

Dr. TERÉK ANIKÓ

ügyvéd

2230 Gyömrő, Táncsics M. út 88.

Tel.: 06-20-545-4060

Adósz.: 58560747-2-33

Budapest, XIV. ker. Egressy út 18/A. sz. alatti társasház SZERVEZETI – MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

A Budapest XIV. ker. Egressy út 18/A. szám alatti, a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál 32369/A/1-60. helyrajzi számon bejegyzett társasház tulajdonosainak közössége (a továbbiakban: közösség) írásbeli szavazás útján, 1/2005 (2005.06.30.) sz. határozatával a Társasház Szervezeti-Működési Szabályzatát az alábbiak szerint határozza meg a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) alapján.

A) A Társasház jellemzői

1. A Szervezeti-Működési Szabályzat hatálya kiterjed a Budapest XIV. ker. Egressy út 18/A. sz. alatti társasház szerveire.

Társasház neve: Budapest XIV. ker. Egressy út 18/A. sz. alatti társasház

A közösség szerveit, annak hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzata állapítja meg.

A szervezeti-működési szabályzatot a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg vagy módosíthatja.

B) A Társasház szervei, működése és hatásköre

A Társasház szervei: a közgyűlés, a közös képviselő vagy az intéző bizottság (a továbbiakban együtt: közös képviselő), a számvizsgáló bizottság.

A közösség legfőbb döntést hozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet. A társasház ügyintézését a közös képviselő látja el. A társasház működésével kapcsolatos ellenőrzési, véleményezési és javaslattevési feladatokat a számvizsgáló bizottság látja el.

C) A tulajdonostárs

1. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak, területeinek birtoklására és használatára, ha nem sérti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogait és jogos érdekeit. E rendelkezést megsértő tulajdonostársat a közgyűlés nyilvánosan megróhatja és kötelezheti a közösséget sértő magatartásának a megszüntetésére. A szokásos mértékű használatot jelentősen meghaladó, vagy a közös tulajdont nem rendeltetésszerűen használó illetve rongálással kárt okozó tulajdonostárs a közösségnek a kárt köteles megtéríteni.

2. A tulajdonostárs köteles előre megfizetni a tárgyhónap 15. napjáig a tulajdoni hányadára eső, a közgyűlés által megszavazott közös költséget. Ha a tulajdonostárs a közös költség megfizetésével késik, a hátralékos közös költség után a mindenkori érvényes jegybanki alapkamat kétszeresét köteles megfizetni.

A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi díjak elszámolása a tulajdoni hányadok arányában történik.

Felvonó a társasházban nem üzemel, így a harmadik és negyedik emelet lakói a szomszédos, Egressy út 18/B. szám alatti társasház felvonóját használják. A felvonó használatának költségeit a tulajdonostársak külön elszámolás alapján kötelesek megfizetni az Egressy út 18/B. szám alatti társasház tulajdonosainak.

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

1111 Budapest, Budafoki út 59.

Dátum: 2005. November 28.



