.) Korm. sz. rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni, ha a „házi rend” egyes paragrafusainak megsértése a felhívott jogszabályok szerint is szabálysértést valósít meg.

3. A szabálysértési eljárás lefolytatása az épület, ingatlan fekvése szerint illetékes kerületi tanács v. b. igazgatási feladatokat ellátó szakigazgatási szervének hatáskörébe tartozik.

## Vegyes rendelkezések

### 21. §.

E rendelet 4. §. (2), 5. §. (1), 7. §. (1)–(2), 11. §. (3), 12. §. (2), 17. §. (1), (3), (4), továbbá a 18. §. (1) bekezdésében foglalt előírásaitól a társasházi tulajdont alapító okirat, a lakásszövetkezeti alapszabály, és az állampolgárok osztatlan tulajdonában álló épület esetében a tulajdonközösség eltérően rendelkezhet.

### 22. §.

A kerületi tanácsok végrehajtó bizottságai, társadalmi szervezetek felkérésére, a „házi rend” betartásának ellenőrzésére a társadalmi szerveket feljogosíthatják. A társadalmi szervek az állami tulajdonban levő bérlemények rendeltetésszerű használatát — a bérlők nyugalmanak, foglalkozásának zavarása nélkül — évenként két ízben, munkanapokon 8 órától 20 óráig ellenőrizhetik.

## Melléklet a budapesti lakóépületek, ingatlanok házirendjéhez

1. **Kötelezettségek a lakásbérletről szóló jogszabály rendelkezései alapján:**

A megkötött bérleti szerződés alapján a bérbe adó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a lakásbérleti szerződésben megjelölt időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban leltár szerint köteles a bérlőnek átadni.

A lakás rendeltetésszerű használatra általában akkor alkalmas, ha a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezések és az épület központi berendezéseinek a

lakásban levő részei üzemképes állapotban vannak.

A lakás akkor is alkalmas a rendeltetésszerű használatra, ha egyes lakásberendezéseket a bérlővel kötött külön szerződés alapján szolgáltató vállalat (gázmű, elektromos mű stb.) biztosítja; a bérbe adó és a bérlő megállapodása alapján a bérbe adó költségére a bérlő szerzi be; továbbá a bérbe adó azért nem szolgáltat, mert erre a bérlő a lakásbérleti szerződés alapján nem tart igényt.

A lakás átadásakor észlelt hibák, hiá-

nyosságok megszüntetéséről — ha jogszabály vagy a felek másként nem rendelkeznek — a bérbe adó köteles gondoskodni. Ha a bérbe adó kötelezettségét nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkákat helyette — megfelelő írásbeli felhatalmazással kifizető határidő lejártá után — elvégezheti és teljes költségét a lakásbérbe beszámíthatja.

A bérbe adó szavatol azért, hogy a lakás a lakásbérleti jogviszony tartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas és egyébként is megfelel a lakásbérleti szerződés előírásainak.

A bérbe adó köteles gondoskodni az épület állagának karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, továbbá az e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a közterületre és a közös használatra szolgáló helyiségekre, területre néző ajtókat, ablakok külső felületének mázolásáról.

A bérbe adó fent említett kötelezettségét az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, a szomszédos lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó (azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul; az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

Ha a bérbe adó az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében a lakásberendezés felújítását vagy cseréjét 30 napon belül; az egyéb munkákat pedig 1 éven, illetve az épület felújításával összefüggésben két éven belül nem végzi el, vagy annak e határidőn belül történő elvégzését nem vállalja, a bérlő a szükséges munkát helyette és költségére elvégeztetheti. Ha a bérlőnek a fentiek szerint megnyílik a joga, hogy a bérbe adót terhelő szükséges munkát helyette és költségére elvégeztethesse, előzetesen megfelelő határidő tűzésével a bérbe adót írásban fel kell szólítani. [1971. (II. 8.) Korm. sz. és 1/1971. (II. 8.) ÉVM sz. rendeletek.]

2. **Kötelezettségek az egyes házkezelői szolgáltatásokról szóló jogszabályi rendelkezések alapján:** a kezelő térítési igény nélkül köteles biztosítani a következő szolgáltatásokat:

a) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztán tartását és szükség szerinti megvilágítását;

b) közös használatra szolgáló terület zöldterület részének (pl. előkert) kertészeti gondozását;

c) a háztartási szemét elszállítását;

d) az épület (ingatlan) előtti járdaszakasz tisztán tartását, portalanítását, hótól való mentesítését, síkosságának megszüntetését.

