

Szervezeti és Működési Szabályzat

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: **Thtv.**) 62. §-ának felhatalmazása alapján a Budapest I. kerület, Batthyány utca 20-22. szám alatti Társasház az alábbi Szervezeti és Működési Szabályzatot alkotja meg:

I./ ÁLTALÁNOS ADATOK

A Társasház neve: Budapest I. kerület, Batthyány utca 20-22. szám alatti Társasház
A Társasház címe: 1015 Budapest, Batthyány utca 20-22.
Az ingatlan helyrajzi száma: 14014
Az Alapító Okirat keltének időpontja: 1968. február 09.

A jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot a Társasház tulajdonostársainak 2004. november 29. napján tartott közgyűlése 2/2004. /XI.29./ számú határozatával fogadta el, amely közgyűlési határozat jelen Szervezeti és Működési Szabályzat 1. számú mellékletét képezi.

Albetétek száma: 45 db, azaz negyvenöt darab
Tulajdoni hányad összesen (külön tulajdon): 10.000/10.000, azaz Tízezer/tízezred

II./ A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

Alapvető rendelkezések:

- 1./ A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.
- 2./ A közösség ügyintézését a közös képviselő látja el.
- 3./ A Thtv. 51. § (1) bekezdésében felsorolt feladatok ellátására a közösség Számvizsgáló Bizottságot választ.

III./

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya, rendelkezés, birtoklás és használat

1./ Közösségben maradó ingatlan- és épületrész, valamint épület-berendezés és felszerelési tárgy használat

Az épület azon részei, berendezései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei közös tulajdon.

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A közös tulajdon tárgyainak használatára vonatkozó speciális szabályokat jelen Szervezeti és Működési Szabályzat 2. számú melléklete (Házirend) tartalmazza.

A közös tulajdont a többi tulajdonostársat megillető használati jog sérelme nélkül mindegyik tulajdonostárs a rendes gazda gondosságával használhatja. Egyik tulajdonostársnak a használati jogát sem lehet a hozzájárulása nélkül elvonni, vagy korlátozni. A használatban azonban egyik

Ga Jan Dme' Kr

tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét. Fenti rendelkezések kiterjednek a tulajdonostárs jogán a külön tulajdonú ingatlanrészben tartózkodó más személyre, vagy személyekre is.

A közös tulajdonú ingatlanrészekből a külön tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használatának sérelme nélkül használatba adható ingatlanrészek a közgyűlés többségi határozata alapján bérbeadás útján, vagy más módon hasznosíthatók.

Ha valamely közös tulajdonú ingatlanrész kizárólagos használata valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni hányadának megfelelő mértékben biztosítható, akkor azzal összefüggésben használati díj fizetési kötelezettség nem köthető ki.

A közös tulajdonú ingatlanrészekben tilos olyan változtatást elvégezni, amely a külön tulajdonú ingatlant, vagy más közös tulajdonú ingatlanrészt vagy azok használhatóságát sértené.

A közös tulajdonú ingatlanrészekkel kapcsolatos ügyeket - a kötelezettségek teljesítését és a jogok gyakorlását, valamint az egyéb feladatok elvégzését - a közös képviselő intézi.

A közös helyiségek használatával kapcsolatosan felmerülő esetleges nézeteltérés esetén a közös képviselő dönt, amely ellen 15 napon belül a tulajdonostársak kérhetik a közgyűlés összehívását, ahol egyszerű szavazattöbbséggel döntenek.

2.7 Közös tulajdonú ingatlan- és épületrészek kezelése és fenntartása:

Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyosságát), a tulajdonostársak közös céljait szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

A közösségben maradó épületrészeket, felszereléseket, berendezéseket jókarban kell tartani. Ha valamely közös vagyontárgy megrongálódik, helyreállításáról gondoskodni kell. Ha a tulajdonostárs a tulajdonát képező lakás vagy nem lakás célú helyiség használatát másnak engedi át, felelős mindazon károkért, amelyeket a használó okoz a közös tulajdonban lévő vagyonrészekben.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés és felszerelés fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadás a tulajdonostársakat terheli a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott mérték és esedékesség, valamint az esetleges fizetési késedelemre vonatkozó megállapodások szerint.

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak.

3./ Közös költség viselésének módja

a/ A közös költség a közös tulajdonba tartozó épületrészek, berendezések, lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek fenntartásának és felújításának költsége.

b/ A közös tulajdonban álló építményrészek, felszerelések és egyéb berendezések, valamint a közös használatra szolgáló telek felújítási, karbantartási, helyreállítási, kezelési, üzemeltetési költségeit, közterheit, közüzemi díjait a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni.

A közösség egészét érintő kötelezettség a Thtv. 3. § (3) bekezdése alapján a biztosítási, a víz- és csatornadíj és a központi fűtés üzemeltetési (gázdíj + egyéb költség) költsége is, és mint ilyenek a

közös költség részét képezik, tehát a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni.

A szolgáltatásokból kilépni /mellékvízmérő felszereltetése, egyedi fűtési módra történő átállítás/ nem lehet.

A tulajdoni hányad arányában felosztott közös költség a földszinti és a félemeleti lakások vonatkozásában 4 %-kal csökkentett mértékben kerül megállapításra, mivel ezen lakások használói a felvonót nem veszik igénybe.

Amelyik ingatlant nem, vagy nem kizárólag lakás céljára, azaz ügyfélforgalommal járó tevékenységre (iroda, rendelő, oktatás, ... stb.) használják, annak tulajdonosai a közös költséget 20 %-kal növelt mértékben, ún. többletköltség átalány formájában kötelesek a Társasház részére megfizetni.