0105177450002005

3. Külön tulajdona tekintetében a tulajdonostársat megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga vagy jogos érdeke sérelmére. A tulajdonostárs köteles figyelmeztetni a vele együtt lakó személyeket, vagy azokat akiknek lakását használatra átengedte, hogy tartsák be a házirendben előírtakat.
4. A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy külön tulajdonú helyiségében a közösség megbízottja - a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs külön tulajdonában álló épületrésszel, berendezéssel kapcsolatban (például földem átázás) – a szükséges ellenőrzési, fenntartási, illetve felújítási munkák elvégzése céljából, arra alkalmas időben bejuthasson.
A közösség megbízottja e tevékenységével a tulajdonostársat vagy a bentlakót szükségtelenül nem háboríthatja. E rendelkezés megszegéséből eredő károkat az e rendelkezés megszegője köteles megtéríteni a társasháznak, illetve a kárt szenvedett másik tulajdonosnak. A közösség megbízottja jogosult rendszeres ellenőrzést tartani a külön tulajdonú helyiségekben is.
5. A tulajdonostárs a külön tulajdonában álló lakást, illetve helyiséget köteles fenntartani, karbantartani, és szükség szerint felújítani. A tulajdonostárs az ezzel kapcsolatos munkákról, ezek tervezett kezdési időpontjáról és várható időtartamról, a munkakezdés előtt legalább nyolc nappal a közös képviselőt értesíteni tartozik.
Az építető tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti.
6. A tulajdonostárs viseli a külön tulajdonában álló albetéhez tartozó minden épület-berendezéssel, felszerelési tárggyal – ide értve a közmű leágazásokat is a mérőtől, illetve a leágazási ponttól – kapcsolatos munkavégzésnek (üzemeltetés, javítás, karbantartás, felújítás, átalakítás, korszerűsítés, stb.) a költségeit.
7. A tulajdonostárs a közös képviselőnek a tulajdonjog ingatlannyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 30 napon belül köteles bejelenteni:
 - a. Nevét
 - b. Lakcímét (tartózkodási helyét, levelezési címét, folyamatos elérhetőségét). Huzamosabb távollét (15 napnál hosszabb) esetén a nevében jogosultan eljáró személy, cég nevét, elérhetőségét meg kell adni.
 - c. A külön tulajdona tekintetében a kezelői-, birtok-, illetve a használati joggal rendelkezők (pl. bentlakó bérlő, kezelő, haszonélvező, stb.) nevét és lakcímét, illetve levelezési címét, folyamatos elérhetőségét.
 - d. Külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást, az új tulajdonos nevét és lakcímét, levelezési címét, illetve folyamatos elérhetőségét.

A közös képviselő felhatalmazást kap, hogy az a. b. c. és d. pont szerinti adatokat kezelje, róluk nyilvántartást vezessen.

D) A Társasház ügyintéző szervei

I. A közgyűlés

1. A társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet és tulajdoni hányada szerint szavazati joggal rendelkezik.
A társasház közgyűlése határozatokkal dönt.
A közgyűlés határoz minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy a Szervezeti-Működési Szabályzat nem utal a közös képviselő, a számvizsgáló bizottság, illetve a számvizsgáló bizottság elnökének hatáskörébe.
2. Akadályoztatás esetén a tulajdonostársat a közgyűlésen meghatalmazottja képviselheti.
Az erre vonatkozó meghatalmazást teljes bizonyító erejű magán-, vagy közokiratba kell foglalni és a jelenléti ívhez csatolni.
3. A közgyűlés határoz:
 - a. a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
 - b. a közös képviselő, valamint a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
 - c. a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról,
 - d. a költségvetésben meghatározott fenntartásról, felújításról, beruházásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról és esedékességéről,
 - e. a költségvetésben nem szereplő és évközben felmerülő munkák megrendeléséről,
 - f. a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről, olyan építkezésről vagy változtatásról, amely több tulajdonost érint,
 - g. az alapító okirat módosításáról,
 - h. a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
 - i. A nem lakás céljára szolgáló helyiség használati, hasznosítási módjának megváltoztatásához az összes tulajdoni hányad kétharmados igen szavazata szükséges.
 - j. A közös tulajdon elidegenítéséről, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet, amennyiben az alapító okirat erre felhatalmazást ad.
 - k. a szervezeti-működési szabályzat elfogadásáról és módosításáról,
 - l. a házirend elfogadásáról és módosításáról,
 - m. hitel vagy kölcsön felvételéről,
 - n. felújítási pályázaton való részvételtől,
 - o. közös tulajdon használatáról, bérbeadásáról,
 - p. tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettségeinek megállapításáról,
 - q. azokról a kérdésekről, ügyekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörébe utal,

- r. a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének hasznosításáról,
 - s. bármely jogszabály által meghatározott olyan kérdésben, amelynek eldöntése a közgyűlés hatáskörébe tartozik.
4. A közgyűlésen – a határozatokat is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet. A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesítenie kell postaládán keresztül, vagy a határozatokat a C/7 pontban megadott levelezési címre elküldeni.