A kezelő meghatározott térítés ellenében köteles biztosítani az épületben levő lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője, használója, továbbá harmadik személy részére a személyfelvonó-használatot. A személyfelvonó használatának biztosítása a felvonótípus-tól függően a következő módon történhet:

a) kulccsal működő személyfelvonó esetében — kulcsoként egyszeri térítés és lakásonként (társbérleti lakrészenként), illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiségenként fizetett havi felvonóhasználati díj ellenében — felvonókulcs adásával, ha azt a használó kéri;

b) kulcs nélküli személyfelvonó esetében lakásonként (társbérleti lakrészenként), illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségenként fizetett havi felvonóhasználati díj ellenében, amelyet a második vagy ennél magasabb emeleten levő lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség használója köteles megfizetni;

c) felvonóvezető közreműködésével használt személyfelvonó esetében, esetenként fizetett felvonóhasználati díj ellenében.

A kezelő meghatározott térítés ellenében a kapu nyitására és zárására köteles gondoskodni. Az épületbe jutás, illetőleg az abból való távozás lehetőségét a kezelő kapukulcs adásával vagy az épülethez (szekcióhoz) beosztott (az épületben levő lakásban lakó, vagy állandó jelleggel ott tartózkodó) személy nyitja, illetőleg zárja, a kezelő köteles:

a) lakásonként (társbérleti lakrészenként), nem lakás céljára szolgáló helyiségenként — térítés és használati díj fizetésének kötelezettsége nélkül — egy kapukulcsot adni;

b) a használati kérésére — egyszeri térítés ellenében másodkére és további kapukulcsot adni;

c) a lakáshoz, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiséghez a kapun kívül

elhelyezett — névvel ellátott és szükség szerint megvilágított — kapucsengőt felszerelni.

Ha a kezelő a kapu nyitását és zárását az épülethez (szekcióhoz) beosztott személy útján látja el, a kapu nyitásáért és zárásáért esetenkénti díjat, kapukulcs adása esetén pedig kulcsokénti egyszeri térítési és havi kulcskezelési díjat kell fizetni. E rendelkezéstől a nem állami tulajdonban álló épületek kezelője eltérhet.

A kezelő köteles az épület (szekció) bejárati ajtaját mellett — jól látható és szükség szerint megvilágított helyen — feltüntetni, hogy az épületbe (szekcióba) milyen módon lehet bejutni, továbbá, hogy a kapu nyitására és zárására, valamint a felvonó vezetésére kit lehet igénybevenni, és az hol található. [1972. (X. 13.) ÉVM. sz. rendelet.]

3. **Kötelezettségek a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló jogszabályi rendelkezések alapján:**

— a kezelő (bérbeadó) a helyiséget, nem lakás céljára szolgáló helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt állapotban, felszereltséggel és időpontban, leltár szerint köteles a bérlőnek átadni.

— A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

— A kezelő (bérbeadó) a bérleti jogviszony tartama alatt azért szavatol, hogy a helyiség a bérleti szerződés előírásainak megfelel. [1972. (I. 19.) Korm. sz. rendelet, és 2/1972. (I. 19.) ÉVM. sz. rendelet.]

4. **Kötelezettségek a köztisztaságról szóló fővárosi tanácsi rendelet alapján:**

— a kezelő az ingatlan előtti járda tisztán tartásáról köteles gondoskodni.

— Az ingatlan előtti gyalogút (járda) állandó tisztán tartásáról, síkosság esetén lehintéséről és a hó eltakarításáról a kezelő (tulajdonos, használó) köteles gondoskodni. Ez a kötelezettség a bekerített, vagy be nem kerített, üresen álló ingatlanra is egyaránt kiterjed.