Azon tulajdonostársak, akik külön tulajdonuk mellett közös helyiséget, területet kizárólagosan használnak, az igénybevett területre ugyancsak a 20 %-kal növelt közös költséget tartoznak megfizetni.

c/ A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások fedezetére a tulajdonostársak Felújítási Alapot képezhetnek külön tulajdonú lakásuknak az Alapító Okiratban meghatározott közös tulajdoni hányada arányában. A felújítási célú költségek mértékét a közgyűlés határozza meg.

A folyamatos elhasználódás miatt esedékes felújításokat a Felújítási Alap terhére kell elvégezni. Amennyiben az Alap a felmerülő költségeket nem fedezi, a közgyűlés dönt az Alap szükséges bővítéséről, amelyet a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk arányában fizetnek meg.

A Felújítási Alap pénzeszközeit elsősorban az alábbi munkák költségeire kell fordítani:

1. a lakóház rendeltetésszerű használatával összefüggő, időszakonként műszakilag szükségessé váló minden olyan javítás, amely
 - a lakóház elhasználódott állapotának helyreállítását, illetőleg eredeti használhatóságának vagy üzembiztonságának elérését az egyes épületrészek, szerkezetek és központi berendezések felújításával, átalakításával vagy kicserélésével biztosítja,
 - az egyes épületrészek hibáinak megelőzését, vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segíti elő;
2. a lakóház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzemeltetésének növelését eredményező mindennemű korszerűsítésre, átalakításra;
3. az építésügyi hatóságok által a társasház terhére elrendelt építési munkák, továbbá a közüzem szolgáltatások feltételeinek megváltoztatása miatt szükséges korszerűsítésre, átalakításra és beszerzésre;
4. a közgyűlés által tételesen jóváhagyott minden egyéb, a lakóház állagának helyreállítását szolgáló munkára.

d/ A közgyűlés által megállapított közös költséget minden tulajdonostárs tartozik tárgyhónap 20. napjáig befizetni a Társasház üzemeltetési számlájára.

A befizetés módja a közgyűlés határozata alapján:

- a Társasház által rendelkezésre bocsátott készpénz-befizetési csekkel, vagy
- átutalással, vagy
- a Társasház bankszámlájára történő közvetlen befizetéssel.

e/ Amennyiben valamelyik tulajdonostárs késedelembe esik a közös költség fizetésével, a közös képviselő az alábbi intézkedések megtételére jogosult és köteles:

- kéthavi elmaradás esetén ajánlott küldeményként feladott, tértivevényes, írásbeli felszólítás a hátralék 8 (nyolc) napon belüli rendezésére (Amelynek kézbesítése a hivatalos iratok kézbesítésére vonatkozó szabályok szerint történik.),
- az írásbeli felszólítás eredménytelensége esetén fizetési meghagyás kibocsátása iránt intézkedés,

M. J.
 Hida
 Fuzen
 belső ld

- hat hónapnak megfelelő közös költség összege befizetésének elmaradás esetén jelzálogjog bejegyzés iránti intézkedés jelen Szervezeti és Működési Szabályzat V./ fejezet 3.2. pont a/ pontja szerint.

A Társasház közös költségei megfizetésének elmulasztása esetén a hátralékos tulajdonostárs az esedékességtől a kifizetés napjáig a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 232. § (2) bekezdésében meghatározott késedelmi kamatot és az tartozás behajtási eljárás költségeit is köteles megfizetni.

f/ A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint, felelősségük nem lehet egyetemleges.

g/ A Társasház az épületre épület- és felelősségbiztosítást köt, mert a közösségben maradó építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket, mint a külön társasház tulajdoni illetőségeket alkotó épületrészeket és alkatrészeket is együttesen kell (beleértve a tűzkárt is) biztosítani. Ha valamely így biztosított közös, vagy külön illetőséget alkotó tárgy megrongálódik, vagy elpusztul, helyreállításukról haladéktalanul gondoskodni kell. Az épületre vonatkozó biztosítás díjaihoz és a költségekhez valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányada arányában járul hozzá. A biztosítás alapján a közös tulajdonú részekre vonatkozóan a biztosító által kifizetett kártérítési összeget az elpusztult vagy megrongálódott vagyontárgy helyreállítására kell fordítani. Ha a helyreállítás költsége a biztosító által nyújtott térítésből fedezetet nem nyer, akkor a közgyűlésen kell elhatározni, hogy a helyreállítás milyen módon és mérvben eszközölhető és a különbözetet a tulajdonostársak eszmei hányadrészüik arányában kötelesek pótolni.

Ha ilyen határozat hozatala nem lehetséges és a helyreállítás másképp nem biztosítható, akkor a társasház tulajdon megszűnésének kell bekövetkeznie.

h/ Az adó és járuléki megfizetése tekintetében a tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy az a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően történik, melynek felelőse a mindenkori közös képviselő. A közös képviselő – megfelelő képesítéssel – a Társasház gazdasági- és pénzügyeit is ellátja megbízása alapján.

i/ A Társasház külső vagy belső egységes képét a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg. Az épület homlokzatára bármit kiírni, illetőleg az épületre bármilyen tárgyat kifüggeszteni, kihelyezni - a tulajdonosok nevét és cégét feltüntető névtábla kivételével - csak a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel hozott határozata alapján lehetséges, használati díj megfizetése mellett.

A jelen pontban rögzített előírások ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő károkért felelősséggel tartozik, amely károk megtérítésére bírósági út igénybevételevel kényszeríthető.

Az önálló albetét tulajdonosának felelőssége kiterjed a külön tulajdont egyéb jogcímen használók jelen pontban meghatározott szabályszegésére is.

IV./

A külön tulajdonban lévő öröklakások használata, karbantartása, költségviselés:

Mindegyik tulajdonostárs a saját külön tulajdoni illetőségével a Thtv., jelen Szervezeti és Működési Szabályzat és általában a közös tulajdonból adódó jogok, kötelezettségek korlátai között szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti, megterhelheti, birtokolhatja és használhatja.