E) A közgyűlés összehívásának részletes szabályai

1. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közös képviselő akadályoztatása esetén, vagy ha a társasház gazdálkodásában szabálytalanságokat észlel és a közös képviselő a közgyűlést záros határidőn belül nem hívja össze, a közgyűlést a számvizsgáló bizottság elnöke is összehívhatja.
2. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. A meghívó egy-egy példányát a lépcsőházba is ki kell függeszteni. A társasházban postaládával rendelkezőknek a meghívókat a postaládájukba történő elhelyezéssel kell kézbesíteni. A társasházban postaládával nem rendelkezőknek a meghívót a bejelentett levelezési címükre, levélben kell – a közgyűlés időpontja előtt legalább tíz nappal – postára adni amennyiben a C/7. pont szerinti bejelentési kötelezettségüknek eleget tettek.
3. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés időpontját, helyét és napirendi pontjait. A közgyűlés csak a meghirdetett napirendek tekintetében hozhat határozatot. Sürgős esetet kivéve a meghívót a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal kell megküldeni és kifüggeszteni.
4. A közgyűlést szükség szerint, de évente legalább kétszer össze kell hívni. Minden év január 15.-ig meg kell tartani az éves gazdálkodási terv jóváhagyásáról a közgyűlést. Legkésőbb május 31. napjáig a közgyűlés elé kell terjeszteni az elmúlt év gazdálkodásáról szóló beszámolót. Az elszámoló közgyűléshez, illetve a közgyűlési meghívóhoz csatolni kell a név szerinti közös költség befizetés teljesítéséről készült táblázatot, valamint a részletes karbantartási és felújítási költségek kimutatását.
5. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a számvizsgáló bizottság vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő 15 napon belül nem teljesíti, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.
6. Ha az összehívott közgyűlés határozatképtelen, akkor a napirend szerinti kérdésekben a megismételt közgyűlés dönt. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belül kell megtartani. A megismételt közgyűlés helye és időpontja az eredeti közgyűlés meghívójában – a közgyűlés határozatképtelenségétől függő feltétellel – is kitűzhető. Amennyiben az eredeti közgyűlésre szóló meghívó a megismételt közgyűlésre szóló meghívót is tartalmazza, újabb – a megismételt közgyűlésre szóló – meghívót kézbesíteni nem kell.

A megismételt közgyűlés tartásáról a közgyűlés összehívója a tulajdonostársakat a társasház főlépcsőháza bejáratánál elhelyezett hirdetményben, jól látható helyen is köteles kifüggeszteni. E hirdetményt a megismételt közgyűlés időpontja előtt legalább 48 órával kell kifüggeszteni.

F) A közgyűlés határozathozatalának szabályai

1. A közgyűlés akkor határozatképes, ha az összes tulajdoni hányad több, mint felével rendelkezők – beleértve a meghatalmazottakat is – jelen vannak. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes.
A megismételt közgyűlésen kizárólag az eredeti közgyűlési meghívóban meghirdetett napirendi pontok kérdéseiben hozható érvényes határozat.
2. A tulajdonostársak a közgyűlésen tulajdoni hányaduk szerint szavazhatnak. A közgyűlés a határozatait egyszerű szótöbbséggel hozhatja meg, kivéve, ha a törvény másként rendelkezik.
3. A közgyűlésen – a határozatokat is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs aláírásával hitelesít.
4. A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatait, valamint a határozatok végrehajtását a Közgyűlési Határozatok Könyvébe-lefűzni. A Közgyűlési Határozatok Könyvének tartalmát törvény állapítja meg (2003. évi CXXXIII. Törvény 44. § (2) bekezdés)
5. A közgyűlés jegyzőkönyveibe, illetve a Közgyűlési Határozatok Könyvébe a társasház bármely tulajdonostársa betekinthez, s arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet. Az írásbeli szavazással meghozott közgyűlési határozat, valamint a közgyűlési határozatok eredményéről a közös képviselő a tulajdonostársakat – a határozat meghozatalától számított – 8 napon belül köteles értesíteni postaláda útján, vagy a C/7 pontban megadott levelezési címre.
6. Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg az Szervezeti-Működési Szabályzat rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár – a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül – bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A bírósági kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

G) Hátralékos tulajdonostárs tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelése

1. A közös képviselő köteles a közös költség hozzájárulással késedelembe esett tulajdonostársat a késedelembe eséstől számított 61. napon a rendezésre felszólítani és a két hónapot meghaladó késedelem esetén a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamatot felszámítani.
2. A közös képviselő köteles a hat hónapot meghaladó közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését kezdeményezni, mely jelzálogjog bejegyzésével kapcsolatos eljárással a tulajdonostársak a közös képviselőt bízzák meg.
3. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

4. Ha a jelzálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt megadni. Az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
5. A jelzálogjoggal kapcsolatos okirati- és bejegyzési költségek a hátralékban lévő tulajdonost terhelik.

