

Budapesti I. :
Budapest XI. J
Datum 2013. 01



SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI

SZABÁLYZAT

az

1124 Budapest, Tornalja u. 1. szám alatti

Társasháznak

A TÁRSASHÁZ ALAPADATAI:

- 1. HELYRAJZI SZÁM : 8627/22
- 2. A házas ingatlan összterülete : 1.272 m²
- 3. ADÓSZÁM : 20121589-1-43
- 4. BANKSZÁMLÁK: OTP
FELÚJÍTÁSI SZÁMLA: 11712004-20266707
- 5. ÉPÜLETBIZTOSÍTÁS:
BIZTOSÍTÓ NEVE:
KÖTVÉNYSZÁM:

Ezt a Szervezeti és Működési Szabályzatot a társasház 2013. Július 18.-i határozatképes közgyűlésén fogadták el a 2013/15-ös számú határozattal

2013. Július 18.

A Budapest, XII. Tornalja u.1. sz. Társasház

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

[Készült a CXXXIII. Társasházi törvény (2003.) és annak módosításai alapján]

I.

A társasházi tulajdon egysége

1. A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, pincék, garázsok az egyes tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épületek azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak az Alapító Okirat rendelkezései szerint. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.
2. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész az örök egység alkotórészét képezi, azzal együtt önálló ingatlan.
Az örök egység, és az ahhoz tartozó, közös tulajdonra vonatkozó eszmei hányad egymástól függetlenül nem ruházható át.

II.

A Társasházi lakóépület rendeltetése, a rendeltetésből eredő követelmények biztosítására

szolgáló rendelkezések, közgyűlési hatáskörök

A Társasház lakóépületének rendeltetése az abban lakó tulajdonosok, bérlők életvitelszerű tartózkodásához, a munkavégzés utáni rekreációhoz, az időskorúak pihenéséhez és a gyermekek testi és szellemi fejlődéséhez szükséges nyugalom biztosítása. A Társasház közössége tiszteletben tartja a magántulajdonhoz fűződő jogot, és ebből eredően azt, hogy a tulajdonostársakat a külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs ugyanakkor e jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével, a lakóépület rendeltetésével ellentétesen.

A lakóépület rendeltetésének biztosításához fűződő közösségi jogok, a külön tulajdonhoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek érvényesítése érdekében a nem lakás céljára szolgáló külön tulajdonban lévő helyiség használatának, hasznosításának megváltoztatására irányuló szándékot a tulajdonos köteles bejelenteni a közös képviselőnek.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott esetekben a külön tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a Társasház közgyűlésének

hozzájárulása szükséges, illetve a közgyűlés a törvényes feltételek esetében megtilthatja a helyiség használatának, hasznosításának a megváltoztatását. A Társasház közgyűlése a törvény keretei között, a lakhatás nyugalma és a lakóépület rendeltetésének védelmének szempontjai szerint dönt a hozzájárulás megadásáról és a hozzájárulás feltételeinek meghatározásáról, illetve a használat megváltoztatásának megtiltásáról.

A nem lakás céljára szolgáló külön tulajdonban lévő helyiség használata, hasznosítása akkor felel meg a lakóépület rendeltetésének, illetve akkor nem zavarja a lakhatás nyugalmát, ha a helyiségben folytatott tevékenység közüzemi szolgáltatási igénye nem haladja meg az életvitelszerű használat igényeit, illetve a közös költségben érvényesítve nem okoz a tulajdonostársaknak indokolatlan és méltánytalan többletterhet. Ennek biztosítása érdekében a nem lakás céljára szolgáló külön tulajdonban lévő helyiség használatának, hasznosításának megváltoztatásához csak akkor járul hozzá a Közgyűlés, ha a helyiségben a közüzemi fogyasztás mérésére alkalmas, az érintett szolgáltatóhoz hivatalosan bejelentett és helyi fogyasztást mérő mérőórák üzemelnek. E kötelezettség teljesítése a tulajdonos felelőssége.

A nem lakás céljára szolgáló külön tulajdonban lévő helyiség használatának, hasznosításának megváltoztatásával kapcsolatos hozzájárulásában - a lakóépület rendeltetésének biztosítása és a Társasház tisztaságának és környezetének megóvása érdekében a Közgyűlés előírhatja a tulajdonos számára, hogy a saját költségén gondoskodik a helyiségben történő hulladék elszállíttatásáról. A tulajdonos ezen kötelezettség teljesítéséről úgy is gondoskodhat, hogy vállalja egy további hulladéktároló konténer elhelyezésének és heti háromszori ürítésének költségeit.