A lakások elsősorban lakás céljára használhatók.

Ha a tulajdonostárs a tulajdonát képező lakás vagy nem lakás célú helyiség használatát másnak engedi át, felelős mindazon károkért, amelyeket a használó okoz az általa használt külön tulajdon, vagy más külön tulajdona, vagy a közös tulajdonban lévő vagyონrészek rendellenes használatával.

Ha az érdekelt tulajdonostárs a kártérítési kötelezettségét nem teljesíti, a közös képviselő a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére megteheti. A jogellenes állapot megszüntetése iránt a közös képviselő jogosult polgári peres úton is intézkedni.

Amennyiben valamely tulajdonostárs külön tulajdonának használója nem tartaná be a Házirendet, akkor a közös képviselő írásban figyelmezteti a használót és értesíti a lakás tulajdonosát.

A tulajdonostárs köteles a tulajdonában álló lakást fenntartani, karbantartani és szükség szerint felújítani. A külön tulajdonban lévő lakások fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségek a lakás mindenkorai tulajdonosát terhelik.

A tulajdonostársak a szükséges hatósági engedélyek és a többi tulajdonostárs 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozata birtokában jogosultak a tulajdonukban lévő lakásban építési munkát végezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti.

A tulajdonostársak jogosultak - a szükséges hatósági engedélyek birtokában - a tulajdonukban lévő lakásban építési munkát végezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti. A tulajdonostárs köteles a lakásban tervezett építkezéssel a közös képviselőt ajánlott levélben értesíteni. Amennyiben az építkezés más lakás rendeltetésszerű használatát, valamely tulajdonostárs, illetve tulajdonostársak jogát érinti, sérti, előzetesen ki kell kérni az érintett tulajdonostárs, illetve tulajdonostársak hozzájárulását.

Amennyiben az ilyen tervezett építkezés ellen bármelyik tulajdonostárs az értesítés kézhezvétele után legkésőbb 5 napon belül a közös képviselő útján tiltakozást jelentene be, a tervezett változtatás csak akkor fogantatható, ha ahhoz a legkésőbb 15 napon belül összehívandó közgyűlés egyszerű szavazattöbbséges határozatával hozzájárul.

Az előző bekezdésben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő károkért felelősséggel tartozik.

A kizárólagos tulajdonban lévő építményrészekben belül minden tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül végezhet építési engedélyhez nem kötött, az állagot, szerkezetet nem sértő változtatást.

A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásában a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel, illetve másik tulajdonostárs külön tulajdonával összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint fenntartási, felújítási munkák elvégzése céljából - az arra alkalmas időben - bejusson a tulajdonostárs, vagy a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. A közösség, illetve a másik tulajdonostárs köteles megtéríteni a hiba elhárítása céljából történő beavatkozással okozott kárt.

Az Alapító Okiratban meghatározott - műszakilag megosztott - önálló lakást terhelő kötelezettségek teljesítéséért az önálló ingatlan tulajdonosa köteles helytállni. A Társasház a külön tulajdonban lévő tulajdonostársakat terhelő kötelezettségek teljesítéséért nem köteles helytállni.

Lakóépület esetén a közgyűlés megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná. Amennyiben a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, úgy az engedély csak akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – harmincnapos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot. A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használatához a lakhatás nyugalma – így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében az erre vonatkozó külön

jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

A közgyűlés határozatával, vagy a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat felhatalmazása alapján a közös képviselő a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább hat hónapnak megfelelő összegű hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést követő 8 (nyolc) napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni, a hátralékos tulajdonostárs pedig köteles az engedély kiadásával egyidejűleg a Társasház részére megtéríteni az engedély kiadásával kapcsolatos költségeket.

A közgyűlés határozatának, vagy a közös képviselőnek a jelzálog jog bejegyzésére vonatkozó rendelkezését nem gátolja meg az, hogy a nem fizető tulajdonostárs a döntés ellen pert indított, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A közös képviselő felelős a jelzálogbejegyzés elmulasztása okából felmerülő kárért.

V./

A Társasház szervezete

1./ Alapvető rendelkezések

A Társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A Társasháznak, vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelességeit jelen Szervezeti és Működési Szabályzat rögzíti.

2./ A közgyűlés

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

2.1. A közgyűlés jogosítványai:

A közgyűlés határoz:

- a/ A közös tulajdonában álló épületrészek és telek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról.
- b/ A Társasházzal kapcsolatos karbantartásról és egyéb kötelezettségek vállalásáról.
- c/ A közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, továbbá az esetleges közös bevételek felhasználásáról.
- d/ Az esetleges helyreállítási és felújítási kölcsön felvételéről.
- e/ Az Alapító Okirat módosításáról és kiegészítéséről, az egész ingatlan elidegenítéséről vagy állagának megváltoztatásáról, illetőleg a Társasház tulajdonközösség megszüntetéséről.
- f/ A közös képviselő, a gondnok, valamint a Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról.

- g/ A közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról. (Thtv. 48. § (2) bek.)
- h/ Felújítási Alap képzéséről és annak mértékéről.
- i/ A Szervezeti és Működési Szabályzat és a Házirend módosításáról.
- j/ A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos, rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról.
- k/ Minden olyan ügyben, amelyet az Alapító Okirat vagy a Szervezeti és Működési Szabályzat nem utal a közös képviselő, vagy a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe.

