

## **HÁZIREND VILLA PORT RESORT**

Szervezeti és Működési Szabályzat 1. számú melléklete

**Balatonföldvár, Rákóczi u. 5.szám alatti**  
**Társasház**  
**VILLA PORT RESORT**

HÁZIREND

I. számú módosítása

Házirend arról, hogy a nevezett társasházban lakó és tartózkodó személyek megfelelő magatartásának, a társas együttélésnek, a lakóingatlan rendeltetésszerű használatának,-állaga védelmének, a külön tulajdonon belüli átalakítási munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás zavartalanságát szolgáló legfőbb belső szabályait, melyek a tulajdonosok közös megegyezésén alapul.

## **I. A Társasház használatának, működésének rendjével kapcsolatos szabályok.**

1. Az ingatlanban mind a külön-mind a közös tulajdonú részeiben csak a rendeltetésszerű használat megengedett. Abban semmiféle ipari, illetve ügyfélforgalommal járó vállalkozási és szolgáltatási tevékenység nem folytatható, kivétel az iroda és.
2. Az ingatlan egész területén, napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden olyan magatartástól, tevékenységtől, mely mások nyugalmaát zavarja. Ezt célzó szabály, hogy:

- a.) Zajt okozó háztartási-és egyéb kisgépek használata s ilyen hatást kiváltó tevékenységek végzése-az ének és zeneyakorlást is beleértve-
  - munkanapokon 19.00-07.00 óra között
  - szombaton 00.00-09.00 és 16.00-24.00 óra között
  - vasárnap és munkaszüneti napokon egyáltalán nem engedélyezett.

Az azonnali beavatkozást igénylő munkavégzésre természetesen ez nem vonatkozatható.

- b.) Társasági összejövetelekkel kapcsolatos olyan hangoskodás, mely a többi tulajdonost zavarhatja 22.00 órát követően nem folytatható.
  - c.) A Társasház valamennyi közös területén-aula, lépcsőházak, stb.-a dohányzás tilos!
3. Fokozottan ügyelni kell a közös használatú és közös tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használatára, továbbá épségére, állagára, tisztaságára, valamint tűzrendészeti és tulajdonvédelmi követelmények betartására. Tűz- és robbanásveszélyes anyag a lakóingatlanban sehol sem tárolható!

A használat során okozott kár( sérülés, szennyeződés stb.) megszüntetéséről az azt okozó saját költségére soron kívül köteles gondoskodni. Amennyiben az ilyen kárt, szennyeződést külső fél, illetve személy (pl. szolgáltató) okozta, ez esetben is a kapcsolatos helytállási kötelezettség a szolgáltatást igénybevevőt,

illetve a hozzátartozó tulajdonostársat terheli! A fenti kötelezettségek a lakóingatlant körülvevő kert és udvar területére is vonatkoznak.

4. A közös tulajdonú részek használata után a közös tulajdonú területet ki kell takarítani, s ezért a tulajdonos felel.
5. A háztartási hulladék az ennek tárolására szolgáló tároló edényekben helyezhető el. Doboz alakú kisebb csomagoló eszközöket is csak darabolva szabad e tároló edényekbe rakni. Nagyobb terjedelmű csomagoló anyagokat (pl.: költözéskor, vagy háztartási gépek szállításakor használt csomagoló eszközök, irodai vagy üzleti papírhulladékok) az érintett tulajdonos(használó) saját költségén köteles elszállítani. Az ilyen anyagok a lakóingatlan közös használatú részein átmenetileg sem tárolhatók.
6. A közös használatra szolgáló helyiségeket használaton kívül zárva kell tartani. Nyáron-vihar, vagy zivatar esetén-az otthontartózkodók győződjenek meg az ablakok, erkélyajtók bezárt állapotáról, illetőleg gondoskodjanak azok bezárásáról.
7. A sorompó nyitása, a lift lakószintre történő használata, valamint a fitness,és wellness használata mágneskártyához kötött. A mágneskártyák kiadása a lakás nagysága alapján történik, a következők szerint:

- |                                |      |
|--------------------------------|------|
| • 60 m <sup>2</sup> nagyságig  | 3 db |
| • 60-80 m <sup>2</sup> között  | 4 db |
| • 80-100 m <sup>2</sup> között | 5 db |
| • 100 m <sup>2</sup> felett    | 6 db |

Az apartman nagyságának meghatározásánál a Társasházi Alapító Okiratban írt, terasz nélküli lakás m<sup>2</sup> számok az irányadók. Ezen darabszámok feletti igénylésről közgyűlés jogosult dönteni. Az irodák/üzletek kártyahasználati jogáról és mennyiségéről a SZMSZ rendelkezik. Az elveszett, vagy megrongált mágneskártya csere/pótlás esetén a tulajdonos köteles a közgyűlés által meghatározott összeget (Ft/kártya) a Társasház számlájára befizetni.

## **II. A külön tulajdonú ingatlanrész/lakás / használatával kapcsolatos kötelezettségek.**

1. Az I. fejezetben foglalt, s értelemszerűen ezen ingatlanrészekre is vonatkoztatható kötelezettségeket, szabályokat e fejezetben nevezett ingatlanrészekre is alkalmazni kell. A használat és együttélés során ezeknél is be kell tartani az állag-és tulajdonvédelmi követelményeket, a károkozás elkerülését s az ehhez kapcsolódó anyagi felelősséget, illetve helytállási kötelezettségeket, a rendeltetészerű, gazdaságos, és a környezete sérelme

nélküli használat, valamint a kulturált együttélés általánosan ismert és elfogadott szabályait.

2. A lakáshasználat során tartózkodni kell a fokozott kopogást és hanghatást kiváltó eszközök, felszerelések, lábbelik használatától különösen este 20.00.óra és reggel 08.00 óra közötti időszakban.
3. Az egyes lakószintekről, továbbá a lépcsőházban és az erkélyekről szemetet, port, vagy más hulladékot, valamint vizet lesöpörni, lerázni, illetőleg leönteni, tárgyakat, anyagféleségeket kidobni tilos! A lakás, wellness, fitness terem, iroda, gépészeti helyiség, tároló, parkolóhely használatával, tisztításával, valamint más építményrészben okozott szennyeződés előidézésével azt a szennyeződés okozójának haladéktalanul el kell távolítani, s a tiszta állapotot megteremteni. A főzéssel, vagy a lakáson belüli tevékenységgel együtt járó illatok szellőztetése a lépcsőház irányába ugyancsak tiltott. Az ilyen célú szellőztetés a beépített elszívókon, külső nyílászárókon keresztül oldandók meg.
4. Televízió, rádió, videó, és egyéb szórakoztató elektronikai berendezések csak úgy működtethetők, hogy azok hangereje mások nyugalmaát ne zavarja.
5. Az erkélyen kizárólag kerti bútorok és azok kiegészítői helyezhetők el. A teraszokon sütés-főzés lehetséges, de kizárólag elektromos tűzhelyen, saját felelősségre, tűzvédelmi előírások betartása mellett.
6. A lakások illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső ajtajait, ablakait, rácsait, redőnyeit, napellenzőit,- a Közgyűlés által meghatározott és elfogadott- egységes képet figyelembe véve lehet ki-és átalakítani, cserélni. Az ablakokban, erkélyeken növényeket tartani és ápolni, csak a mások érdeksérelme nélkül szabad. Virágok, növények biztonságos rögzítéséről a tulajdonosnak gondoskodnia kell.
7. A WC – kagylóba, mosdóba, mosogatóba stb., tehát általában a lefolyórendszerekben, továbbá a csapadék levezetőbe szemetet, környezetszennyező zsíros, olajos stb. folyadékot, anyagot, törmelékot önteni dugulási veszély miatt tilos! Tilos úgynevezett „konyhamalac” (konyhai aprószemét aprító) használata és a lefolyó rendszerre való csatlakoztatása. A nem lakás céljára szolgáló albetét - használati jellegétől függően- köteles zsírfogó és ülepítő szűrőt beépíteni a lefolyórendszerébe.
8. Az esetleges rovar-,vagy más kártevő-fertőződést a közös képviselőnek jelezni kell. A kapcsolatos mentesítési munkát a lakáson belül a tulajdonosnak saját költségére, a közös tulajdonú ingatlanrészek tekintetében a közös képviselőnek a közös költség terhére soron kívül kell elvégeztetnie.
9. Az évenkénti lomtalanítást a tulajdonosnak-célszerű okból- vegyék igénybe.

