

A 1027 BUDAPEST, KACSA UTCA 5. TÁRSASHÁZ

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

2004. december 8.

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
1111 Budapest, Budafoki út 59.
Dátum 2005. Március 21.



0023210770002005

Ikt.szám:

Mellékletek (db):

Aláírás: *Cy*

Szervezeti és Működési Szabályzat

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: **Thtv.**) 62. §-ának felhatalmazása alapján a **Budapest, II. ker., Kacsá u. 5.** szám alatti Társasház az alábbi Szervezeti és Működési Szabályzatot alkotja meg:

I./ ÁLTALÁNOS ADATOK

A Társasház neve: **Budapest, II. ker., Kacsá u. 5.** szám alatti Társasház
A Társasház címe: Budapest, II. ker. Kacsá u. 5.

Az ingatlan helyrajzi száma: **Budapest, II. ker., 13580.**

Albetétek száma: 14 db, azaz tizennégy darab

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 választhat.

III./

A TULAJDONOSTÁRSOK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA, RENDELKEZÉS, BIRTOKLÁS ÉS HASZNÁLAT

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

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 és a Házirend tartalmazza.

A közös tulajdonú ingatlanrészek 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 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.

Grób és Kocsi Ügyvédi Iroda
dr. Grób Zsuzsanna
ügyvéd

1048 Bp., Hornoktövis u. 107. fsz.2.
Tel./fax: 230-39-42

A 1027 Budapest, Kacsá utca 5. Társasház
Szervezeti és Működési Szabályzata

Handwritten signature

Handwritten signature

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./ Közös tulajdonú ingatlan- és épületrészek kezelése és fenntartása:

Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), 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 jó karban kell tartani. Ha valamely közös vagyontárgy megrongálódik, helyreállításáról gondoskodni kell.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés és felszerelés fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadás a tulajdonostársakat (illetve hasznélvezőket) 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. Amelyik albetétet hasznélvezeti jog terheli, ott a fent megjelölt közös költséget az adott ingatlan hasznélvezője köteles megfizetni, de amennyiben fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, érte az ingatlan tulajdonosát helytállási kötelezettség terheli.

A közös költség összetevői:

A társasházban egy darab elektromos közösségi-mérő került elhelyezésre, amelyen mért fogyasztást a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk alapján kötelesek fizetni.

A társasházban minden lakáshoz saját mérő tartozik, amelyek a földszinten és az emeleten kerültek elhelyezésre.

A víz- és csatornadíj az alábbiak szerint kerül megállapításra:

Grób és Kocsi Ügyvédi Iroda
dr. Grób Zsuzsanna
ügyvéd
1048 Bp., Homoktövis u. 107. fsz-2
Tel./fax: 230-30-42

A 1027 Budapest, Kacska utca 5. Társasház
Szervezeti és Működési Szabályzata

Mathovics
Szűcs

- Azoknak a személyeknek, akik vízmérővel rendelkező lakásokban élnek, a víz- és csatornadíj előlegük megállapítása a mért vízfogyasztásuk alapján történik. Valamennyi vízmérővel rendelkező lakás tulajdonosa a lakásban élő személyek után havonta és személyenként a közgyűlés határozatával elfogadott vízmennyiség árát köteles közös vízfogyasztásra befizetni.

- A Társasház előző évi, főmérőn mért teljes vízfogyasztását csökkenteni kell a vízmérővel rendelkező lakásokban élők összes vízfogyasztásával. A maradvány a vízmérővel nem rendelkező lakásokban élők összes vízfogyasztását adja, amely víz-mennyiséget a vizet használók között személyekre kell lebontani.

A víz- és csatornadíj költségén felül a tulajdonostársak az összes többi működési és üzemeltetési költséget tulajdoni hányaduk arányában viselik.

