

**A 8600 Siófok, Május 1. utca 2. szám alatti, 8747/1 helyrajzi számú ingatlan
HÁZIRENDJE**

Alulírott tulajdonostársak az alábbiak szerint határozzák meg a Somogy Vármegyei Kormányhivatal siófoki ingatlan-nyilvántartásában 8747/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 8600 Siófok, Május 1. utca 2. szám alatt található 1545 m² alapterületű, belterületi, „kivett szálloda, udvar” megnevezésű ingatlan Házirendjét.

Tulajdonostársak rögzítik, hogy az Ingatlanon egy pinceszinti, földszinti, emeleti, tetőtéri és galéria részből álló, több rendeltetési egységből, köztük 1 db irodából, 30 db lakásból/apartmanból, 30 db tárolóból, valamint egyéb kizárólagos és közös használatú helyiségekből álló, szállodai apartman rendeltetésű épület található, és melynek használatát az Ingatlan mindenkori tulajdonosaira kiterjedő hatállyal a Budapesten, 2024. [**]. napján kelt „Ingatlan megosztási szerződés és ingatlanhasználati megállapodás” elnevezésű okirat (a továbbiakban „Használati megállapodás”) szabályozza. A jelen Házirend elfogadásakor hatályos jogszabályi rendelkezések alapján az Ingatlan rendeltetési egysége nem minősíthető át, és az Ingatlanon társasház nem alapítható.

I.1. Alapvető rendelkezések

1. A Használati megállapodás szerinti kizárólagos használatú ingatlanrészeket az azt megtestesítő tulajdoni hányad mindenkori tulajdonosa(i), esetlegesen bérlői, illetve egyéb jogcím alapján használói jogosultak használni a Használati megállapodásban rögzítettek szerint.
2. A nagyobb zajjal járó tevékenységeket (pl. zenélés, baráti összejövetelek, rendezvények, etc.) a lakók/használók nyugalmanak biztosítása mellett lehet folytatni. Különösen ügyelni kell a nagyobb zajjal járó tevékenységek (pl. zenehallgatás vagy zenélés) este 10 óra után való mérséklésére.
3. A kizárólagos használatú ingatlanrészek és a közös használatban lévő épületrészek felújítása, átépítése esetén az építési munkákat hétvégén, ünnepnapokon, illetve 18:00 óra után nem lehet folytatni.
4. A kizárólagos használatú ingatlanrészt érintő építési, szerelési vagy felújítási munkák esetén az érintett tulajdonos köteles a többi lakót/használót e-mailben vagy személyesen tájékoztatni a munkálatok várható időtartamáról.
5. Az épületben tartózkodni kell a mások nyugalma zavaró hangos tevékenységtől. Hanghatást vagy rezgést keltő berendezés csak úgy használható, hogy az ne zavarja mások nyugalma. Zajt okozó háztartási géppel dolgozni, zajjal járó szerelési, építési munkát kizárólag 8 és 18 óra között lehet végezni. Vasárnap és ünnepnap erre lehetőség nincs (az azonnali beavatkozást igénylő tevékenységekre ezen szabály nem vonatkozik).
6. A kizárólagos használatú ingatlanrészek külső jellegét a tulajdonosoknak meg kell őrizniük (Pl. ház, illetve nyílászárók színe, támfalak színe, jellege, etc.)
7. Állatok tartása: tilos bármilyen olyan állatot tartani, ami mások egészségét vagy testi épségét veszélyeztetheti. A háziállatok etetésével az épület területét beszennyezni, a lakókat zavarni nem szabad. Az állattartás a jogszabályokkal nem lehet ellentétes.
8. Kutyákat és egyéb háziállatokat a közös használatú területen csak abban az esetben lehet szabadon engedni, ha nem veszélyeztetik mások – különösen a gyermekek – testi épségét, ellenkező esetben mindez csak szájkosár használatával lehetséges.
9. A tulajdonközösséget érintő hirdetményeket és a tulajdonosokat érintő közérdekű közleményeket és értesítéseket a közös hirdetőtáblán kell közzéadni. A jóváhagyott házirend kifüggesztéséről a közös képviselő gondoskodik.
10. Környezetkárosító és tűzveszélyes anyagok tárolása az Ingatlan területén nem megengedett, illetve ezen anyagok szakszerű elszállításáról köteles minden tulajdonostárs maga gondoskodni saját költségviselése mellett.