2.2. A közgyűlés működési rendje:

- a/ A közgyűlést a közös képviselő hívja össze, a közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a Társasház hirdetőablájára ki kell függeszteni.
Amennyiben a tulajdonostársak a közös képviselőnek megadott címhez képest ismeretlen helyen vannak, vagy a meghívót nem vennék át, a meghívónak az utolsó címre történő feladásával a kézbesítést megtörténtnek kell tekinteni.
- b/ A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet, a napirendi pontok sorrendjét és a határozati javaslatokat; tulajdonosi kezdeményezésű közgyűlés esetén a meghívónak tartalmaznia kell még az egybehívást kezdeményezők nevét és az egybehívás okát. A meghívóban közölni kell az esetleges megismételt közgyűlés helyét, idejét és azt is, hogy ez a jelenlévő tulajdoni hányadok mértékétől függetlenül határozatképes.
- c/ Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 (nyolc) nappal meg kell küldeni.
- d/ A Társasház kötelező jelleggel évente legalább egyszer, legkésőbb május 31. napjáig tart közgyűlést (rendes közgyűlés) az előző évi elszámolásról és az új költségvetés megállapításáról. Az elszámolást a közös képviselő a Számvizsgáló Bizottság véleményével együtt köteles a tulajdonostársaknak a meghívóval együtt megküldeni.
- e/ Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő 15 (tizenöt) napon belül nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatják.

A közgyűlést az azt egybehívó személy nyitja meg. Ha az nincs jelen, bármelyik tulajdonostárs megnyithatja. A közgyűlés mindenekelőtt levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és kettő jegyzőkönyv-hitelesítő tulajdonostársat választ meg.

Nem lehet levezető elnök vagy hitelesítő tulajdonostárs az, aki

- a Társasházzal vagy a tulajdonosi közösséggel perben áll,
- akivel szembeni igényérvényesítést, vagy akinek önálló igényét az adott közgyűlés napirendjére tűzték,
- akinek egyedüli, a közös vagy külön tulajdon használatával kapcsolatos magatartását az adott közgyűlés napirendjére tűzték,
- aki legkevesebb hat hónapnak megfelelő összegű közös költség hozzájárulással tartozik a Társasháznak

A közös képviselő - amennyiben nem levezető elnök - a megválasztott levezető elnöknek átadja a jelenléti ívet és a meghatalmazásokat. E dokumentumokat és a számítás helyességét a levezető elnök ellenőrzi, majd megnyitja és vezeti a tanácskozást, tárgyalásra bocsátva a napirendi pontokat. Biztosítani kell a tárgyalás rendjét, a véleménykifejtés lehetőségét minden szólásra jelentkezőnek, ügyelni a tanácskozás tárgyszerűség keretén belül tartására. Ha szavazásra kerül sor a határozati javaslatról, a levezető elnök feladata a szavazatok összeszámlálása, azok tulajdoni arány szerinti összesítése és a számszerűsített eredmény kihirdetése.

A közgyűlésen a határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyv vezetése kötelező, amelynek tartalmaznia kell a közgyűlés helyét, időpontját, a jelenlévő tulajdonosok és a meghatalmazottak létszámát, tulajdoni hányadát, a funkciókra megválasztott személyek nevét, a meghozott határozatokat a szavazati arányokkal, és a tanácskozáson felmerült jelentősebb megállapításokat, felvetéseket, kérdéseket.

A jegyzőkönyvet és a közgyűlés külön íven szövegezett határozatát a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a közgyűlésen megválasztott kettő tulajdonos az aláírásával hitelesíti. A hiteles példányt a közös képviselő tartozik megőrizni. A közgyűlésről készült jegyzőkönyvbe bármely tulajdonos betekinthet és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet. A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonos írásban, a közgyűlés megtartásától számított 8 (nyolc) napon belül értesítenie kell.

2.3. A közgyűlés határozatképessége:

- a/ A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több, mint felének képviselőjében jelen vannak. Olyan kérdésben, amelyben a döntés csak valamennyi tulajdoni hányad egyetértésével hozható meg, a határozatképességhez valamennyi tulajdoni hányadnak jelen kell lennie. A közgyűlés kezdő időpontjában a közös képviselő megállapítja, hogy a szavazati joggal rendelkező személyek összesített tulajdoni hányada milyen arányt képvisel, és ezt a szám adatot a közgyűlésnek bejelenti, illetőleg megállapítja a határozatképességet vagy annak hiányát. Utóbbi esetben legfeljebb 30 percet kell várni. Ha a határozatképesség megállapítható volt, de utóbb távozás folytán az megszűnt, valamennyi határozattal le nem zárt napirendi pontban megismételt közgyűlést kell tartani.
- b/ Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen gyűlést követő 3 napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában – az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel – is kitűzhető.
- c/ A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.
- d/ A közgyűlésen a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. A közgyűlésen valamennyi tulajdonos szavazatra jogosult.

Ha egy külön tulajdonú önálló ingatlan több személy eszmei osztatlan közös tulajdonát képezi (társ tulajdonosok), akkor e személyek a közgyűlésen történő együttes részvételük esetén kötelesek önmaguk számára *közös megbízottat* kijelölni, aki őket a Társasház előtt kizárólagosan és önállóan képviseli. (Amennyiben az albetét képviselőjében kizárólag egy személy van jelen, úgy őt kell az albetét képviselőjének tekinteni.)

Bármely tulajdonostárs jogosult magát, illetve szavazati jogát megbízottja útján képviselni, illetve gyakorolni. A szavazati hányad maximális mértéke: saját albetét + 2 másik albetét, de legfeljebb az összes tulajdoni hányad 25%-a. A megbízott nevét a közös képviselővel írásban kell közölni (szabályos, két tanú aláírásával hitelesített meghatalmazás).

Nem lehet meghatalmazott a közös képviselő.

2.4. A közgyűlés határozatai:

Valamennyi tulajdonostárs egyhangúlag határoz:

- az Alapító Okirat módosításáról /Thtv. 10. § (3) bekezdésben rögzített eltéréssel/,
- a társasháztulajdon megszüntetéséről,
- a társasháztulajdon lakásszövetkezeti tulajdonná történő átalakításáról.

Az összes tulajdoni hányad 4/5-ös szavazattöbbségével határoz:

- a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról.