— Az ingatlan előtti járdát kézi tisztítás esetén naponta legkésőbb reggel 6 óráig kell porkepzés nélkül letakarítani, seprés előtt — szükség esetén — bő vízzel fel kell locsolni, vagy lemosni; az összesepert szemetet a rendszeresített háztartási szemétszállítás alkalmával a háztartási szeméttel együtt el kell vitetni. Gépi tisztítás esetén a köztisztasági feladatot nappal, időbeli korlátozás nélkül lehet végezni. Ha a járda napközben ismét beszennyeződik, a takarítást, a szűkességhez képest, naponta többször is meg kell ismételni. Pormentes burkolattal ellátott gyalogjárda takarítását lehetőség szerint vízszaggal való lemosással, illetőleg — ahol rendelkezésre áll — járdatarakítógéppel kell elvégezni.

— A kezelő (tulajdonos, használó) köteles a gyalogúton növény gazd irtani. Ennek során ügyelni kell arra, hogy az útburkolat ne rongálódjék meg, és a terepszint változatlan maradjon. Gondoskodni kell a gyalogjárda kinyúló ágak és bokrok megfelelő nyéséről is.

— A gyalogjárda tisztítása során a járdaszegélynél levő folyóka, csatornanyílás kitisztítását és a lefolyást akadályozó sár, hó, jég stb. eltakarítását el kell végezni.

— A kezelő (tulajdonos, használó) tisztán tartási kötelezettsége kiterjed a gyalogközlekedésre szánt útterület (járda, gyalogút, lépcső stb.) valamennyi részére, annak egész területére, tehát mind a szilárd burkolattal ellátott, mind pedig ilyenell el nem látott részére — tekintet nélkül arra, hogy az útterület egy vagy több síkban fekszik-e vagy sem. [1972. sz. fővárosi tanácsi rendelet.]

A lakó az ingatlan, illetve a bérleménye felszerelési és berendezési tárgyainak, állagának meghibásodására vonatkozó, továbbá a házkezelési tevékenységgel kapcsolatos bejelentéseit, illetve a meghibásodások kijavítására irányuló kérelmét az e célra rendszeresített és az épület házfelügyelőjénél található „**igénybejelentő lap**”-on jelentheti be a kezelőnek. A házfelügyelő az „**igénybejelentő lap**”-ot köteles kérelmező rendelkezésére bocsátani, és nem korlátozhatja a lakókat a bejelentés megtételében.

A kezelő 30 napon belül köteles kivizsgálni az igénybejelentést és nyilatkozni. A nyilatkozatban ki kell térnie arra, hogy a kérelem indokolt-e, vagy sem. Amennyiben a kérelem indokolt, nyilatkozni kell arról is, milyen határidőn belül végezteti el a munkát, s hogy a kért javítási, illetve felújítási munkák elvégzése esetén a költségeket ki és milyen százalékos elosztásban köteles viselni. Ha a kezelő a jogos munkát nem tudja a lakónak megfelelő határidőn belül — kapacitás, munkaerő vagy anyaghiány miatt — elvégeztetni, nyilatkozni kell arról, hogy kérelmező részére biztosítja a bérbeszámítási jogát.

(Folytatása a 8. oldalon)

# A budapesti házirend

(Folytatás a 7. oldalról)

Ha a lakó az ingatlan kezelőjének kérelmével kapcsolatos álláspontját sérelmesnek tartja, azzal nem ért egyet, vagy az ingatlan kezelőjének, illetve a házfelügyelői teendőket ellátó dolgozóknak a tevékenységével kapcsolatos észrevétele van, *panasszal fordulhat a területileg illetékes házkezelőség vezetőjéhez, illetve a kerületi ingatlankezelő vállalat-hoz.* A panaszbejelentést — félfogadási napokon — személyesen, illetve írásban lehet megtenni.

Az ingatlankezelő vállalat *30 napon belül köteles a panaszt kivizsgálni* és panasztevőt érdemben tájékoztatni.

Ha a panaszos az állásfoglalással nem ért egyet, vagy az intézkedést sérelmesnek tartja, jogorvoslatért a felügyeletet ellátó kerületi tanács vb. műszaki osztályához, illetőleg a területileg illetékes kerületi bírósághoz fordulhat.

A közérdekű bejelentéseket személyesen, illetve írásban lehet megtenni az annak intézésére illetékes személynél vagy szervnél, így az ingatlan állagával összefüggő bejelentéseket pedig a felügyeletüket ellátó szervnél.

A közérdekű bejelentések kivizsgálásáról, az azzal kapcsolatos állásfoglalásról, illetőleg intézkedésről a bejelentőt ugyancsak 30 napon belül tájékoztatni kell.