A társasház közös tulajdonában lévő fűtés, víz, gáz, illetve egyéb hálózat és csővezeték javításának illetve felújításának költsége az összes tulajdonostársat tulajdoni hányadának arányában terheli.

c/ A rendes gazdálkodás körét meghaladó felújítási 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 közüzemi 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 a tárgyhónap huszadik napjáig, negyedéves fizetés esetén legfeljebb a negyedév 2. hónapjában tartozik befizetni a Társasház üzemeltetési számlájára.

A befizetés módja a közgyűlés határozata alapján:

- a Társasház által rendelkezésre bocsátott készpénz-befizetési csekkel, vagy
- átutalással.

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

- kéthavi elmaradás esetén írásbeli felszólítás a hátralék 8 (nyolc) napon belüli rendezésére,
- az írásbeli felszólítás eredménytelensége esetén fizetési meghagyás kibocsátása iránt intézkedés,
- hat hónapnak megfelelő közös költség összege befizetésének elmaradása 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 köteles megfizetni.

A 1027 Budapest, Kacska utca 5. Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata

Grób Zsuzsanna
ügyvéd
1048 Bp., Homoktövis u. 107. fsz.2.
Tel./fax: 230-30-42

Makócs
Szűcs

- f/ A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint, felelőségük nem lehet egyetemleges.
- g/ A Társasház az épületre épület- és felelősségbiztosítást köt, mert a közösségben maradó építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket, mint a külön társasháztulajdoni 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 hányadrészük arányában kötelesek pótolni.
Ha ilyen határozat hozatala nem lehetséges és a helyreállítás másképp nem biztosítható, akkor a társasháztulajdon megszűnésének kell bekövetkeznie.
- h/ Az adó és járuléki tekintetében a tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a közös tulajdonban lévő részekről a közös képviselő ad bevallást és az ezek után kivetendő adókat a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük arányában viselik.
- 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 és a lakásokhoz tartozó szatelit vevőantenna külső egysége kivételével - csak a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel hozott határozata alapján lehetséges.
A jelen pontban rögzített előírások ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő károkért felelősséggel tartozik, amely károk megtérítésére bírósági út igénybevételevel kényszeríthető.

4./ 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 mindenkori 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.

Grób és Kocsj Ügyvédi Iroda
dr. Grób Zsuzsanna

1048 Bp., Homoktövis u. 107. 132. sz. sz. társasház
Tel./fax: 230-36363
A 1027 Budapest, Kacska utca 5. Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata

Mátórich
Szűcs

Az építő tulajdonostárs jogosult - a szükséges hatósági engedélyek birtokában - a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül a tulajdonában lévő lakásban építési munkát végezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti.

A tulajdonostárs köteles a lakásban tervezett építkezésről a közös képviselőt 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 foganatosítható, 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 biztosítékaul. 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.

IV. A TÁRSASHÁZ SZERVEI, MŰKÖDÉSE ÉS HATÁSKÖRE

Grób és Kocsi Ügyvédi Iroda
dr. Grób Zsuzsanna
ügyvéd
1048 Bp., Homoktövis u. 107. fsz.2.
Tel./fax: 230-20 42

1027 Budapest, Kacska utca 5. Társasház
Szervezeti és Működési Szabályzata

Blahovici
Sikur

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 szerezhethet 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.

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, valamint a Számvizsgáló 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 hatáskörébe.

2.2. A közgyűlés működési rendje:

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze, a közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a Társasház hirdetőtáblájára 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.

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.

Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 (nyolc) nappal meg kell küldeni.

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 véleményével együtt köteles a tulajdonostársaknak a meghívóval együtt megküldeni.

Grób és Kocsi Ügyvédi Iroda
 dr. Grób Zsuzsanna
 ügyvéd Szervezeti és Működési Szabályzata
 1048 Bp., Homoktövis utca 1027 Budapest, Kacska utca 5. Társasház
 Tel./fax: 280-30-42

Makóczy
 Szilvia

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosok a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő 15 (tizenöt) napon belül nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonosok vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatják.