H) Közgyűlési határozat az alábbiak szerint írásban is meghozható

1. A közös képviselő által sürgősnek és indokoltnak tartott esetben a közös képviselő írásban hívja fel a tulajdonostársakat a szavazásra. A felhívásnak tartalmaznia kell a határozat-tervezet szövegét, a határozathozatal okát, valamint a döntéshez szükséges minden ismeretet, továbbá azt a dátumot, amelyen a leadott szavazat még érvényes. A felhíváshoz mellékelni kell a gazdálkodást érintő kérdésekben a Számvizsgáló Bizottság elnökének álláspontját is a határozat-tervezettel kapcsolatosan. A szavazatok leadására legalább 8 napot kell adni a felhívás kézhezvételétől számítottan.
2. Az írásbeli határozathozatal akkor érvényes, ha a közgyűlés határozatképességét meghaladó tulajdoni hányadot képviselő szavazattal érkezett vissza szavazólap a döntésre megadott időpontig a közös képviselőhöz. A szavazatok összeszámlálásánál csak a tulajdonostárs aláírásával ellátott szavazólap vehető figyelembe.
3. Az írásos szavazatokat, a beérkezést követő 3 munkanapon belül össze kell számolni. Az értékelést a közös képviselő végzi. A jegyzőkönyv hitelesítését a Számvizsgáló Bizottság végzi.
4. Az aláírt szavazólapok közül tartózkodásként kell értékelni azokat, amelyek érdemi választ nem adtak, illetve bizonytalan megjegyzést tartalmaznak.
5. Az írásbeli szavazás eredményét jegyzőkönyvben kell rögzíteni. A jegyzőkönyv keltezésétől számított 8 napon belül az írásban meghozott közgyűlési határozatot a társasházban ki kell függeszteni, és a tulajdonostársakat az F/5 pont szerint írásban értesíteni. A kifüggesztés időpontjától számítottan kezdődik a jogorvoslati lehetősége az érdekelt tulajdonostársnak.

I) A közös képviselő

1. A közgyűlés a társasház ügyeinek intézésére közös képviselőt választ. A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
2. A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:
 - a. a szervezeti-működési szabályzat szerint a közgyűlést összehívni és annak határozati javaslatait előkészíteni, a közgyűlés határozatait végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a jelen szabályzat rendelkezéseinek,
 - b. a közgyűlés levezetéséről vagy levezettetetéséről, levezető elnök megválasztásáról gondoskodni,
 - c. minden szükséges intézkedést megtenni az épületek, valamint a társasház fenntartásának biztosítása érdekében,
 - d. közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, a közös költség hozzájárulással késedelembe esett tulajdonostárssal szemben a G pont szerint eljárni,

- e. A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a tulajdonostárs kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni.
 - f. a rendszeresen felmerülő fenntartási munkálatokra szerződést kötni, az abban vállalt kötelezettségek teljesítését folyamatosan ellenőrizni,
 - g. a folyamatos könyvelésről vagy könyveltetésről gondoskodni és biztosítani, hogy az a törvényi előírásoknak megfeleljen,
 - h. a szavatossági, jótállási, garanciális stb. igényeket összegyűjteni és érvényesíteni,
 - i. a kiadások számláit ellenőrizni, utalványozni és biztosítani, hogy azok kerüljenek kifizetésre, amelyek a közösség érdekében merültek fel,
 - j. a közgyűlések közötti időszakban végzett munkájáról a közgyűlésnek beszámolni,
 - k. a bankszámlák feletti rendelkezési jogát egyedül vagy más módon gyakorolni,
 - l. az egyes megrendelésekhez és szerződésekhez a tulajdonosok előzetes egyetértését megszerezni,
 - m. ellenőrizni és beszámoltatni az egyes tevékenységek ellátására megbízottakat (pl. könyvelő stb.),
 - n. megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát.
3. A közös képviselő biztosítani tartozik, hogy a tulajdonostársak igényeiket, javaslataikat, panaszait részére el tudják mondani, ezért meg kell határoznia az elérhetőségét /Pl. levélláda, telefon stb.).
4. A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles, kívánságaikat meghallgatja és amennyiben azok nem ellentétesek a közösség érdekeivel, azokat a lehetőségekhez képest teljesíti.
5. A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.
6. A közös képviselő intézkedései ellen a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a panaszolt közös képviselő intézkedését – a számvizsgáló bizottság javaslatát figyelembe véve – megváltoztathatja.
7. A közös képviselő felelős a törvényekben és más jogszabályokban, az alapító okiratban, a közgyűlési határozatokban és a szervezeti-működési szabályzatban reá előírt kötelezettségek maradéktalan teljesítéséért.
8. A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:
- a. a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
 - b. a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
 - c. a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásnak összegét összesen és tulajdonostársankénti részletezésben.
4. A közös képviselő a rendes közgyűlés részére éves elszámolást tartozik készíteni, amely tartalmazza:
- a. a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, a karbantartásokat, felújításokat és beruházásokat a költségvetés szerinti bontásban,
 - b. a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
 - c. az a. és b. pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészlet kezelési helye szerinti részletezésben,
 - d. a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak, tárgyi eszközök leltárát,
 - e. a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét érintő (terhelő) kötelezettségeket,
 - f. a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként.