### **III. A közös tulajdonban lévő wellness tér és kiegészítő berendezései, a fitness terem, és a grill terasz használatával kapcsolatos szabályok, amelyek a tulajdonostársak nyugalma és érdekeit szolgálják:**

*Használatra jogosultak:* A wellness tér és kiegészítő berendezései, fitness, grill terasz használatára jogosultak az apartmant ténylegesen használó tulajdonosok, közeli hozzátartozóik, hozzátartozóik (vendégeik) vagy az apartmant bérlő személyek. Az apartman tulajdonosa, vagy bérlője jogosult a wellness tér és kiegészítő berendezései, a fitness terem, és a grill terasz használati jogát a vendégei részére átengedni, velük megosztani.

*Fogadható vendégek:* A wellness tér és kiegészítő berendezései, fitness terem, grill terasz területére egyszerre bevihető vendégek száma az apartmanok minden **30 m<sup>2</sup>-e után 2 fő**.

*Akik a fenti rendelkezések szerint nem jogosultak a wellness tér és kiegészítő berendezései, a fitness terem, és a grill terasz használatára, a Társasházban működő üzemeltetési szolgálat joga és kötelezettsége felszólítani azok elhagyására. Amennyiben felszólítás ellenére az illető személy nem hagyja el a helyiséget, az üzemeltetési szolgálat köteles az intézkedésre.*

*A vendégek megkülönböztetésére az apartmanházba történő belépést követően kötelező egységes színű karszalag viselése az apartmanház és a kert teljes területén is.*

*A vendégek nevét az ingatlan tulajdonosa(i), bérlője kötelese(k) a vendégkönyvbe közvetlenül beírni.*

*Belső medence használata:* A wellness tér és kiegészítő berendezéseit mindneki saját felelősségére használhatja, kiskorú gyermek esetén annak eltartója, törvényes képviselője felel. Saját és gyermekeink biztonsága érdekében a belső medencékbe történő beugrás, illetve a medencékben való ugrálás a fokozott balesetveszély (a belső medencékben vízszint alatti építmények, oszlopok kerültek megépítésre, melyek a medencébe történő ugrálás esetén fokozottan balesetveszélyesek, a medencébe történő ugrálás esetén a kicsapódó víz miatt a csúszásveszély megnő) elkerülése érdekében nem megengedett.

*A wellness térben úszómester nem tartózkodik, ezért a kicsapódott víz összehúzása, feltörése a wellness teret használó kötelessége, a balesetveszély elhárítása érdekében.*

*A CIEMME Kft. felhívja minden tulajdonos társ figyelmét, hogy a fentiek be nem tartásából fakadóan bekövetkezett baleset miatt sem alapítói, sem beruházói, illetve üzemeltetői minőségében semminemű felelősséget nem vállal.*

*A fenti szabályok megszegése esetén alkalmazandó szankció:*

*A közös tulajdonban lévő wellness tér és kiegészítő berendezései, a fitness terem, és a grill terasz használatával kapcsolatos szabályok megszegése esetén a szabályszegést a Társasház üzemeltetője írásban rögzíti, amelyről értesíti a közös*

*képviselőt. A közös képviselő köteles a szabályszegőt felszólítani annak abbahagyására és köteles figyelmeztetni az eredménytelenség esetére az esetleges következményekre.*