Az épület rendeltetéséből eredő lakhatás nyugalmát biztosító egyéb magatartási szabályokat, illetve a lakhatás nyugalmát zavaró tiltó rendelkezéseket a jelen SZMSZ V: fejezetében található Házirend szabályozza.

A Társasház közgyűlése az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szótöbbséggel határoz a nem lakás céljára szolgáló külön tulajdonban lévő helyiség használatának, hasznosításának megváltoztatásához történő hozzájárulás megadásáról és annak feltételeinek meghatározásáról, illetve a használat megváltoztatásának megtiltásáról. A Társasház közössége kifejezetten megtiltja a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység folytatását, valamint szexuális termék és segédeszköz árusítását vagy forgalmazását.

III.

A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

A tulajdonostárs külön tulajdonával, az ahhoz elválaszthatatlanul tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. Tulajdon átruházás, valamint öröklés esetében a jogutódot a jogelőd jogai illeti meg és terhelik kötelezettségei. A tulajdon-átruházást a közös képviselőnek be kell jelenteni.

1.1. A tulajdonostárs köteles

- a) fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást és nem lakás céljára szolgáló helyiséget,
- b) megtenni a szükséges intézkedést, hogy vele együtt lévő személy, valamint az, akinek helyisége használatát átengedte, a külön tulajdonú illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekét,

- c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásba és nem lakás céljára szolgáló helyiségbe a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostár (használó) háborítása nélkül.
- d) a tervezett építkezéséről értesíteni a közös képviselőt,
- e) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének bejelenteni a tulajdonosváltozást, lakcímet, személyes adatait, külön tulajdonát bérlő, használó személy adatait, a külön tulajdonában lakó személyek számát, a hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező nevét.
- 1.2. A társasház-közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, ami az ellenőrzés, illetve a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs tulajdonában keletkezett.
- 1.3. Jogutódlás esetén az új tulajdonostárs tartozik magára nézve kötelezően elismerni az ezen szervezeti-működési szabályzatban foglaltakat, így a jogutódot ugyanazok a jogok illetik illetve kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődot illették vagy terheltek.
- 1.4. A külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatása a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább 2/3-ának igenlő szavazatát is magában foglaló, legalább egyszerű szavazattöbbséggel hozott határozattal lehetséges.
- 1.5. Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – 30 napos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

2.) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

- 2.1. Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és a hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, a jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.
- 2.2. Tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen használni úgy, hogy a használat a többi tulajdonos használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják az ingatlanban minden olyan tevékenység folytatását, amely zajjal, az ott tartózkodók nyugalmanak zavarásával járna.
- 2.3. A közgyűlés hozzájárulása nélkül cégfeliratot, reklámot díj, költségmentesen elhelyezni tilos.
- 2.4. A kizárólagos használati jog nem terjed ki a terület beépítésére, illetve átalakítására. A kizárólagos használati jog jogosultja maga köteles e területek tisztántartásáról, hó-és jégtelenítéséről, balesetmentessé tételéről gondoskodni, amennyiben a közös költség erre fedezetet nem nyújt. Köteles, továbbá lehetővé tenni, hogy a kizárólagos használatban álló területekre (épületrészekre) a társasház által erre feljogosított személyek a közös tulajdon fenntartása, felújítása érdekében beléphessenek, és ott a szükséges munkát elvégezhessék.
- 2.5. A közgyűlés hozzájárulása alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

3) Építkezés

- 3.1. A tulajdonostárs a külön tulajdonban lévő lakásban és a nem lakás céljára szolgáló helyiségben építési munkát végezhet.
- 3.2. Az építtető tulajdonostárs a lakásában ill. a nem lakás céljára szolgáló helyiségben tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti. Az épület homlokzatának, illetve az egész épület egységét vagy a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészeket érintő szerkezeti elemeinek megváltoztatása – ideértve a külön tulajdonon belül található szerkezeti elemeket is – kizárólag a közgyűlés hozzájárulásával, és a szükséges hatósági engedélyek beszerzésével lehetséges.
- 3.3. Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti.
- 3.4. Amennyiben a fenti 3.3. pontban említett – az Építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedély alapján elvégzett – munka olyan lakásmegosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

4) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések felszerelések fenntartásával (karbantartásával, felújításával) járó költségek viselése

- 5.1. A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezet A pontjában I-LVIII sorszám alatt felvett telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk arányában viselik.
- 5.2. A társasházzal kapcsolatos egyéb kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli.
- 5.3. A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét és a felhasználási módját a közgyűlés állapítja meg.
- 5.4. A társasház közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

5) A külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek költségeinek viselése

- 5.1. A külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek berendezésének, felszerelésének karbantartásával felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek a mindenkori tulajdonost terhelik.
- 5.2. A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdoni illetőségeikhez tartozó építményrészek jó karban tartásáról.
- 5.3. Ha valamelyik tulajdonostárs - vagy az akinek a használatot átengedte – a közös tulajdoni részekben, vagy a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségében kárt okoz – ha ez a kár máshonnan, pl. a biztosítótól nem térül meg – úgy ez a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani, vagy elháríttatni, vagy az okozott kárt megtéríteni a közgyűlés által megállapított határidőn belül.
- 5.4. Ha a külön tulajdonba került építményrész karbantartása, vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely a közös területről is látható építményrészeket érint, akkor az a munka

csak az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.

5.5. Ha a tulajdonostárs a fenti kötelezettségeit nem teljesíti és az más tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

6) Közös költségek biztosítása

6.1. A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni.

6.2. A közös építményrészek, felszerelések és egyéb közös berendezések terheit, közüzemi díjainak - adó, biztosítás, vízdíj, közös helyiségek világítási költsége, stb. -, úgyszintén a karbantartásukhoz, vagy helyreállításukhoz szükséges költségek fedezésére a tulajdonostársak közös tulajdoni hányaduk szerint közös költséget kötelesek fizetni. Jelen 6.2. pontban foglalt, a közös költségek viselésére vonatkozó rendelkezéstől valamennyi tulajdonostárs egyhangú szavazat mellett lehet eltérni.

6.3. A közös költség meghatározása úgy történik, hogy a közös költség összege a közös építményrészek, felszerelések és egyéb közös berendezések üzemeltetésének díjait és költségeit 15 %-kal haladja meg.

6.4. A közös költség összegét a közgyűlés állapítja meg a fenti 6.2. pontban írt számítási mód szerint a közgyűlési döntés időpontjában érvényben lévő díjak és költségek alapulvételével.

6.5. A közös költséget havonta, legkésőbb a tárgyhónap 20. napjáig kell megfizetni. A közgyűlés által megállapított hozzájárulást esedékességkor nem fizető tulajdonostárs ellen a közös képviselő köteles a szükséges intézkedéseket megtenni, a késedelembe esést követően 15 napon belül a tulajdonostársakat kötelezettsége teljesítésére felszólítani és ennek eredménytelensége esetén minden lehetséges jogi eszközt igénybe véve a tulajdonostársat a teljesítésre rábírní, különös tekintettel a 6.6-6.8 pontokban írt intézkedésekre. A késedelmesen teljesítő tulajdonostárs köteles a mindenkori törvényes kamatot megfizetni a társasház részére. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg. Az előírányt késedelmesen fizető tulajdonostársat a hatályos jogszabály szerinti kamatfizetési kötelezettség terheli.

6.6. A közös költség tartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelő. Tulajdon-átruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő írásban köteles - kérelemre - az új tulajdonostárs felé nyilatkozni arról, hogy az átruházó tulajdonostársat terheli-e közös költségtartozás, továbbá van-e folyamatban. ill. előkészítés alatt a közös tulajdonostársat érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák elvégzése mennyiben szükséges.

6.7. A közös költség és a takarékosági/felújítási alap megfizetéséről, a hátralékosokról és a hátralék mértékéről a Közös Képviselő nyilvántartást vezet.

50 napon túli, vagy 20.000.-Ft-t meghaladó hátralékkal rendelkező tulajdonost a Közös Képviselő a egyenlegközlő/fizetési felszólítás formában írásban szólítja fel, hogy tartozását 8 napon belül fizesse meg.

