

HÁZIREND

Balatonőszödi Hullám Üdülõpark villaházak és apartmanok tulajdonosaira és használóira vonatkozóan

A./ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

1. Az üdülõpark területe

Az üdülõpark lakói zárt közösséget alkotnak, az ingatlanuk magántulajdonban vannak, ezért a teljes terület zártságát, a portánál elhelyezett sorompós kapuval és a balatonőszödi szabad strand megközelítését biztosító elektromosan zárható kiskapuval ellátott védelmét a beruházások végéig fenn kívánják tartani.

Az üdülõpark területén csak az itt élõk vagy meghívott vendégeik, az intézkedésre jogosult hatóságok és a Balatonőszödi Önkormányzat törvényes képviselõi tartózkodhatnak.

Az üdülõpark vízparti zöldterületén (951, 952 hrsz.) és beton partvédmûvén (953 hrsz.) csak a vízparti ingatlantulajdonosok, meghívott vendégeik, illetve a területhasználati joggal rendelkező tulajdonosok és vendégeik tartózkodhatnak.

Az a tulajdonos, aki az üdülõfalu területén lévõ apartmanját, illetve villalakását bérbe kívánja adni köteles a bérbevevõt tájékoztatni a házirendrõl, és annak betartásáról gondoskodni.

2.Szolgáltatások

Az üdülõpark területén az üdülõtulajdonosok részére a Hullám Üdülõpark Kft. biztosítja kötelezõen a teljes körû szolgáltatásokat.

a., 24 órás porta- és biztonsági szolgálat:

A portaszolgálat gondoskodik arról, hogy a hatóságok képviselõit kivéve az üdülõfalu területére csak az ott lakók és az õ hozzájárulásukkal bíró személyek léphessenek be. Kérünk minden tulajdonost, hogy a portán adjanak le egy listát azon személyek nevével, akiket hozzájuk bármikor be lehet engedni. Amennyiben olyan látogatót várnak, aki nem szerepel az általuk leadott listán, kérjük jelezzék a portán a látogató nevét és várható érkezésének idejét. A listán nem szereplõ, valamint az elõre nem bejelentett látogató érkezése esetén a portaszolgálat a belsõ telefonrendszeren keresztül kéri a tulajdonos hozzájárulását a vendégek beléptetéséhez. Amennyiben a tulajdonos nem elérhetõ a belsõ telefonhálózaton, a látogatót a portaszolgálat nem engedi be az üdülõpark területére, amíg a tulajdonos hozzájárulását a beléptetéshez nem kapja meg. A portaszolgálat ügyel arra is, hogy az üdülõfalu területét 12 éven aluli gyermekek kísérelõ nélkül ne hagyassák el. A portaszolgálat az építkezések ideje alatt felhatalmazással bír a ki- és bejövõ jármûvek csomagterének átvizsgálására.

b.,Gondnokság:

Kapcsolattartás a HÜP ingatlantulajdonosokkal: ennek érdekében a munkaidõben telefonon elérhetõnek kell lenni a távollévõ tulajdonosok számára, hogy az azonnali intézkedést igénylõ kéréseiknek eleget tudjon tenni. Ilyen feladatok pld. a fûtés elindítása, az órák leolvasása, a nem garanciális jellegû meghibásodások kijavításának megszervezése (ennek érdekében a lakás kinyitása és szükség szerint õrzése a munkálatok elvégzésének idejére), a külsõ szolgáltatók, szállítók felkutatása, megrendelése, beengedése a lakásba, hibaelhárítás stb.

Kapcsolattartás az üdülõpark területén szolgáltatást végzõkkel: kertészekkel, karbantartókkal, kábel Tv-, telefon-, internetszerelõkkel, vagyonvédelmi szervezettel, szemétszállítókkal, közüzemi szolgáltatók, háztartási gépszerelõkkel, stb. , különbözõ hatóságokkal, önkormányzattal.

c., Vagyonvédelem, riasztási ügyelet:

A szolgáltató – megrendelés esetén – a megrendelő tulajdonában lévő helyiségben szakszerűen megválasztott és felszerelt, a megrendelő tulajdonában lévő helyi riasztóközpont jelátviteli összeköttetését bekapcsolja a tulajdonát képező, és a portaszolgáltatón elhelyezett folyamatosan üzemeltetett rendszerbe (diszpécserközpont). A megrendelő riasztórendszere a belső telefonhálózaton keresztül kerül bekötésre a portai megfigyelő rendszerbe. Az őrzés-védés feladatait a szolgáltató által erre szerződéssel feljogosított szervezet látja el.

d., Külső és belső telefonrendszer:

Az üdülőfalú lakói a MATÁV telefonhálózatát a portaszolgáltatón keresztül vehetik igénybe. Az üdülőfalun belüli telefonhasználat díjtalan, míg az üdülőfalun kívülre indított hívásokat a portán elhelyezett díjszámláló méri, a számlázást a szolgáltató végzi.

e., Karbantartási és diszpécserüzemeltetési ügyelet:

A lakásokban történt, bármely meghibásodás esetén (csőtörés, üvegtörés, stb.) a portaszolgáltatón keresztül megrendelhető a javítást végző szakiparos szolgáltatása. A diszpécserüzemeltetési ügyelet az üdülőfalú tulajdonosainak nyújt segítséget 0-24 óra között, bármilyen problémájuk megoldásában. Az Ön távollétében a levélpostai küldemények a portán kerülnek elhelyezésre.

Tel.: 84/560-560, fax.: 84/560-563.

f., Kábeltelevíziós rendszer:

Saját tulajdonú kábeltelevíziós hálózatot a SUPRA kábeltelevíziós társaságon keresztül biztosítja. A kábeltelevíziós jel 2 db televízió üzemelését biztosítja. A szolgáltató (SUPRA) egy alap és egy bővített programcsomagot kínál az apartman- és villatulajdonosok részére.

g., Szemétszállítás, fűnyírás, hóeltakarítás:

Az üdülőfalú területén a villalakásoknál, és az apartmanházaknál keletkező háztartási szemet, valamint a levágott fű elszállítása hétfőn, szerdán és pénteken reggel 7.00 és 9.00 óra között történik. A villalakások tulajdonosainak a háztartási szemetet fekete műanyag zsákban, a kerítésen kívül kell elhelyezniük a fenti időpontban. A levágott fű zöld színű műanyag zsákban, szintén a kerítésen kívül kerül elhelyezésre. Azok a telektulajdonosok, akik még az építkezést nem kezdték meg, évente négyszer (május, június, július, augusztus hónapokban) kötelesek az ingatlanterületükön a füvet levágni (parlagfű, és a rendezett állapot miatt).

Az apartman tulajdonosok az apartmanházak előtt számukra kijelölt helyre helyezhetik a háztartási szemetet fekete műanyag zsákokban, ennek elszállítása hétfőn, szerdán és pénteken reggel 7.00 és 9.00 óra között történik.

A szemet elszállításáról a Hullám Üdülöpark Kft. gondoskodik. A téli hónapokban az üdülöpark belső úthálózatáról a hóeltakarítást - villák és az apartman házak bejáratáig – a szolgáltató végzi.

h., Strandkarbantartás és strandhasználat:

A 936,937,938,939 hrsz. előtti 952 hrsz. zöld, füvesített terület és a 953. hrsz. betonpart védőmű terület gondozása, füvesítés, öntözés, fűnyírás, takarítás- és szemétszállítás, partvédőmű karbantartása, lejáró acéllépcsők karbantartása, javítása, téli tárolása.

3. Gépjárművek tárolása

Az apartman tulajdonosok a saját telkükön kialakított, számukra kijelölt gépkocsi parkolóhelyen tarthatják személygépkocsijukat.

A meghívott vendégek csak a tulajdonos engedélyével jöhetnek be az üdülöpark területére. A villalakásoknál a személygépkocsit a meghívó tulajdonos telkén lehet elhelyezni. Az apartmanoknál a vendégek csak a csomagjaik kipakolásáig (maximum 20 percig) tartózkodhatnak az üdülöpark területén, azt követően a vasútsori kerítés mellett hagyhatják gépkocsijukat.

Általánosan az alábbi szempontok betartása kötelező:

- Az üdülőfalú területén a gépjárművekkel úgy kell közlekedni, megállni, hogy mások parkolását, valamint ki-beállítását ne akadályozzák.
- Az üdülőfalú területén 20 km/h sebességkorlátozást kell figyelembe venni.
- A gépjárművekkel szándékosan zajt okozni (túrátatni, ajtókat csapkodni) nem szabad.

- A gépjárművek javítása, üzemanyagöltése, olajcsere, festés-fényezés még a saját tárolóhelyen sem lehetséges.
- A jármű üzemmentartója az üdülőfalu vagy a saját beálló helyén keletkezett (olaj, benzin, sár, stb.) szennyeződést köteles feltakarítani, amennyiben ez felszólítás után sem történik meg, úgy a szolgáltató jogosult a tulajdonos költségére a takarítást elvégezni.