*Ha a felszólítás nem vezet eredményre, a közös képviselőnek joga, hogy ilyen esetben a közgyűlést összehívja. A közgyűlés dönt a szankció alkalmazásáról. Ilyen esetben a szankció pénzbeli, azaz a tulajdonos/bérlő által havonta fizetendő közös költség 10-szeres mértéke, a szabályszegés kezdő időpontjától annak abbahagyásáig. Amennyiben a közgyűlés úgy dönt, hogy a szabályszegés miatt alkalmazza a szankciót, köteles értesíteni döntéséről a szabályszegőt, és köteles a szankció közös költség módjára való beszedéséről gondoskodni.*

#### **IV. Fitness terem használata**

1. A fitness terem használatbavételével minden használója jelen Házirendben írtakat tudomásul veszi, azt magára nézve elfogadja és betartja.
2. A fitness terem berendezéseit, mindenki saját felelősségére használhatja, kiskorú gyermek esetén, annak eltartója, törvényes képviselője felel.
3. A gépeket, berendezéseket, rendeltetésszerűen a rajtuk lévő használati útmutató betartása mellett szabad használni.
4. Használat után azt eredeti helyére, állapotba kell visszaállítani.
5. A fitness terembe kizárólag sportcipővel szabad belépni és a berendezéseket alapvető higiéniai követelmények figyelembevételével, kizárólag törölköző használatával igénybevenni.

#### **V. Wellness tér és kiegészítő berendezései használata**

1. A wellness tér és kiegészítő berendezései használatbavételével minden használója jelen Házirendben írtakat tudomásul veszi, azt magára nézve elfogadja és betartja.
2. A wellness tér és kiegészítő berendezéseit, mindenki saját felelősségére használhatja, kiskorú gyermek esetén, annak eltartója, törvényes képviselője felel.
3. A szauna, gőzkabin használata során az alapvető higiéniai követelményeknek betartása mellett, kizárólag fehér fürdőlepedő használatával megengedett.
4. A wellness térbe utcai cipővel tilos bemenni.
5. A medencék használata előtt, alapvető higiéniai követelményeknek betartása mellett, ajánlatos a zuhanyzás.
6. A grillterasz konyhatechnológiai berendezéseinek használata, mágnes(csip) kártya használatával lehetséges.

#### **VI. A közös tároló használata**

1. A közös tárolót, mindenki eseti/szezonális jelleggel használhatja, kerékpár, szőrf, gumimatrac, vízi sporteszköz tárolása céljából. Abban más egyéb eszközt

- berendezést tárolni tilos.
2. Hosszabb ideig a közös képviselő engedélyével használható.

## **VII. Gépjárműtárolással kapcsolatos kötelezettségek**

7. A Társasház parkolójában való behajtással minden használója jelen Házirendben írtakat tudomásul veszi, azt magára nézve elfogadja és betartja.
8. A parkolóhelyen lévő gépkocsi beállóknban a tulajdonosok a gépjárművükkel csak a kizárólagos használatú beálló helyükön parkolhatnak, illetve tárolhatják személygépjárművüket, oly módon, hogy más gépjármű mozgását, ki- valamint behajtását ne akadályozza.
9. A gépkocsi beálló használója biztosítani köteles a környezetkímélő használatot a beálló helyeken. Egységes olaj-, sav-, stb. szennyeződést annak előidézője saját költségére haladéktalanul köteles megszüntetni.
10. Fokozott követelmény, hogy a gépkocsi beálló helyeken semmiféle gyúlékony vagy veszélyes anyag (olaj, benzin, PB palack, akkumulátor, stb.) még átmenetileg sem tárolható!
11. Az épületen belüli behajtó útvonalában - beleértve az udvari útszakaszt is, gépjárművel tilos parkolni, várakozni. E tilalom a vendéggépjárművekre is vonatkozik s ennek betartására a vendéget fogadó tulajdonos is köteles ügyelni.
12. Az esetlegesen a gépjárművel okozott károkat azonnal be kell jelenteni a közös képviselőnek, aki jegyzőkönyvet vesz fel az eseményekről.
13. Illetéktelen illetve engedély nélküli parkolás esetén a közös képviselő jogosult a parkoló területén az elkövető gépkocsit elszállíttatni.