Ha a felszólítás eredménytelen, a Közös Képviselő a két hónapot meghaladó közös költség tartozás beszedésére kezdeményezheti külső, követeléskezelő/behajtó személy, vagy cég igénybevételét. A külső cég megbízásával, illetve a beszedéssel járó eljárások költségeit a hátralékba kerülő (tartozó) tulajdonostárs fogja viselni.

A társasház tulajdonosai Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései alapján a jelen SzMSz-ben felhatalmazták a Közös Képviselőt arra, hogy a törvényben meghatározott feltételek esetén a hátralékos tulajdonostárs(ak) külön tulajdonát és a hozzátartozó közös tulajdoni hányadára a Közgyűlés összehívása nélkül a Társasház javára jelzálogot bejegyeztesse az illetékes Földhivatalnál. Az eljárás megismételhető a törvényben meghatározott feltételek mellett.

Ha az adós a tartozását kiegyenlítette, a Közös Képviselőnek 8 napon belül ki kell adni a jelzálog feloldásához az engedélyt.

A jelzálog bejegyzésére, vagy feloldására vonatkozó intézkedést köz-, vagy magánokiratba kell foglalni, melyet ügyvéd, vagy - jogkörén belül jogtanácsos - ellenjegyez. A jelzálog-bejegyzési okirat kiállítása és az ügyintézésel járó ügyvédi munkadíj költsége, valamint a jelzálogjog feloldásának kiállítás és ügyintézés költsége a hátralékos tulajdonostársat terheli.

Az egy hónapot meghaladó tartozással rendelkező adósok tartozásukat kamattal együtt tartoznak megtéríteni. A kamat mértékét a mindenkor hatályos jogszabály szerint, ill. a Jegybanki alapkamattal megegyező mértékében kell megállapítani.

A Közös Képviselő tehát, a Társasház gazdálkodási egyensúlyának fenntartása érdekében, jogosult a közös költség hátralékok behajtására, bíróság előtti képviseletre, ingatlan-nyilvántartással, végrehajtással, jelzálogjog bejegyeztetéssel, stb. kapcsolatos ügyintézésre, ügyvédi megbízás kiadására, követeléskezelő, ill. behajtó céggel való szerződéskötésre a társasház előlegezett költségére.

Meg nem térülő károk és tartozások esetében a - jogszabályi feltételek megléte esetén – az eljárás alá vont (Pl. jelzáloggal terhelt) ingatlan árverezését kell kezdeményezni.

6.8.A közös képviselő a határozatát - a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével – az érintett tulajdonostársnak írásban meg kell küldeni.

IV.

A társasház szervezet

1. Közgyűlés

A társasház legfontosabb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés.

1.1.A közgyűlés hatásköre és feladatai

A közgyűlés, mint a Társasház legfőbb döntéshozó szerve határoz:

- a) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- b) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- c) a közösség közös költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról,
- d) a házirend megállapításáról,
- e) a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- f) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,

- g) szervezeti-működési szabályzat létrehozásáról, és annak tartalmáról,
- h) az alapító okirat módosításáról,
- i) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

A közgyűlés e határozatokat a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

2. Egyéb közgyűlési, döntési hatáskörök

A közgyűlés

- a) egyszerű szavazattöbbséggel a közös képviselőt (intézőbizottságot) vagy a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti,
- b) egyszerű többségi határozatával elrendelheti a hátralékos nem fizető tulajdonostárs külön tulajdonára a jelzálog bejegyzését, a hátralék biztosítékául (a hátralékos tulajdonostárs nem élhet szavazati jogával),
- c) a II. fejezetben foglaltak figyelembe vételével dönt a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatásához történő hozzájárulásról, illetve a hozzájárulás megadásának feltételeiről az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel.
- d) Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 2/3-os szavazattöbbséggel határoz a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- e) A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.
- f) Az alapító okirat megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. Amennyiben azonban az alapító okirattal, ill. annak módosításával a tulajdonosok 4/5-e egyetért, és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, ill. írásbeli szavazás esetén a 4%-os szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, ill. annak módosítása hatályba lép.

3. A közgyűlés összehívására vonatkozó eljárási szabályok

- 3.1. A közgyűlést a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni és a meghívó példányát a társasházban – egy jól látható helyen – ki kell függeszteni. Az írásos meghívót a lakcímre kell eljuttatni.
- 3.2. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint szavazásra előterjesztett napirendet. A közgyűlés csak a meghirdetett napirendek tekintetében hozhat határozatot. Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal kell kiküldeni és kifüggeszteni.