Az összes tulajdoni hányad 2/3-os szavazattöbbségével határoz:

- a Thtv. 3. § (2) bekezdése szerint a Thtv. 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész kivételével, a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítésről, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható.

Az összes tulajdoni hányad egyszerű szavazattöbbségével határoz:

- a Szervezeti és Működési Szabályzat módosításáról,
- a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatásával kapcsolatos döntésről (amely szavazatoknak a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magába kell foglalnia),
- a közvetlenül érintett ingatlanokon túlmenően más albetétnél közös tulajdoni hányad módosulást nem eredményező lakás-megosztással, illetőleg lakásösszevonással kapcsolatos Alapító Okirat módosításáról /Thtv. 21. § (3) bek./,
- a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- a felújítási pályázaton való részvételtől,
- a felújítási alap képzéséről és mértékéről,
- a Társasház bankszámlái feletti rendelkezés módjáról (milyen hatáskörbe tartozzon, azaz kizárólag a közös képviselő aláírásával, avagy más megbízott személlyel közösen, kettős aláírással történjen-e), a pénzkezelés módjáról és szabályairól (pl. házipénztár).

A jelenlévő tulajdoni hányad egyszerű szavazattöbbségével határoz:

- külön tulajdont nem érintő, számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmazó kijavítással kapcsolatos Alapító Okirat módosításáról /Thtv. 60. § (1) bek./.

A közgyűlés – minden olyan esetben, amelyre jogszabály, vagy a Szervezeti és Működési Szabályzat nem ír elő egyhangú, vagy minősített többséget – határozatait a jelenlévők tulajdoni hányadának egyszerű szavazattöbbségével hozza.

A szavazás nyílt, de a közgyűlési meghívóval napirendre tűzhető, hogy egy adott napirendi pontról titkosan szavazzanak.

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az Alapító Okirat, illetőleg a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A

kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

3./ A közös képviselő

A közösség ügyintézését a közös képviselő látja el. (Amennyiben a Társasház közös képviselő helyett Intézőbizottságot választ, a közös képviselőre vonatkozó szabályokat az Intézőbizottságra és/vagy elnökére értelemszerűen kell alkalmazni.)

3.1. A közös képviselő jogállása és kötelezettségei:

a/ A közös képviselőt a közgyűlés választja meg, felmentése és díjazása is a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

A közös képviselő csak a közgyűlés előtt mondhat le, amely esetben a közgyűlés azonnal új közös képviselőt választ. A közös képviselő elhalálozása esetén a tisztség betöltése céljából 15 napon belül közgyűlést kell összehívni a Számvizsgáló Bizottság elnökének.

b/ A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni a Társasház fenntartása és felújítása érdekében,
- a közös költségeket befolyásoló belső közművezetéseket, felszereléseket, szerelvényeket (például vizes szerelvényeket) időközönként felülvizsgálni.
- írásban közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit (lásd: jelzálogjoggal történő megterhelés szabályai),
- évenként elkészíteni a költségvetési javaslatot, amely tartalmazza
 - a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
 - a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
 - a közös költséghez való hozzájárulás összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban,
- elkészíteni az éves elszámolást, amely tartalmazza
 - a közösség tervezett és tényleges kiadásait költségnemenként és a közös költség megosztásának szabályai szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
 - a közösség tervezett és tényleges bevételeit források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
 - a bevételek és kiadások különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
 - a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyeszköz leltárát,
 - a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
 - a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével - a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

Ha az éves elszámolást a beszámoló közgyűlés elfogadja, akkor a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény).

- képviselni a Társasházat harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok és hatóságok előtt. Képviselési jogát másra nem ruházhatja át, helyettesítéssel mást nem bízhat meg, tevékenységére

képviselési meghatalmazást nem adhat, de konkrét eljárás érdekében a Társasházközösség képviselőjére - a közösség költségére - ügyvédet bízhat meg.

- azonnali hibaelhárítás esetén a közgyűlés által meghatározott értékhatárig saját hatáskörben kifizetni a javítási számlákat.
- a Társasház nevében és javára háztakarítóval, gondnokkal, karbantartóval, vagy más, az épületfenntartással kapcsolatos jogi- vagy természetes személlyel szerződést kötni, módosítani, a munkáltatói jogokat gyakorolni, illetőleg a szerződés szerinti teljesítést ellenőrizni. A munkavállalók utasítást csak a közös képviselőtől fogadhatnak el.
- beszélni a Társasházról megillető szerződéses vagy egyéb járandóságokat, követeléseket, díjakat.
- a közgyűlési határozatokról és azok végrehajtásáról nyilvántartást (Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.
- a jogszabályokban, az Alapító Okiratban, a Szervezeti és Működési Szabályzatban és közgyűlési határozatokban rögzített feladatait teljesíteni.

3.2. A közös képviselő jogosítványai:

a/ A közös képviselő az Alapító Okirat és a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat keretein belül, a közgyűlés további külön döntése és felhatalmazása nélkül is megteheti minden jogszerű intézkedést azokkal a társasházi tulajdonostársakkal és volt tulajdonostársakkal szemben, akik legalább hat hónapnak megfelelő összegű közös költséggel tartoznak. A legalább hat hónapnak megfelelő összegű közös költség hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául a hátralékos tulajdonostárs részére küldött határozat és a jogorvoslati lehetőségről történő kioktatás kézbesítése mellett. Ennek keretében tájékoztatást kell adni arról, hogy keresettel élhet a bíróságnál és kérheti a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását – érvénytelenség címén -, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti,

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelését hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételheti. Amennyiben a tulajdonostárs tartozását kamataival és egyéb járulékaival a közösségnek megfizette, a közös képviselő a kiegyenlítést követő 8 (nyolc) napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni, a hátralékos tulajdonostárs pedig köteles az engedély kiadásával egyidejűleg a Társasház részére megtéríteni az engedély kiadásával kapcsolatos költségeket.

b/ A tulajdonostárs köteles bejelenteni a közös képviselő pedig köteles nyilvántartást vezetni az alábbiakról:

- a külön tulajdon tekintetében a tulajdonváltás ténye (annak időpontja),
- a tulajdonostársak lakcíme, az ingatlan-nyilvántartásban a természetes személy bárki által megtekinthető adata, levelezési címe, telefonszáma, illetőleg a jogi személy nyilvános adatai, levelezési címe, telefonszáma
- a külön tulajdon bérlet, használó személyek előző bekezdés szerinti adatai,
- a külön tulajdonban lakó személyek számát,
- hasznélvezettel terhelt tulajdon esetén a hasznélvező személy nevét.

