A „GYOPÁR” SZÁMÚ LAKÁSTULAJDONOSI TÁRSULÁS BELSŐ RENDSZABÁLYZATA

I. FEJEZET - ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1.§ *(1)* Jelen szabályzat a **“Gyopár” Lakástulajdonosi Társulás**, székhelye **Székelyudvarhely**, **Függetlenség utca 16/A szám**, belső rendszabályzatának minősül, a továbbiakban **tulajdonosi társulás**, amely a társasház rendes és jó működését biztosító utasítások, normák, szabályok összességét tartalmazza.

(2) Jelen szabályzat alkalmazásához, a tulajdonosi társulás szervei és a társasházi tulajdonosok a következő elvek szerint járnak el:

a) az egyenlőség elve a jogok és kötelezettségek terén, betartva a törvényességet, függetlenül a társadalmi státustól;

b) egyenlő bánásmód elve, a tulajdonosok közti egyenlőség elve, kizárva bármely előjogot vagy megkülönböztetést;

c) együttműködés elve a közös jogok és érdekek védelmére, tekintettel a közös, oszthatatlan tulajdonjogra;

d) a tulajdonosi társulás szervei által meghozott határozatok és döntések felvállalásának és tiszteletben tartásának elve, a hatályos jogszabályok értelmében, függetlenül a személyes véleménytől vagy szavazás módjától;

e) teljes átláthatóság elve, valamennyi cselekedet vagy tétlenség tekintetében, ami érintheti az egyéni vagy közös tulajdonjogot;

f) egy tisztességes, korrekt és civilizált hozzáállás elve minden társtulajdonosi és közösségen belüli kapcsolatban;

g) kölcsönös tiszteletadás elve a közösség tulajdonosai közötti viszonyban.

2. § *(1)* Jelen szabályzat tartalmazza a társasház közös részeinek használati szabályait és feltételeit, valamint a tulajdonosok közti viselkedési és jó szomszédsági normákat.

(2) Jelen szabályzat előírásai kiegészülnek a 196/2018 sz. Törvény előírásaival.

(3) Jelen szabályzat előírásai a jelenlegi hatályos jogszabályok alapján lettek elfogadva és nem térnek el ezektől.

3. § Jelen társasházi szabályzatot a tulajdonosi társulás végrehajtó bizottsága kezdeményezte, a **2019.04.18-i** napon tartott tulajdonosok közgyűlésén megvitatták és a jelenlévők többségi szavazatával elfogadták, megfelelve a 196/2018 sz. Törvény előírásainak, és minden tulajdonos tudomására hozzák, az eredetinek megfelelő másolat kifüggesztésével vagy kézbesítésével, az elfogadástól számított 7 napon belül.

4. § A társasház szabályzat nem korlátozhat semmi olyan tulajdonjogot korlátozó előírást, amely nem függ össze az ingatlan rendeltetésével, a szerint, ahogy azt a kivitelezési terv és az épület műszaki könyve meghatározza.

5. § *(1)* Minden társasház tulajdonos és annak bérlői, minden ott lakó, meghatározott ideig vendégeskedő, vagy csak átutazó személy köteles tiszteletben tartani a jelen szabályzatot.

(2) A jelen szabályzat előírásairól, a bérlők és az átutazó személyek tájékoztatása, a tulajdonos kötelessége.

II. FEJEZET - A TÁRSASHÁZ KÖZÖS TULAJDONRÉSZEINEK HASZNÁLATA

6. § Minden tulajdonos/lakó használhatja, a törvény és társulási egyezség előírásai értelmében, úgy az elsődlegesnek minősülő helységet, mint a közös részeket is, anélkül, hogy sértené a többi tulajdonos jogait és anélkül, hogy megváltoztatná az épület vagy tulajdonába lévő rész rendeltetését.

7. § Minden tulajdonos/lakó gyakorolhatja a közös javak használati jogát, azzal a feltétellel, hogy tiszteletben tartja azok rendeltetését és engedi a többi tulajdonos számára is a használati jog normál körülmények közötti gyakorlását.

8. § *(1)* A társasház tulajdonosai kötelesek megőrizni és fenntartani a közös részek tisztaságát, védeni és megőrizni az épület kinézetét és épségét;

(2) A társasház tulajdonosai kötelesek maradéktalanul tiszteletben tartani a helyi önkormányzatok által megszabott intézkedéseket a köztisztaság és hulladékkezelés terén, valamint a háztartás vagy saját lakrész alapvető higiéniai szabályait is, olyan módon, hogy ne okozzon kellemetlenséget szomszédjainak és ne jelentsen, közegészségügyi szempontból, veszélyt a közösségre.

9. § A tulajdonos köteles biztosítani az az elsődlegesnek minősülő helység fenntartását, olyan módon, hogy az épület jó állapota megmaradjon.

10. § A közös vezetékeket csak azok rendeltetésének megfelelően lehet használni. A vezetékek és közös javak, melyek a hatályos jogszabályok értelmében, időszakos ellenőrzést igényelnek, nem használhatók az ellenőrzés elvégzése nélkül vagy a működési engedélyek beszerzése nélkül.