3.3. Indokolt esetben a meghívóban vázlatosan ismertetni kell a határozat alapjául szolgáló tényállás mellett a javasolt határozatot.

3.4. A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31-ig kell megtartani.

3.5. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosok a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kérés kézhezvételétől számított **30 napon belüli időpontra** a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő **15 napon belüli időpontra** a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonosok vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonos jogosult összehívni.

4. A közgyűlés határozatképessége

4.1. A közgyűlés határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több, mint a felével rendelkező tulajdonosok jelen vannak.

4.2. Ha a közgyűlés nem határozatképes, megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő tizenöt napon belüli időpontban, az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függően is kitűzhető.

4.3. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

4.4. A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

5. Szavazás, jegyzőkönyvvezetés

5.1. A közgyűlésen a tulajdonosokat tulajdoni hányaduk szerint illeti meg a szavazati jog.

5.2. A társasházakról szóló törvényben, az Alapító Okiratban és jelen Szabályzatban megállapított eseteken kívül a közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

5.3. A közgyűlésen a határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvet a közgyűlés elnöke és két tulajdonos az aláírásával hitelesíti.

A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell különösen:

a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonos nevét;

b) azt, hogy a megjelent tulajdonosok nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonos által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza;

c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;

d) a tárgyalt napirendek összefoglalását;

e) a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

5.4. Jegyzőkönyvi határozatok nyilvántartásáról a közös képviselőnek (az intézőbizottság elnökének) gondoskodnia kell.

6. Írásbeli szavazás

- 6.1. A közgyűlési határozat a tulajdonostársak jelenléte nélkül is meghozható. Az írásbeli szavazáshoz a számvizsgáló bizottság véleménye szükséges, amelyet a tulajdonostársakkal írásban kell közölni.
- 6.2. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) felhívására a tulajdonostársak írásban nyilvánítanak véleményt, és igennel/nemmel szavaznak a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) által írásban előterjesztett határozatáról. A határozat szövegén a tulajdonostársak nem tehetnek módosítást, nem javasolhatnak kiegészítést. A javított vagy kiegészített szöveg a tulajdonostárs szavazatát érvényteleníti.
- 6.3. A szavazás megszervezéséről a felhívást kibocsátó gondoskodik. Ha a szavazandó kérdés nem ismert, rövid indoklást is kell a szavazathoz mellékelni. A szavazás eredményéről a közös képviselőnek (intézőbizottság elnökének) írásban tájékoztatnia kell a tulajdonostársakat a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül.
- 6.4. A tulajdonostársakat az írásbeli szavazás esetén is megilleti a Tt.-ben szabályozott jogorvoslati lehetőség.

7. Tulajdonostársi megbízás

- 7.1. Ha a megbízott szavaz a tulajdonostárs helyett, akkor a közgyűlésről készült jegyzőkönyvhöz csatolni kell a megbízást. Amennyiben a megbízott általános, és nem eredeti megbízással és megbízását a közös képviselőnél (intézőbizottság elnökénél) letétbe helyezte elegendő erre hivatkozni.
- 7.2. A hasznélvező nem tagja a társasházi tulajdonközösségnek. A hasznélvező megbízás hiányában a tulajdonos helyett nem szavazhat.

8. A közös képviselő feladata, hatásköre, jogai és kötelezettségei

- 8.1.1. A Társasház ügyintéző és operatív feladatot ellátó személye a közös képviselő.

A közös képviselő megválasztásáról/megbízásáról a közgyűlés dönt.

Nem lehet közös képviselő:

- akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztésre ítélték, a büntetett előlélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alóli mentesülésig,
- akit ilyen tevékenységtől a bíróság jogerősen eltiltott, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
- az az egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

8.2. A közös képviselő jogkörében eljárva köteles

- 8.2.1. A társasház képviseletére a közös képviselő jogosult, e jogkörében bíróság és más hatóság előtt is képviselheti a társasházat. A képviseleti jog korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a.) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,
- b.) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
- c.) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, továbbá a 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti, külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját, valamint érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit..
- d.) köteles megőrizni az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát.