Minden tulajdonostárs – aki huzamosabb ideig nem tartózkodik a lakásban – köteles postai címét és telefonszámát a közös képviselőnek megadni.

A tulajdonostárs köteles a bérletet a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.

A tulajdonostárs, illetőleg a bérlet a fentiek szerinti bejelentés megtételére a birtokbavételt, illetőleg a tulajdonjog bejegyzést engedő nyilatkozat keltétől számított 15 (tizenöt) napon belül köteles.

A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást. Ha a tulajdonostárs

DR. SZABÓ T. ATTILA

Ügyvéd

1114 Bp. Ulászló u. 38. II/4.
Tel./Fax: 385-85-84

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a közös költség tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, a közös képviselő részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

Ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani és a bérlő - írásbeli felszólítás ellenére - a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak helyállási kötelezettsége áll fenn. A bérlő eredménytelen írásbeli felszólítását követően a közös képviselő köteles a tulajdonostárs részére írásbeli felszólítást küldeni a hátralék 8 (nyolc) napon belüli rendezésére, illetőleg az írásbeli felszólítás eredménytelensége esetén fizetési meghagyás kibocsátása iránt intézkedni.

- c/ A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.
- d/ A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a tulajdonostárs kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.
- e/ A közös képviselő jogosult a beszámoló közgyűlés elé terjeszteni a hat hónapnak megfelelő összegű közös költség hátralékba került személy nevét, a hátralék összegét és ismertetni a hátralék rendezése tárgyában tett intézkedéseit.
- f/ A közös képviselő jogosult a közösség képviselőjének ellátására bíróság és más hatóság előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. A közös képviselő jogosult az általánosan elvárható hozzáértést meghaladó esetekben szakértő bevonására (pl.: jogi, műszaki, számviteli, ... stb.) a Számvizsgáló Bizottság egyetértésével.
- g/ A közös képviselő jogosult a házipénztárban a közgyűlés által évenként meghatározott mértékű készpénz-állományt kezelni, illetőleg a Társasház megtakarításait, szabad pénzeszközait a Számvizsgáló Bizottság jóváhagyásával kamatozó betétbe helyezni.
- h/ A közös képviselő utasításokat nem köteles elfogadni az egyes tulajdonostársaktól, azonban kívánságaikat meg kell hallgatnia és amennyiben a közösség érdekeivel nem ellenkezik, azokat a lehetőséghez képest teljesíteni tartozik. A közös képviselő intézkedései ellen bármelyik tulajdonostárs 15 nap alatt a közgyűléshez fordulhat panasszal.

3.3. A közös képviselő tevékenységének ellátásával összefüggő kizárási szempontok:

Nem lehet közös képviselő az a személy,

- akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztésre ítélték, amíg a büntetett élethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül,
- akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
- az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerős megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

3.4. A közös képviselő és a Számvizsgáló Bizottság (megválasztás esetén) kapcsolata:

- a/ A közös képviselő köteles a Számvizsgáló Bizottsággal együttműködni és részére a kért felvilágosítást megadni.
- b/ A közös képviselő nem köteles a Számvizsgáló Bizottság utasításai szerint eljárni, azonban a Számvizsgáló Bizottság a közös képviselő munkáját bármikor ellenőrizheti.
- c/ A Számvizsgáló Bizottság egyéb jogosítványait a 4. pont tartalmazza.
- d/ A Társasház tisztségviselőinek megválasztásakor az összeférhetlenségi szabályokra tekintettel kell lenni.

4./ Számvizsgáló Bizottság

4.1. Számvizsgáló Bizottság jogállása, összetétele:

- a/ A Számvizsgáló Bizottság három személyből álló testület, amelyet a közgyűlés a tulajdonostársak közül választhat meg. A tulajdonostársak az állandó bizottsági tagok megválasztásával egyidejűleg a Számvizsgáló Bizottság működőképességének biztosítása érdekében egy póttagot választhatnak, amely póttag bármely állandó bizottsági tag tartós akadályoztatása esetén teljes jogú tagként eljár a kieső állandó bizottsági tag helyett.
A Számvizsgáló Bizottság munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni.
- b/ A Számvizsgáló Bizottság tagjai közül választja meg az elnökét, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg.
- c/ A Számvizsgáló Bizottságot általános betekintési jog illeti meg a Társasház irataiba.

4.2. A Számvizsgáló Bizottság hatásköre, jogosítványai a Thtv. 51. §-ában foglaltak szerint:

4.2.1. A közgyűléssel összefüggő jogosítványai:

- a/ Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget vagy nem képes eleget tenni,
- b/ véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, megrendelést, szerződést a törvény által előírt esetekben, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- c/ ellenőrzi a közgyűlés határozatainak végrehajtását.

4.2.2. A közös képviselővel összefüggő jogosítványai:

- a/ ellenőrzi a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- b/ vizsgálatokat végezhet a közös képviselő számviteli és pénzkezelési tevékenységével összefüggésben,
- c/ javaslatot tesz a közös képviselő, gondnok díjazására.