4. A liftek használata

A liftek személyszállításra szolgálnak, ezért azokat teher (bútor, stb.) szállítására használni TILOS ! Az előírt súlykorlátozást be kell tartani, a liftben csak az engedélyezett számú ill. súlyhatárú személy utazhat egyidejűleg. Állatokat liftben csak úgy szabad szállítani, hogy azok ne veszélyeztessék a liftben utazók testi épségét, ruhájának tisztaságát. Ha az állat a liftet beszennyezi, szállítója köteles a szennyeződést haladéktalanul feltakarítani. Ha a liftet használni szándékozó ruhája a többiekét beszennyezné (pl. munkaruha, szerszám, stb.), köteles megvárni, amíg a fülke felszabadul. Ha a fülke beszennyeződött, a szennyeződés okozója haladéktalanul köteles a kitakarításáról gondoskodni. A liftet feltartani, ajtaját a fogadószinon kitámasztani nem szabad. A fülkében dohányozni TILOS!

5. Állattartás

Lakók az állattartást úgy szabályozzák, hogy lakásonként/villánként 1-1 oltási lappal rendelkező kutya (kivéve harci kutya) és/vagy egy macska tartható. Madarat úgy tartani vagy etetni, hogy az mások lakásának erkélyét, ablakpárkányát, az üdülőpark vagy a közös használatra szolgáló területeket, építményeket szennyezze, nem szabad. Az engedéllyel tartott állat közös területen (járda, úttest, füves parkok, közterületek, üres telkek) okozott szennyeződését annak gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani. Az üdülőfalu területén kutyát csak pórázon lehet sétáltatni, a kutyák a strand és az apartmanházak közötti valamint az azokat körülvevő zöld területen nem tartózkodhatnak. Tilos a kutyákat (állatokat) a nap bármely szakában a Balatonba bevinni, a strandon, illetve a partvédőművön sétáltatni. Tilos kóbor állatokat az üdülőfalu területére behozni.

6. A vízpart, strand és partvédőmű használata

A strand a 951 és 952 hrsz.-ú zöld terület és a 953 hrsz.-ú partvédőmű azon része, amely a két parkírozó (936, 939. hrsz.) valamint a 4 db apartmanház (937. és 938. hrsz.) előtt található. Ezen területek tulajdonosa a NOVA-INVEST KFT, kizárólagos kezelője a HULLÁM ÜDÜLŐPARK KFT. A strand csak a 936-937-938-939 hrsz.-ú telkek előtti zöld terület, zöld növényzettel leválasztva a többi vízparti villatelkek előtti 30 m-es parti sávtól. A vízparti villák előtti zöld terület a beton partvédőművel együtt kizárólagosan a parti villák tulajdonában van. Csak azok az apartman, illetve villatulajdonosok használhatják és tartózkodhatnak a strand területén, akik szerződést kötöttek Hullám Üdülőpark Kft-vel, és elfogadták a közösen kialakított házirendet, továbbá a fentiek vendégei. A strandhasználati jogosultság nem ruházható át azokra az üdülőpark területén villatulajdonnal rendelkezőkre, akiknek nincs érvényes szolgáltatási szerződésük a HÜP Kft-vel a strand használatára. Tekintettel arra, hogy a strand területe magántulajdonban van, oda csak és kizárólag a szolgáltatási szerződéssel rendelkező tulajdonosok és vendégeik léphetnek be. Minden más belépő birtokháborítást követ el és viselnie kell annak jogi következményeit. A villatelkek előtti 30 m-es parti zöld sávban ,még ha kerítéssel nincs is leválasztva , tilos átjárni. A szolgáltató HULLÁM ÜDÜLŐPARK KFT. a kezelésében lévő vízparti 951, 952 és 953 hrsz.-ú területen (936-937-938-939 hrsz.-ú telkek szélességében) az üdülőpark tulajdonosai részére napozó, illetve horgászstégeket épített. Ezek használatára a strand használatára vonatkozó előírások érvényesek.

A strand területén bármilyen állattartás szigorúan tilos!

A strandon keletkező szemetet az elhelyezett szeméttárolóba kell helyezni.

A strand, illetve partvédőműkön horgászni csak este 21.00 órától reggel 6.00 óráig lehet. A horgászat ideje alatt figyelembe kell venni a strandkarbantartás, locsolás, fűnyírás rendjét – melyhez a horgásznak alkalmazkodni szükséges. A horgász a strand pázsitját köteles bármilyen sérüléstől megóvni.

A strand területén tilos tüzet rakni, sátrat állítani, bőrlabdával játszani, bármilyen vízi járművet csak a kijelölt helyen térítés mellett (vízibicikli, surf, csónak, gumicsónak, stb.) lehet tárolni.