8.2.2. A Közgyűlési Határozatok Könyve – évenkénti bontásban – a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- a) a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- b) a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelenlevők szavazatarányát,
- c) a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját, és időpontját,
- d) a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

8.2.3. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre - köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni. A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthet és a határozatokról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

A közös képviselő köteles:

- a) tulajdonosváltás esetén írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról, és intézkedni azok rendezése iránt,
- b) átadni iratait tisztségéről történő leváltásakor,
- c) a közgyűlés felhívására tisztázni, illetve igazolni a személyével kapcsolatban felmerült összeférhetlenségi okokat,
- d) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
- e) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni az ezzel kapcsolatos közösségi igényeket,
- f) tulajdonostársnak az építkezésről szóló bejelentése alapján – szükség esetén – a közgyűlés illetve az építésügyi hatóság döntését kezdeményezni,
- g) a hatóság megkeresésére a külön tulajdonú helyiségben folytatandó, a korábbtól eltérő tevékenységről történő döntés céljából a közgyűlést összehívni és a tiltó határozatot a hatósághoz továbbítani.
- h) a közgyűlés által elrendelt tulajdonostársi bejelentéseket nyilvántartásba venni,

- i) a hátralékos tulajdonostárssal szemben e szabályzat III. fejezet 6. pontjában meghatározottaknak megfelelően intézkedni a jelzálogjog bejegyzéséről, a bejegyzésre vonatkozó rendelkezés közléséről, teljesítés esetén a törlésről, és az egyéb intézkedésről.

8.3.A költségvetési javaslat és az éves elszámolás tekintetében a közös képviselő köteles éves költségvetési javaslatot és elszámolást készíteni.

A közös képviselő által elkészített költségvetési javaslat tartalmazza:

- a.) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- b.) a tervezett üzemeltetési, fenntartási és felújítási munkákat,
- c.) a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

8.3.1. A közös képviselő által készített éves elszámolás tartalmazza:

- a.) a tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként és a közös költség megosztásának a jelen szervezeti-működési szabályzat szabályai szerinti bontásban, ezen belül a karbantartásokat az elvégzett munkák részletezésében,
- b.) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint.
- c.) az a.) és b.) pont közötti különbözet záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- d.) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
- e.) a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.
- f.) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak éves eszköz-állományának leltárát.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tevékenységét jóváhagyja, részére felmentvényt ad.

9. A számvizsgáló bizottság

9.1.A közös képviselő tevékenységét és a társasház pénzforgalmát 3 tagú számvizsgáló bizottság ellenőrzi, melynek tagjait a közgyűlés választja.

9.2.A számvizsgáló bizottság hatáskörébe tartozik:

- a) a társasház pénzforgalmának ellenőrzése,
- b) a közös képviselő ügyintézésének ellenőrzése,
- c) a közgyűlés elé terjesztett javaslatok, így különösen a költségvetés és az elszámolás véleményezése,
- d) javaslattétel a közös képviselő díjazására,
- e) a közgyűlés összehívása, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.

V.