## **VIII. Állattartás szabályai**

1. Az ingatlan közös tulajdonú és használatú részeiben semmiféle állat nem tartható. Ilyen helyiségbe, területre állatot kiengedni, etetni, sétáltatni, vagy odaszoktatni nem szabad.
2. A kizárólagos tulajdonú ingatlanrészekben (lakás, terasz) fokozott mozgást nem igénylő (szoba-állat) állat tartható. Ennek is feltétele, hogy a tartással kapcsolatos hang-, szag-, és higiénias követelményeket az állat gazdája betartsa, ezekkel összefüggésben mások nyugalma s a kulturált lakhatást ne zavarja.
3. Emberre veszélyes hüllő és ízeltlábú, és melegvérű ragadozó, valamint óriáspapagáj a lakóingatlan területén nem-még a lakásokban sem-tartható! Egyéb madárfaj tartásával kapcsolatos követelmények és feltétel, hogy más lakások erkélyét, teraszát, ablak párkányát és a közös használatú ingatlanrészeket ne szennyezze.
4. Az ingatlan területén állatot csak pórázon, szájkosárral, a lakás és a kijárat közötti legrövidebb útvonalon szabad átvezetni.

5. Az itt leírtakon túlmenően az állattartással kapcsolatos hatósági, önkormányzati rendeleteket az állat gazdájának be kell tartania. A felsőbb szintű előírások megszegése esetén a közös képviselő jogosult- és köteles-az illetékes szabálysértési hatósággal eljárni.

## **IX. Egyéb feltételek, szabályok**

1. E házirend a Társasház mindenkori Szervezeti és Működési Szabályzatának (SZMSZ) mellékletét képezi. E szabályzat megalkotásig a házirendet-erre vonatkozó közgyűlési határozat alapján- önálló szabályzatként kell kezelni.
2. A házirend betartása- ugyancsak közgyűlési határozat alapján- a Társasház valamennyi tulajdonosára nézve kötelező. Az ebben lévő kötelezettségek, feladatok betartásának ellenőrzése egyrészt a tulajdonostársak, másrészt a közös képviselő joga és feladata. Az abban foglaltak megszegése esetén- az érintettel szemben a közös képviselő-írásbeli felszólítás formájában- intézkedni köteles. Ennek eredménytelensége esetén a további eljárás tekintetében a közös képviselő javaslata alapján a közgyűlés határoz. Gyerekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért azok eltartója, törvényes képviselője felel.
3. A Társasház aulájában üzemeltetői szolgálat működik, melynek feladata a közös tulajdonú részek karbantartása, kertgondozás, gépészet ellenőrzése, biztonsági feladat ellátása a közös költség terhére napi 8 órában. Igény esetén az időtartam megemelhető, amelyhez a társasház közgyűlés egyszerű szótöbbsége kell. Az a tulajdonostárs, aki a társasházban lévő lakását használatba(bérbe) adja, köteles e házirendet a használóval(bérlővel) megismertetni és annak betartását írásban elfogadtatni, a betartás tényét pedig rendszeresen és fokozottan ellenőrizni. A használatba adó (bérbeadó tulajdonostárs felel az üdülő használója (bérlője) e szabályzattal kapcsolatos magatartásáért, és esetleges károkozás kapcsán teljes körű anyagi felelősséggel tartozik a Társasház irányában.
4. Használatba adás (bérbeadás) esetén a használatba adó (bérbeadó) tulajdonostárs e tényről a vonatkozó szerződés megkötésével egy időben a közös képviselőt írásban tájékoztatni köteles, közölve ebben a használó (bérlő) főbb személyi adatait, a használat (bérlet) kezdetét és megállapodás szerinti:
  - időtartamát
  - közös költség viselését érintő megállapodást, valamint
  - e házirend bérlő által történt elfogadtatásának igazolását.
5. A közös használatú területeken és helyiségek egész területén tilos a dohányzás!
6. E házirend érvényessége a visszavonásig, illetve módosításáig áll fenn. Változtatása kizárólag közgyűlési határozattal lehetséges.

Debrecen, 2010. szeptember 18. napján