4.2.3. Egyéb jogosítványai:

Véleményezi és ellenjegyzzi a Társasház 50.000,- Ft összeghatár feletti számláit az üzemeltetési számlái kivételével.

VI./
A BANKSZÁMLA FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt és a Számvizsgáló Bizottság tagjait, hogy a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogot együttes aláíróként gyakorolják, oly formában, hogy

- az üzemeltetési költségeket és az éves költségvetésben szereplő tételeket a jogosultak javára minden külön határozat vagy egyéb hozzájárulás nélkül utalványozhatják,
- az üzemeltetési költségeken és az éves költségvetésben szereplő tételeken felül a halaszthatatlan és szükséges költségek közül 50.000,- Ft összeghatárig saját hatáskörükben, míg 50.000,- Ft értékhatár felett a Számvizsgáló Bizottság egyetértésével utalványozhatnak,
- továbbá az éves költségvetés jelentős megváltozását jelentő, 300.000,- Ft értékhatár felett csak külön közgyűlési határozattal elfogadott új költségvetés alapján utalványozhatnak.

VII./
EGYÉB RENDELKEZÉSEK

a/ Jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot a Társasház tulajdonostársaiból álló közgyűlés állapította meg az összes tulajdoni hányad alapján számított egyszerű szótöbbségű határozatával, módosítására is ezt a rendelkezést kell alkalmazni. A szabályzat az ingatlan-nyilvántartási iratok részét képezi.

b/ A Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezései a társasház mindenkori tulajdonosaira kiterjednek.

c/ A szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII törvény, az Alapító Okirat és Ptk. ide vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat a Társasház Alapító Okiratának mellékletét képezi.

A tulajdonostársak jelen Szervezeti és Működési Szabályzat egységes szervezetbe foglalt megírására és ellenjegyzésére, valamint a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál történő eljárásra meghatalmazzák **dr. Szabó T. Attila ügyvédet** (1114 Budapest, Ulászló utca 38. II. emelet 4.).

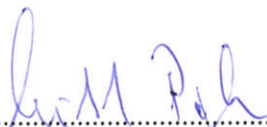
Budapest, 2004. december 20.



Kozákné Nagy Zsuzsa
levezető elnök



Galaba Adrienne
jegyzőkönyv-vezető



Kiss Pálné
jegyzőkönyv hitelesítő



Dabronaki Rezsóné
jegyzőkönyv hitelesítő

Az általam készített jelen okiratot ellenjegyzem:

Budapest, 2004. december 20.

Dr. Szabó T. Attila ügyvéd
1114 Budapest, Ulászló utca 38. II. emelet 4.

DR. SZABÓ T. ATTILA
ügyvéd
1114 Bp. Ulászló u. 38. II/4.
Tel./Fax: 385-85-84

Közgyűlési határozat
- jegyzőkönyvi kivonat -

amely készült a Budapest I. ker., Batthyány utca 20-22. szám alatti Társasház 2004. november 29. napján tartott közgyűlésének jegyzőkönyvében foglalt 2/2004. /XI.29./ számú határozatról.

A közgyűlésen jelen voltak: a jelenléti ív szerinti tulajdonostársak.

A közgyűlés a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányadára tekintettel határozatképes volt. (A megjelent tulajdonostársak a közös tulajdon 74,36 %-át képviselték.)

A közgyűlés

- levezető elnöknek Kozákné Nagy Zsuzsát,
 - jegyzőkönyvvezetőnek Galaba Adrienne-t
 - jegyzőkönyv hitelesítőnek Kiss Pálnét és Dabronaki Rezsőné
- egyhangúlag megválasztotta.

A közgyűlés a 2. napirendi pont keretében az alábbi határozatot hozta:

„2/2004. /XI.29./ HATÁROZAT:

A Budapest I. ker., Batthyány utca 20-22. szám alatti Társasház közgyűlése úgy határoz, hogy a felvetett javításokkal a közös képviselő által előterjesztett, mellékelt 2. számú tervezet szerinti Szervezeti és Működési Szabályzatot (annak házirendi mellékletével együtt) elfogadja.

Előbbieket alapján a Budapest I. ker., Batthyány utca 20-22. szám alatti Társasház közgyűlése az 2003. évi CXXXIII. törvény 62. § (1) bekezdésének megfelelően az Alapító Okirat E./-R./ pontjait hatálytalanítja.”

A határozatot a közgyűlés egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadta.

Budapest, 2004. december 20.

Kozákné Nagy Zsuzsa

(szig. szám: 416974 CA)
levezető elnök

Galaba Adrienne

(szig. szám: AU-VI 557787)
jegyzőkönyv-vezető

Kiss Pálné

(szig. szám: 269785 DA)
jegyzőkönyv hitelesítő

Dabronaki Rezsőné

(szig. szám: AU-V, 194798)
jegyzőkönyv hitelesítő

Az általam készített jelen okiratot ellenjegyzem:

Budapest, 2004. december 20.

Dr. Szabó T. Attila ügyvéd
1114 Budapest, Ulászló utca 38. II. emelet 4.