A Társasház házirendje

1. A házirend meghatározza a házban tartózkodó személyek (állandó vagy ideiglenesen ott-tartózkodó tulajdonos, bérlő, családtag, látogató) egymás iránti magatartását és azokat a szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek. Előírja az ingatlan rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére, megóvására szolgáló követelményeket. Közös érdekünk, hogy a használók kulturált környezetben, nyugodt körülmények között, biztonságban éljenek. Kívánatos ezért, hogy a tulajdonosok a jó gazda módjára óvják és gazdagítsák otthonukat. A rendbontókkal szemben – figyelmeztetés után – szabálysértési eljárást kezdeményezünk, a károkozókval szemben kártérítést érvényesítünk.
2. Zaj
 - 2.1. A lakóépületben és a hozzá tartozó közös használatra szolgáló területeken (kapualj, lépcsőház, függőfolyosók, udvar, kert) - napszaktól függetlenül – tartózkodni kell minden, mások nyugalmaát zavaró, zajos magatartástól és tevékenységtől. Televízió, rádió, videó, magnó és más hasonló készülék csak úgy működtethető, hogy mások nyugalmaát ne zavarja. Televízió, rádió, lemezjátszó, videó, háztartási és munkagép a külön tulajdonban álló helyiségben úgy működtethető, hogy azok hangja, zaja a helyiségen kívül ne legyen hallható.
 - 2.2. Este 20 órán túl tartó, várhatóan nagyobb zajjal (tánc, éneklés) járó családi és baráti találkozókat, 24 órával előbb be kell jelenteni, a szomszédos lakásban lakó tulajdonosoknak, illetve bérlőknek. Az ilyen körülmények közötti találkozókat is be kell fejezni este 22 óráig.
 - 2.3. Az ének, tánc, zene oktatása, gyakorlása - szünetekben szellőztetés kivételével – zúrt ablakok mellett a következő időpontokban folytatható: munkanapokon: 8 óra és 18 óra, szombaton, vasárnap, vasárnap és ünnepnapokon: 9 óra és 14 óra között.
 - 2.4. Állatot kizárólag a lakáson belül, a társasház nyugalmaának, tisztaságaának biztosításaával, az állattartó felelősséggel lehet tartani.
 - 2.5. Zajt okozó háztartási gép használata, zajjal járó szerelési, építési, felújítási munka munkanapokon 8 óra és 19 óra, szombaton 8 és 15 óra között engedélyezett, vasárnap és ünnepnap nem lehet semmilyen munkát, hangos tevékenységet folytatni. Háztartási gép üzemeltetése vasárnap 9 és 14 óra között engedélyezett. Rövidebb ideig tartó zajjal járó építési, szerelési munka végzését előzetesen be kell jelenteni az érintett tulajdonostársaknak. E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.
3. Biztonság
 - 3.1. A személybejáró zárhatóságáról gondoskodni kell. Kulccsal valamennyi tulajdonostársat el kell látni. A kapuhívó-rendszer (kaputelefon) használati módját ismertetni kell.
 - 3.2. A házban tartózkodó ismeretlen személyre figyeljünk fel. Rossz szándék észrevétele esetén a közös képviselőt vagy a rendőrséget értesíteni kell. Tűzveszélyes anyagok rendeltetésszerű tárolása külön tulajdonú lakásban, nem lakás célú és közös használatra szolgáló helyiségekben (pince, lakás) szigorúan tilos.
 - 3.3. A pince és padlás bejáráját állandóan zárva kell tartani, az ott-tartózkodás esetét kivéve.
4. Tisztántartás

- 4.1. A közös használatra szolgáló területeket vállalkozóval szerződés alapján tisztítatjuk. Nagytakarítást évi három alkalommal köteles a Vállalkozó végezni: március 15-re, augusztus 20-ra és október 23-ra.
- 4.2. Az ingatlanhoz tartozó közterület takarítását a házat takarító Vállalkozó végzi. (pl. járdatarítás, -sózás stb.)
- 4.3. A tulajdonos köteles lakása belsejét és a közvetlenül csatlakozó folyosó-lépcső szakaszt tisztán tartani, féregteleníteni, szagszennyezéstől megóvni, hó- és jég mentesíteni.
- 4.4. A háztartási szemét gyűjtőtartályba juttatása a lakáshasználó feladata. Elhasznált bútorrészeket, géprészeket, háztartási hulladékot, állattetetmet, egyéb fertőző anyagot, földet, kerti, gyomlálási hulladékot a gyűjtőládába vagy mellé tenni nem szabad. Lomtalanításkor a kifüggesztett tájékoztató szerint kérünk eljárni.
- 4.5. A szemetes-tartályok rendszeres ürítésére, ki- és behordására (heti 3 alkalom) megállapodásunk van.
- 4.6. Ágynemű szellőztetése, ruhatisztítás, szőnyegporolás, porrongyrazás, porszívózsák tisztítás az udvaron és a függőfolyosón nem végezhető.
- 4.7. Az épületből tárgyat kidobni, folyadékot kiönteni tilos. Növényt ápolni, locsolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad.
- 4.8. Az anyagszállítás és karbantartás nyomán visszamaradó szennyeződést mind a közterületen, mind a házban belül azonnal meg kell szüntetnie annak a tulajdonosnak, aki vagy akinek az érdekében a szennyeződést okozták.

5. Állagvédelem

- 5.1. Az épületet, lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, a közös területeket, a ház központi berendezéseit (víz-, gáz-, csatorna-, áramellátási vezetékek) rendeltetésüknek megfelelően, a környezet sérelme nélkül és gazdaságosan kell használni. Ezek javításával járó kimaradások idejéről a tulajdonostársakat előre értesíteni kell.
- 5.2. Az épület közüzemi vezetékéhez hozzányúlni tilos. Szerelést, leágazást csak szakiparos végezhet az intéző bizottság vagy a közös képviselő megrendelése alapján.
- 5.3. Külső nyílászárók, rácsok mázolásánál, színválasztásnál a ház összképét kell figyelembe venni.
- 5.4. Erkélyen, térre, utcára nyíló ablakban csak városképet nem rontó tárgyak helyezhetők el. Virág csak biztonságosan rögzített tartóba kerülhet.