J) A számvizsgáló bizottság

1. A társasház közgyűlése ellenőrzési feladatok ellátására egyszerű szótöbbséggel választja meg és menti fel a Számvizsgáló Bizottság (a továbbiakban: SzB) tagjait. A Számvizsgáló Bizottság a tagjai közül választja meg elnökét, döntései szavazattöbbséggel hozza meg.
2. Az elnök képviseli a Bizottságot, illetve szervezi annak munkáját. Szükség szerint összehívja és vezeti a bizottság üléseit. Az elnök akadályoztatása esetén a Bizottság képviselőjére – az elnök nevében eljárva – két bizottsági tag együttesen jogosult.
3. A számvizsgáló bizottság szükség szerint, de évente legalább a beszámoló közgyűlés előtt ülésezik. A bizottság ülése határozatképes, ha az ülésen a tagok több, mint fele jelen van. A bizottság határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza. A tagok azonos szavazati joggal rendelkeznek. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Az ülésekről jegyzőkönyv készül, melyet a levezető elnök és egy SzB tag hitelesít.
4. Az SzB feladata és hatásköre:
 - a. bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, kötelezettségeinek a teljesítését, havonta ellenőrzi a közösség pénzforgalmát és számláit,
 - b. véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen a költségvetést és az éves elszámolást (amelyet legalább 3 héttel a közgyűlés előtt megkap), valamint az alapító okirat, illetőleg a Szervezeti-Működési Szabályzat betartását,
 - c. javaslatot tehet a közös képviselő személyére és díjazására,
 - d. összehívhatja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.
5. A SzB ellenőrzési jogkörébe tartoznak továbbá a következők:
 - véleményt nyilváníthat és észrevételezi, hogy a közös képviselő döntései a közösség érdekeinek megfelelnek-e
 - az elszámolás a tényleges kiadásokat és bevételeket tartalmazza-e,
 - a közös költséghez való hozzájárulás felosztása megfelel-e a Szervezeti-Működési Szabályzat előírásainak és a közgyűlési határozatoknak,
 - a pénzügyi helyzetjelentés a valós képet mutatja-e,
 - a könyvvezetési kötelezettség és a bizonylati fegyelem az előírásoknak megfelelően történik-e,
 - ellenőrzi a könyvelést,
 - a pénzkezelés szabályainak megfelelnek-e a be- és kifizetések,
 - a társasház által kibocsátott számlák alakilag tartalmilag megfelelőek-e,
 - a munkabér, megbízási díjak számfejtése megfelelően történtek-e,
 - az adóhatósági, társadalombiztosítási befizetések, nyilvántartások, bevallások az előírásoknak megfelelően történtek-e,
 - a hatóságok által előírtak teljesítése a meghatározott határidőre megtörtént,
6. A számvizsgáló bizottság tevékenységéről, ellenőrzéseinek megállapításairól köteles a közgyűlésnek beszámolni.
7. A felmerülő ellenőrzési megállapításait köteles dokumentálni.
8. Egyes szakfeladatok (pl. vízhálózat, gázvezeték, épületek közös helyiségeinek műszaki állapota) ellátására esetenkénti külső megbízott által adott szakvélemény megkérése.