DR. SZABÓ T. ATTILA

ügyvéd
1114 Bp., Ulászló u. 38. II/4.
Tel./Fax: 385-85-84

H Á Z I R E N D

(Budapest I. ker., Batthyány utca 20-22. szám alatti Társasház)

A házirend célja, hogy meghatározza a lakóépületekben tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakóépületek rendeltetésszerű használatát, állagának megóvását és minden olyan követelményt, amely a tulajdonostársak és a külön tulajdont használók közös érdeke:

1. A házirend előírásait – amely egyben közgyűlési határozat – a tulajdonostársaknak és külön tulajdont használóknak kötelességük és joguk betartani, illetve betartani.
2. Minden tulajdonostársnak és külön tulajdont használónak érdeke, ennél fogva kötelessége a ház állagának és tisztaságának védelme.
3. A ház kukáiba kizárólag háztartási hulladék kerülhet. A nagyobb terjedelmű hulladékot, építési törmelékot a tulajdonostárs, vagy a külön tulajdont használó köteles elszállítani, vagy elszállíttatni saját költségén. Az építető köteles a Társasház közös helyiségeiben keletkezett szennyeződések naponta, a munka befejezését követően eltávolítani.
4. Az emeleti részekről szemetet, vizet, vagy más hulladékot lesöpörni, ledobni, vagy kiönteni tilos. A szennyvízlefolyóba szemetet, zsíros és olajos folyadékot, valamint építési törmelékot önteni tilos a dugulás veszélye miatt.
5. A bejárati kapukat a tulajdonostársak és a külön tulajdont használók nyugalmanak és biztonságának érdekében mindenkor zárva kell tartani.
6. A kapualjban, udvaron, pincében és minden közlekedő folyosón tilos bármilyen bútort, egyéb tárgyat, építési hulladékot elhelyezni, tárolni. Ideiglenes jelleggel ezen tárgyak elhelyezhetők, azonban az elhelyező tulajdonostárs köteles a tárgyon az ideiglenes elhelyezés határidejét megjelölni, amely határidő lejártát követően a Társasház az adott tulajdonostárs költségére a tárgyat elszállíthatja, vagy évi lomtalanításkor kihelyezheti.
7. A pince ajtaját állandóan zárva kell tartani, ezen területen, továbbá a szárítóban, liftben, liftgépházban dohányzás és nyílt láng használata tilos.
8. A tűzrendészeti előírásokat minden tulajdonostárs és külön tulajdont használó köteles betartani. A pincei részen tűz- és robbanásveszélyes anyagok (pl.: benzin, gázolaj, oldószer) sem állandó, sem ideiglenes jelleggel nem tárolhatók.
9. A lift kizárólag személyszállításra használható, azt mindegyik tulajdonostárs a rendes gazda gondosságával használhatja, köteles annak állagát óvni és megőrizni.
10. Minden tulajdonostársnak és külön tulajdont használónak ajánlott az évi lomtalanítás lehetőségének igénybevétele.
11. A tulajdonostárs, aki lakását vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségét a házban bérbe (használatba) adja, vagy más célra használja köteles a bérlővel (használóval) megismertetni a házirendet.
12. A tulajdonostársak és a külön tulajdont használók a házzal kapcsolatos problémájukat a közös képviselőnek jelenthetik.
13. A lépcsőházban elhelyezett hirdetőtáblát a tulajdonostársaknak és külön tulajdont használóknak ajánlott figyelemmel kísérik, mivel azon található a hirdetmények, körözüvények és legfontosabb telefonszámok.
14. A ház külső területein a villanyt, illetőleg a közösség egészét terhelő vízfogyasztás esetén a vízvételi helyeket rendeltetésszerűen, a szükséges fogyasztás mértékét betartva köteles mindenki használni.

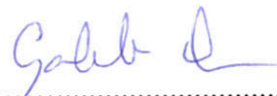
15. A közös tulajdonban lévő kert egységének megőrzése érdekében bármilyen parkosítás, növényzet ültetés egyénileg nem, csak közgyűlési határozat alapján történhet.
16. Háziállatok csak úgy tarthatók, hogy ezek a tulajdonostársakat és a külön tulajdont használókat ne zaklassák, ne lármazzanak és közös használatú területen ne piszkoljanak, illetőleg a Társasház területén kutyák kizárólag pórázon vezethetők. Az állatok piszkát az állattartó tulajdonostársaknak és külön tulajdont használóknak azonnal el kell takarítaniuk. Bármely háziállat okozta kárért az állat tulajdonosa, amennyiben az nem tulajdonostárs, akkor az állat tulajdonosa által lakott lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosa egyetemlegesen felelősek anyagilag és kötelesek a kárt haladéktalanul helyreállítani, megtéríteni. A kutyákkal kapcsolatos önkormányzati rendeleteket, valamint a közgyűlés által hozott határozatokat minden tulajdonostársnak és külön tulajdont használónak kötelessége betartani.
17. Zavaró zajjal járó építési, szerelési munka végzése (kivéve a rendkívüli hiba- vagy életveszély elhárítást), továbbá hangszeres gyakorlás munkanapokon 20 óra után, szombaton 14 óra után, vasár- és ünnepnapokon egész nap tilos. Esti összejövetelekről, partikról a közvetlen szomszédokat előzetesen tájékoztatni kell.
18. A közös tulajdonban lévő területeken (lépcsőház, kapualj, udvar, ... stb.) a dohányzás tilos.
19. A közös képviselő köteles jelen Házirend egy példányát a Társasház hirdetőtáblájára kifüggeszteni.
20. A házirend megsértésből eredő károkat a károkozó megfelelő bizonyítás esetén a polgári jog szabályai szerint köteles a Társasháznak, vagy a károsult tulajdonostársnak megtéríteni.

Jelen Házirendben nem szabályozott kérdésekben az Alapító Okirat, a Szervezeti és Működési Szabályzat, valamint a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2004. december 20.



Kozákné Nagy Zsuzsa
levezető elnök



Galaba Adrienne
jegyzőkönyv-vezető



Kiss Pálné
jegyzőkönyv hitelesítő



Dabronaki Rezsőné
jegyzőkönyv hitelesítő

Az általam készített jelen okiratot ellenjegyzem:

Budapest, 2004. december 20.
Dr. Szabó T. Attila ügyvéd
1114 Budapest, Ulászló utca 38. II. emelet 4.


Dr. SZABÓ T. ATTILA
ügyvéd
4 Sz. Ulászló u. 38. II/4.
Fax: 385-85-84

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
1111 Budapest, Budafoki ut 59.
Datum: 2004. December 29.



0113576630002004

Ikt.szám:/...../.....

Mellékletek (db):

Alairás: 