11. § Tilos raktározni vagy elhagyni bármilyen tárgyat a közös tulajdonú részeken, ha ezáltal akadályozzák az épület vagy közös részek szabályos használatát, vagy ha sértik a többi tulajdonos jogait.

12. § *(1)* Tilos elzárni vagy megszüntetni a társasház bejáratait (főbejáratokat vagy mellék bejáratokat) vagy az egyéni tulajdonrészek bejáratait (kerékpárok, kézi szekerek, bútorok stb. tárolásával az előterekben vagy folyosókon);

(2) Tilos ruhanemük, szőnyegek stb. kirázása ablakból vagy teraszról.

13. § *(1)* A társasházi tulajdonosok végezhetnek, saját tulajdonuk keretén belül, módosításokat és felújításokat, azzal a feltétellel, hogy az ne álljon ellentétben a hatályos törvényes rendelkezésekkel, az ingatlan/társasház külső esztétikájával, az ingatlan eredeti tervével, a társasház szaniter berendezéseivel, ne rongálja vagy érintse az egyéni és közös tulajdonjogokat, és ne sértse a többi tulajdonos használati jogát, az épület tervének megfelelően.

(2) Tilos részben megszüntetni a szennyvízhálózatokat, szellőztető rendszereket stb.

14. § Ha egy lakás vagy más rendeltetésű helység tulajdonosa kárt okoz bármely más tulajdonos közös vagy egyéni tulajdonjogú részében, a törvény értelmében, az illető tulajdonos kötelessége helyrehozni az okozott kárt vagy viselni a javítási költségeket.

III. FEJEZET - A TULAJDONOSOK MAGATARTÁSI ÉS JÓ SZOMSZÉDSÁGI SZABÁLYAI

15. § A társasház tulajdonosainak jogait semmilyen cselekvés vagy tétlenség sem sértheti a társasház többi tulajdonos, bérlői, lakó személyek, meghatározott ideig tartózkodó vagy átutazó személyek részéről.

16. § Egy tulajdonos sem sértheti, cselekvés vagy tétlenség által, a többi társasházi tulajdonos közszolgáltatásokhoz való hozzáférési jogait.

17. § Tilos korlátozni a társasházi tulajdonos hozzáférését a közös részekhez, kivételt képezve a törvény által kifejezetten előírt eseteket.

18. § *(1)* Tilos bevinni és/vagy a raktározni a társasházba bármilyen veszélyes vagy szennyező anyagokat, hulladékokat, valamint olyan anyagokat és/vagy tárgyakat, melyek természetük szerint vagy azok hibás felhasználással, veszélyes helyzeteket idézhetnek elő, ezáltal veszélyeztetve a tulajdonosok/lakók életét és biztonságát vagy az épület épségét.

(2) A hatályos jogszabályok értelmében tilos a háztartási hulladék tárolása más helyen, mint az arra sajátosan kialakított helyek.

19. § *(1)* Tilos jogtalanul zavarni, a társasházi tulajdonosok/lakók nyugalmát bármilyen eszközzel vagy tárggyal keltett zajjal vagy kiabálással, zajongással.

(2) Tilos a társasházi tulajdonosok/lakók nyugalmát megzavarni **22:00 - 08:00** órák között, illetve a **15:00 - 18:00** órák között, bármely személy részéről, zaj, zajongás vagy akármilyen eszköz, tárgy vagy nagy teljesítményű hangszer által keltve, az újra közölt, módosított és kiegészített, társadalmi együttélés, közrend és köznyugalom megzavarását büntető 61/1991 sz. Törvény értelmében.

20. § Kisállatokat tartó tulajdonosok/lakók kötelesek betartani a tartásukra vonatkozó törvényes előírásokat, valamint a lakók nyugalmára vonatkozó kötelességüket, tisztán

tartani a közös részeket, illetve minden szükséges intézkedést megtenni, hogy ne sértse a többi tulajdonos jogait.

IV. FEJEZET —VÉGSŐ RENDELKEZÉSEK

21. § A rendellenességek tekintetében, a társasházi szabályzat megszegését egy tulajdonos vagy bérlő részéről, a többi tulajdonos jelezheti a tulajdonosi társulás elnöke és/vagy a végrehajtó bizottsága fele.

22. § Jelen szabályzat alapján a lakástulajdonosi társulás szervei nem állapítanak meg vagy szabnak ki büntetéseket, tehát a jelen szabályzat előírásainak megszegése nem minősül kihágásnak.

23. § A jelen rendszabályzat a társasházi tulajdonosok többségi jóváhagyásával módosítható/egészíthető ki és minden tulajdonosnak kiközlésre kerül, egy eredetinek megfelelő másolat hirdetőtáblára való kifüggesztésével vagy kézbesítésével, a módosítások/ kiegészítések elfogadásától számított 7 napon belül.

24. § A jelen szabályzat minden társasházi tulajdonos fele kiközlésre kerül, egy eredetinek megfelelő másolat hirdetőtáblára való kifüggesztésével vagy kézbesítésével, az elfogadástól számított 7 napon belül.

25. § Jelen szabályzat az elfogadástól számított 10 napon belül lép hatályba, de nem korábban, mint a 24. cikkely által előírt kötelezettség teljesülése.

A Lakástulajdonosi Társulás elnöke,