9. Írásban rögzíti a társasház ügykezelési és pénzügyi szabályzatát, mely a közös képviselő számára kötelező.

K) Vegyes rendelkezések

A Ttv. 62. § (1) bek. alapján a Társasház tulajdonosai az alapító okirat III. és IV. fejezeteit hatályon kívül helyezik arra tekintettel, hogy a Szervezeti-Működési Szabályzatot elfogadják-megállapítják, s az alapító okiratban szabályozottakat a Szervezeti- Működési Szabályzatban részletesen szabályozzák.

A Társasház tulajdonosai ezen módosítással tartják magukra nézve érvényesnek a Budapesten, 1991. augusztus 6. napján kelt alapító okiratukat.

A jelen Szervezeti- Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekre az alapító okirat, a 2003. évi CXXXIII. törvény, illetve a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A Szervezeti-Működési Szabályzat rendelkezései aláírásának napjától lépnek hatályba. A hatályba lépés előtt meghozott közgyűlési határozatok változatlanul érvényben maradnak.


Amennyiben valamelyik előzőleg meghozott közgyűlési határozat és a Szervezeti-Működési Szabályzat között ellentét merülne fel, ennek feloldására kizárólag a közgyűlés jogosult. A közgyűlési határozat meghozataláig a korábbi kell hatályosnak tekintetni.

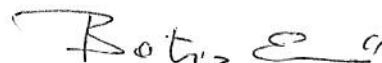
A Szervezeti-Működési Szabályzatnak a Fővárosi Kerületek Földhivatalához történő megküldéséről a közös képviselő tartozik gondoskodni.

Jelen Szervezeti- Működési Szabályzat 9 (kilenc) számozott oldalt tartalmaz.

Kelt Budapesten, 2005. június 30.napján


Szabó Béla
közös képviselő, Zuglói Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Társasházkezelő Divízió
148 Budapest, Kerepesi út 78/ b)
Tel.: 422-3040, 422-3060
4.


Beerenik József
hitelesítő-tulajdonostárs


Boti, E
hitelesítő-tulajdonostárs

Készítettem és ellenjegyeztem 2005. június 30. napján:

Dr. TERÉK ANIKÓ
ügyvéd
2230 Gyömrő, Táracsics M. út 88.
Tel.: 06-20-345-4060
Adósz.: 58560747-2-33

**A Budapest, XIV. ker. Egressy út 18/A. sz. alatti társasház
Házirendje, mely a Szervezeti-Működési Szabályzat mellékletét képezi**

I. A 2003. évi CXXXIII. tv. 26. § (1) bekezdésére tekintettel a Társasház írásbeli szavazás útján, 2/2005 (2005.06.30.) sz. határozatával úgy döntött, hogy meghatározza a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait, mely szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

II. A házirend célja az előzőekben írtak figyelembe vételével, hogy meghatározza a lakóépületben tartózkodó személyek egymás iránti magatartásának alapkövetelményeit, azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakóépület, ingatlan rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló, jogszabályokban nem rögzített követelményeket.

III. A lakóépületben és a hozzá tartozó közösségi és közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalmát zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől. A lakásokban zajos gépek, porszívók, csiszolók stb. működtetése kizárólag reggel 7 és este 6 óra között engedélyezett. A tulajdonosok felelnek azért, hogy az általuk befogadott személyek, illetve azok, akiknek a külön tulajdonukban lévő lakást ideiglenesen vagy tartósan használatba adták, betartsák a házirend szabályait.

IV. Televízió, rádió, lemezjátszó, video- és egyéb berendezések úgy működtethetők, hogy mások nyugalmát ne zavarják. Késő estébe, éjszakába nyúló családi és egyéb zenés rendezvények egy albetétben évente legfeljebb kétszer, valamint szilveszterkor tarthatók. Az ilyen rendezvényekről 3 nappal előbb írásban értesítendő a szomszédok, valamint a közös képviselő. Társasházi rendezvényre a ház közös tulajdoni részei (udvar, folyosó, lépcsőház) nem vehetők igénybe. Diszkó jellegű rendezvények a társasház körülményei közé nem valók. Fenti szabályokra a tulajdonosok kötelesek bérlőik figyelmét is nyomatékkal felhívni.