6. Közös terek használata

- 6.1. Lom rendezetten, bejelentve, meghatározott ideig (lomtalanításig) a pince előterében tárolható. Tűzveszélyes anyag azonban itt sem tárolható (papír, deszka, festék stb.).
- 6.2. A függőfolyosóról szemetet, csikket, egyéb tárgyat ledobálni tilos.
- 6.3. Az udvaron játszani nem szabad. A gyermek házirendet sértő magatartásáért és az általuk okozott kárért – a Ptk. rendelkezései szerint – gondozójuk felel.
- 6.4. A közös használatra szolgáló területen oda nem illő dolgok tartós tárolása tilos. Ennek figyelmen kívül hagyása esetén a vagyontárgyakat felelős őrzésbe kell venni és a tulajdonos költségére el kell szállítani.

7. Rongálás, károkozás

- 7.1. A rongálás helyreállítására fordított közös költséget a károkozónak kell megtérítenie.
- 7.2. Minden tulajdonos jogilag felelős vendége magatartásáért és anyagilag az általa okozott kárért.

csapok nyitva felejtéséből, automata mosógépek helytelen használatából, meghibásodásából eredő beázás és hasonló természetű károk helyreállítási költségei a károkozót terhelik.

8. Állattartás

- 8.1. Madarat etetni, más területének beszennyezésével, zavarásával nem szabad.
- 8.2. A közös használatra szolgáló területeken állatot tartani tilos.
- 8.3. Az eb tartás mértékét és módját rendelet szabja meg, amely a közös képviselőnél tekinthető meg.

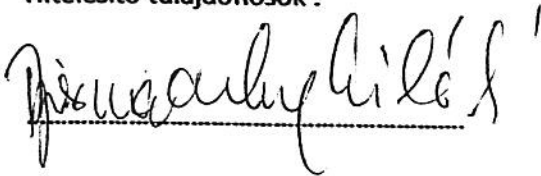
9. Hatályba léptető rendelkezések

- 9.1. A közös képviselő a jóváhagyott házirend kifüggesztéséről gondoskodik.
- 9.2. A tulajdonostársak mindannyike jogosult a házirend szövegét megismerni, arról másolatot készíteni.
- 9.3. A házirendet a közgyűlés az alaprendeletet nem érintő részleteiben megváltoztathatja (törlés, módosítás, kiegészítés). A döntésről valamennyi tulajdonostársat a közös képviselő útján értesíteni kell.
- 9.4. A házirend kihirdetésével (kifüggesztés), annak alapján lép hatályba és visszavonásig érvényes.
- 9.5. Kérjük a T. Lakótársakat, hogy a házirend megtartásával segítsék elő a megértő, egymást támogató kellemes együttélést és a jó közérzet kialakulását. Szükségesnek tartjuk, hogy ha a lakóközösség bizalmából választott közös képviselőket a házirend megszegőivel szembeni (vagy egyéb jogos és indokolt) intézkedése során támadás, ellenségeskedés érné, a közösség egységesen foglaljon állást a védelmükben (erkölcsileg is álljon ki mellettük), hiszen munkájuk a közös elhatározásunkkal meghatározott házirendet képviseli.

10. A házirend megsértőivel szembeni eljárási szabályok:

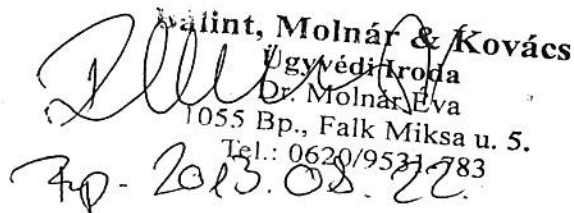
A házirend be nem tartásának jogkövetkezményeit a vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint kell érvényesíteni

Hitelesítő tulajdonosok :





Ellenjegyzem :


Állint, Molnár & Kovács
Ügyvédi Iroda
Dr. Molnár Éva
1055 Bp., Falk Miksa u. 5.
Tel.: 0620/9531783
FD-2013.08.22.