11. [***]

I.2. Hulladékszállítás

1. A tulajdonostárs köteles lakását/apartmanját, tárolóját és azok közvetlen környezetét tisztán tartani. A tulajdonosok (bérlok) saját tevékenységük során keletkezett háztartási hulladékot az épület területén elhelyezett szeméttárolóedénybe kötelesek elhelyezni. A szétszóródásra hajlamos hulladékot bekötött szájú zsákokban kell lehordani. A tárolóedényekbe kisméretű dobozokat csak szétbontva és laposra hajtogatva szabad beletenni. A szeméttároló edényekben és a tárlóhelyiségben nem háztartási hulladékot elhelyezni tilos.
2. Az Ingatlan jelenleg [**] db kommunális és [**] db szelektív szeméttárolót rendelt meg az illetékes társaságtól. Amennyiben további szeméttároló edényekre van szükség, úgy a közös képviselő jogosult azokat igényelni a közös költség terhére.
3. A szeméttároló edények kiürítése céljából azok kihelyezéséről, illetve az Ingatlan erre kijelölt helyiségbe történő visszahelyezéséről a közös képviselő személyesen vagy erre kijelölt alkalmazottja, megbízottja útján gondoskodik.
4. Rovar észleléséről a közös képviselőt haladéktalanul értesíteni kell. Rovarirtás esetén a kizárólagos használatú ingatlanrészekre történő bejutást a tulajdonosok a saját érdekében kötelesek biztosítani.

[***]

I.3. A kizárólagos használatú ingatlanrészek használatára és hasznosítására vonatkozó szabályok

5. A tulajdonostársak a kizárólagos használatú ingatlanrészeit bérbe adhatják harmadik személynek azzal, hogy a bérlőkre is kötelező a jelen Házirend rendelkezéseinek betartása. A bérlők, használók magatartásáért a bérbeadó, használatba adó tulajdonostárs felelős. A rongálásból, illetve a környezetkárosító magatartásból eredő károk megtérítésére a károkozót kell kötelezni. A rongálásért, károkozásért a tulajdonos akkor is felelős, ha azt az ő jogán az ingatlanban tartózkodó más személy okozta.
6. A kizárólagos használatú ingatlanrészeket vállalkozási tevékenység folytatása céljából nem lehet bérbe adni.
7. A kizárólagos használatú ingatlanrészek folyamatos karbantartása, állagmegóvása az egyes kizárólagos használatú ingatlanrészek tulajdonosainak kötelezettsége, a tulajdonostársak folyamatosan kötelesek gondoskodni az ingatlanrészek megfelelő állapotáról, állagáról, szükséges felújításáról.
8. Az ingatlanon tervezett építkezésről a tulajdonosok kötelesek tájékoztatni a közös képviselőt és a többi lakót.
9. A tulajdonostársak tájékoztatják a többi tulajdonostársat a kizárólagos használatú ingatlanrészeit érintő tulajdonosváltozásról, bérletéről.

10.[***]

II. Felújítási alap képzése és felhasználása

1. A tulajdonostársak döntésük alapján közös felújítási alapot képezhetnek.
2. A felújítási alapot a tulajdonosoknak a közös költség részeként kell megfizetni, a közös költségre vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával.
3. A felújítási alap felhasználásáról a tulajdonostársak legalább 4/5-ös részvételével megtartott gyűlésen a tulajdonostársak döntenek.
4. A felújítási alap az Ingatlan közös kiadásaira használható fel, e körben különösen a közös használatú ingatlanrészeket érintő felújítási, szerelési, javítási, építési vagy karbantartási munkálatokra.
5. A közös használatú ingatlanrészeket érintő felújítási, szerelési, javítási, építési vagy karbantartási munkák esetén a munkálatok megkezdése előtt a közös képviselő - vagy bármelyik tulajdonos – legalább 2 (két) vállalkozótól vagy szakembertől írásos árajánlatot szerez be. A megfelelő árajánlat - illetve ezzel egyidejűleg a megfelelő vállalkozó vagy szakember - kiválasztásáról a közös képviselő,

vagy a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk alapján számított 4/5-ös többséggel döntenek.
6. A felújítási alapot a közös képviselő kezeli bankszámlán.

Budapest, 2024. május [**]. napján

[**] Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseli: [**] ügyvezető
Tulajdonos

House in Mind
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseli: Kiss László ügyvezető
Tulajdonos