A strand területén tilos a nap bármely szakában hangoskodni, zavaró hangú zenét, egyéb műsort hallgatni, randalírozni.

A strand területére gépjárművel, kerékpárral, motorral ráhajtani szigorúan tilos.

A Balaton vízmedrében vízi járművet a tómederben elhelyezett bármilyen nehezékhez, vagy levert cölöphöz illetve a stégekhez kikötni hatóságilag tilos és veszélyes. Az Hullám Üdülőkert Egyesület felhatalmazza a Hullám Üdülőkert Kft.-t, hogy az ily módon elhelyezett vízi járművek tulajdonosait szólítsa fel az ideiglenes kikötési mód megszüntetésére, amennyiben az intézkedése eredménytelen úgy tegye meg a szükséges bejelentést a Balatoni Vízi Rendészethél.

7. Napozó és horgászstégek

Stéget csak a vízparti telektulajdonosok létesíthetnek.

A szolgáltató HULLÁM ÜDÜLŐPARK KFT. a kezelésében lévő vízparti 951, 952 és 953 hrsz.-ú területen (936-937-938-939 hrsz.-ú telkek szélességében) az üdülőkert tulajdonosai részére napozó, illetve horgászstégek építtet.

A stégek igénybevétele térítés mellett történik.

8. Személyforgalmú kiskapu

Azon villatulajdonosok számára a balatonöszödi Önkormányzat felkérésére - akik a 952 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt strandot nem kívánják igénybe venni és a strandhasználati díjat sem kívánják megfizetni- a Hullám utca végén, a balatonöszödi szabad strandra egy zárható személyforgalmú kiskaput alakítunk ki.

A kiskapu elektromos, számmárral biztosítja az idegenek elleni védelmet. A kiskapu nyitva tartása: május 1-től szeptember 30-ig reggel 7-től este 22 óráig.

október 1-től április 30-ig reggel 8-tól este 18 óráig.

A nyitva tartás végén a portaszolgálat lezárja az éjszakai órákra a kaput.

B.) APARTMANHÁZAK RENDJE

1. Apartman házak rendje

Az apartman házban és a hozzátartozó közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalmát zavaró magatartástól és tevékenységtől.

A televízió, rádió, lemezjátszó, magnó, videó- és egyéb berendezések úgy működtethetők, hogy mások nyugalmát ne zavarja.

Az apartman házakban zajt okozó gépek használata vagy zajjal járó építési, szerelési munka végzése csak munkanapokon 8.00-19.00 óra és szombaton 9.00-17.00 óra között engedélyezett. A megjelölt időszakról a tulajdonosok többségének írásos nyilatkozata alapján el lehet térni. E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárításra irányuló munkavégzést.

Az ének és zene gyakorlása, ha a tulajdonosok többsége később nyilatkozatban eltérően nem rendelkezik, munkanapokon 9.00-19.00 óra, szombaton 9.00-17.00 óra, vasárnap és ünnepnapokon 9.00-17.00 óra között engedélyezett, úgy hogy a szomszédok pihenését ne zavarja.

Hivatásos művészek, együttesek, és oktatók működése apartman házon belül csak a tulajdonosok egyöntetű beleegyezése alapján végezhető.

Az apartman ház lépcsőházi ajtóit, illetve az apartmanok bejárati ajtóit a lakóknak mindig zárva kell tartani.

2. Apartman házak tisztasága

A társasházi közösség az épület tisztántartása érdekében a közös használatra szolgáló helyiségek és területek (lépcsőház, függőfolyosók, kukatároló) október 1-től április 30-ig hetente kétszer, május 1-től szeptember 30-ig hetente háromszor takarítatja (seprés, felmosás, szemét elszállítás), valamint évente több alkalommal nagytakarítást végeztet. Ennek keretében a közös használatra szolgáló helyiségek és területek (lépcsőház, függőfolyosók, kukatároló, gépkocsi tároló, épület előtti járda) nyílászáróit, burkolt falait és padlózatát megtisztítják az összes szennyeződéstől. Szükség esetén a takarító végzi a hó eltakarítását is bejáratnál, illetve a függőfolyosókon.

Az épület használóinak a háztartási szemetet olyan formában (szemetes zsák) kell a tároló helyre eljuttatni, hogy a gépkocsival történő elszállításig az épületet illetve környezetét ne szennyezhesse, és a tárolóedények a takarítási időszakok között is higiénikus állapotban maradjanak.

A nem háztartási szemetet (pl. csomagoló doboz) az elszállítás érdekében a tárolási helyre kell elhelyezni, de úgy hogy a normál használatot (háztartási szemét elhelyezése) ne akadályozza. Ha ennek mennyisége olyan mértékű, hogy ez nem megoldható vagy elhasznált berendezésről, bútorról, nagyobb tárgyról van szó, akkor ezek külön elszállításáról magának a tulajdonosnak kell gondoskodnia.