V. A zajjal járó lakásfelújítási, építési és szerelési munkák munkanapokon reggel 8 és este 20 óra között, szombaton reggel 10 és délután 14 óra között végezhetők.

E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

VI. Riasztóval az albetéteket ellátni csak a közös képviselővel történő előzetes egyeztetés után szabad. A tulajdonosok vakriasztás esetére kötelesek a riasztás azonnali megszüntetésének lehetőségeiről gondoskodni, s a hibaelhárítás módjáról kötelesek a közös képviselőt tájékoztatni. Ellenkező esetben a közös képviselő a tulajdonos költségére eltávolíttatja a készüléket.

VII. A függőfolyosót szőnyegek, mosott ruha kiterítésére tilos igénybe venni.

VIII. A közös területeket (udvar, lépcsőház, függőfolyosó) nem szabad dohányzásra, mobil telefonozásra társalgóként használni.

IX. A társasház közös területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot valamint madarat az épületbe szoktatni tilos.

X. A kutyát tartó tulajdonosok a kutyákat időben vigyék sétára, hogy a felvonó, a lépcsőház és a kapubejárat közvetlen környékének szennyezése megszűnjön. A ház udvarát és folyosóit kutyasétáltatásra igénybe venni tilos. A kutyák által okozott szennyeződést a kutya tulajdonosa köteles összetakarítani.

XI. A kutyákat a társasház közös területein pórázon kell vezetni.

XII. Lakásban csak egy kutya tartható, indokolt esetben a kerületi Önkormányzat Jegyzője engedélyezheti egynél több kutya tartását. A kutyát a tulajdonosa köteles úgy tartani, hogy az állat a házban vagy szomszédságában lévő lakók nyugalma ne zavarja, anyagi kárt ne okozzon, testi épségüket és egészségüket ne veszélyeztesse. Ha a kutya tulajdonosa a tartási feltételeket nem biztosítja, a közgyűlés elrendelheti a kutyának a lakásból, a házból való eltávolítását.

XIII. Sittet és hulladékot kizárólag az udvaron a közös képviselővel egyeztetett helyen és ideig zsákokban szabad tárolni. Az engedély nélkül a közös területeken elhelyezett hulladékot, lomot a közös képviselő a tulajdonos költségére elszállíttatja.

XIV. Tűzveszélyes, gyúlékony vagy robbanásveszélyes anyagok lakásokban vagy bérleményekben való elhelyezése szigorúan tilos. A szabály megszegése következtében előállott károkért a tulajdonos anyagilag és büntetőjogilag felel.

XV. A pincei központi vízelzárók, elektromos kapcsolók csak a közös képviselő engedélyével zárhatók el, kárelhárítás esetének kivételével. Az érintett lakókat erről kötelező értesíteni. Ettől csak műszakilag indokolt helyzetben szabad eltekinteni.

XVI. A lakás tulajdonosa, amennyiben lakását tartósan bérbe adja, vagy nem lakja, úgy tartozik az a közös képviselővel közölni. Ennek során jelezni, hogy a tulajdonos vagy megbízottja hol érhető el, illetőleg bérlője kilétéről – elsősorban biztonsági okokból (tűz-, vízkár, betörés elleni védelem) a közös képviselőt tájékoztatni. A kapott adatokat bizalmasan kell kezelni. Továbbá a tulajdonos felel azért, hogy az ingatlan használója a házirendet betartsa.

XVII. A jelen házirend egy példányát minden tulajdonostárs rendelkezésére kell bocsátani, továbbá a lakóépületben jól látható helyen ki kell függeszteni.

Jelen házirend a Szervezeti-Működési Szabályzat aláírásának napjától lép hatályba.

Kelt Budapesten, 2005. június 30. napján

Dr. TERÉK ANIKÓ

ügyvéd

2230 Gyömrő, Tánicsics M. út 88.

Tel.: 06-20-545-4060

Adósz.: 58569747-2-33

Bol. E. S.
Bev. J. S.

Szal. B. S.
Zuglói Vagyongazdálkodó Zrt.
Zuglói Vagyongazdálkodó Részvénytársaság
Társasházkezelő Divízió
1148 Budapest, Kerepesi út 78/b I.
Tel.: 422-3040, 422-3060