Az erkélyen, ablakban és közös területeken tilos porképződéssel járó takarítást végezni (pl. szemét leseprése az erkélyről/teraszról, szőnyegporolás, takaró és portörölő ruha kirázása).

Az épületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos.

Ablakban, erkélyen növényeket ápolni csak mások érdeksérelme és zavarása nélkül szabad.

Aki a normál használatától eltérő módon (pl. bármilyen anyag szállítása vagy lerakása, gépek és szerszámok mozgatása és raktározása, fokozott szennyeződésű lábbeli használata, állattartásból keletkezett szőr és sárszennyeződés) a közös használatú helyiséget vagy területet beszennyezi, köteles azt saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és a használó személye eltér, a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt. Amennyiben a takarítást annak okozója felszólítás után sem végzi el, úgy azt a közös képviselő a tulajdonos költségére elvégeztetheti.

A rovarfertőzés megszüntetése érdekében minden tulajdonos illetve bérlője köteles tulajdon részeiben a rovarmentesítési munkák elvégzését eltérni.

3. Apartman házak állagvédelme

Az épület és beépítetlen ingatlan állagának védelme a használót arra kötelezi, hogy

a lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket

a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket

az épület központi berendezéseit és tartozékait (pl. kaputelefon, kábel TV, világítási rendszerek, stb.) rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül gazdaságosan használja.

A közös képviselő gondoskodik a társasház közös használatú területeinek, korlátok, lépcsőház, függőfolyosók, kert karbantartásáról, a keletkezett károk és azok következményeinek megszüntetéséről, valamint a tulajdonosok beleegyezése után az esetleges felújításokról.

A tulajdonos vagy közös képviselő az épületben, ingatlanon, lakásokban, nem lakás céljára szolgáló helyiségekben végzendő felújítási, valamint átépítési munkák megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról a használókat 30 nappal a munkakezdést megelőzően írásban, életveszély elhárításhoz szükséges munkáknál azonnal szóban kötelese értesíteni.

Az épület kertjében, tetőzetén, homlokzatán, falfelületén hirdetőtábla, fényreklám, díszkivilágítás, kirakatszekrény, cég- és címtábla stb. elhelyezéséhez a tulajdonosok 100%-os hozzájárulása szükséges. A hozzájárulás nem mentesít a jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól.

Erkélyre, ablakra rácsot elhelyezni csak a társasházi közösség előzetes 100%-os hozzájárulásával lehet.

A lakások, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső ajtóit, az erkély falait és korlátjait a társasházi közösség által megjelölt színre szabad mázolni.

Az erkélyen csak a városképet nem rontó, azok rendeltetésszerű használatával összhangban lévő bútorok, egyéb tárgyak, díszek helyezhetők el. Virágot biztonságosan rögzített tartókon szabad elhelyezni.

4. Közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata, tárolási szabályok

A közös használatra szolgáló helyiségeket a használat idején kívül zárva kell tartani.

Az épület adottságainak és a használók igényeinek megfelelően a lakók jogosultak dönteni, hogy gyermekek részére játszó,- vagy tartózkodási helyet jelölnek-e ki.

A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért – a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint – gondozójuk, kivételes esetben maga a károkozó felel. A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken bútorokat, és egyéb tárgyakat (pl. gyermekkocsi, kerékpár, gépek, stb.) – ideértve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is – a tulajdonosok egyetértésén alapuló engedélyével lehet tárolni. A közös használatra szolgáló területet, a tulajdonosok által megjelölt időpontig fel kell szabadítani, és a használat előtti állapotban kell átadni. A közös képviselő jogosult az engedély nélkül, vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat előzetes felszólítás után annak tulajdonosa költségére elszállíttatni. Az épületben (közös terület, lakás, tároló és gépkocsi tároló) tűz és robbanásveszélyes anyagot (pl. folyékony tüzelőanyag, üzemanyag, gázpalack, stb.) lefejtetni, tárolni szigorúan tilos!

C., HATÁLYBA LÉPŐ RENDELKEZÉSEK

A tulajdonostársak mindegyike jogosult a házirend szövegét megismerni, arról másolatot készíteni.

A házirendet a közgyűlés módosíthatja, a döntésről azonban valamennyi tulajdonostársat értesíteni kell.

A házirend a kifüggesztéssel, annak napján lét hatályba és visszavonásig érvénye

Balatonőszöd, 2009. május 30.

.....
közös képviselő