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

Nem lehet levezető elnök vagy hitelesítő tulajdonos 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 betekinthez és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet. A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat 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 képviseletében 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

Grób és Köcsi Ügyvédi Iroda
dr. Grób Zsuzsanna
ügyvéd
1048 Bp., Hőpók-tóvis u. 107.
Tel./fax: 230-30-42

A/027 Budapest, Kacska utca 5. Társasház
Szervezeti és Működési Szabályzata

Handwritten signature

Handwritten signature

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 azzal, hogy ahol e törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában határozat nem hozható.
- d/ A közgyűlésen a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. A közgyűlésen valamennyi tulajdonostárs szavazatra jogosult.

Ha egy külön tulajdonú önálló ingatlan több személy eszmei osztatlan közös tulajdonát képezi (társ tulajdonosok), akkor e személyek kötelesek önmaguk számára *közös megbízottat* kijelölni, aki őket a Társasház előtt kizárólagosan és önállóan képviseli.

Bármely tulajdonostárs jogosult magát, illetve szavazati jogát megbízottja útján képviselni, illetve gyakorolni. A megbízott nevét a közös képviselővel írásban kell közölni (szabályos, két tanú aláírásával hitelesített meghatalmazás).

2.4. A közgyűlés határozatai:

Írásbeli szavazás:

A közgyűlés a határozatait írásbeli szavazás útján is meghozhatja, amennyiben a közös képviselő és a Számvizsgáló ezt a formát javasolja. Az írásbeli szavazásra a közös képviselő bocsáthatja a határozati javaslatot. A tulajdonostársakkal névre szóló írásbeli közlemény útján tudatni kell a közgyűlési napirendre vonatkozó felhívásban az írásbeli szavazás célját; megadni a szavazás tárgyát képező határozati javaslat szövegét; közölni a kérdéssel kapcsolatos tudnivalókat, ha gazdálkodási kérdéstről van szó, közölni a Számvizsgáló írásbeli véleményét.

A szavazat leadására legkevesebb nyolc, hatósági vagy önkormányzati testületi döntést igénylő kérdésekben harminc napos határidőt kell hagyni. A leadott szavazatokat a közös képviselő összesíti, és a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül írásban értesíti az eredményről, valamint az elfogadott határozatról a tulajdonostársakat. A határozati javaslatot és annak mellékleteit, az összegyűjtött szavazatokat és a határozatról szóló írásbeli értesítés egy példányát a Társasház iratai között meg kell őrizni. Írásbeli szavazás nem rendelhető el olyan napirendi kérdésben, amelyről rendes közgyűlésen kell szavazni. A közös képviselő nem rendelhet el írásbeli szavazást olyan közgyűlés helyett, amelynek az egybehívását a Számvizsgáló vagy tulajdoni hányadok megbízottja kérte és kérelmében nem tette lehetővé, hogy az egybehívás helyett írásbeli szavazás is alkalmazható legyen.

Az írásbeli szavazás akkor érvényes, ha legalább a tulajdoni hányadok egyszerű többsége szavazott, kivéve azokat az eseteket, ahol a Társasházi törvény vagy a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat az adott határozat meghozatalához eltérő szavazati arányt követel meg. A beérkező írásbeli véleményeket közgyűlési szavazatként kell kezelni, ha abban egyértelmű igenlő, vagy nemleges álláspont fejeződik ki a határozati javaslatra vonatkozóan. A határozati javaslat akkor tekinthető elfogadottnak; ha az írásbeli szavazási felhívás megküldését (átadását) követő határidő leteltéig, vagy határnapig a közös képviselőhöz megérkezett igenlő válaszok elérik az összes tulajdoni hányad előírt arányát. Ennek hiányában a szavazást meghiúsultnak kell tekinteni. (Az írásbeli szavazásnál is érvényesek a szavazati arányokra feljebb megállapított szabályok.)

Érvényes szavazás esetén a lebonyolított eljárásról jegyzőkönyvet kell készíteni, feltüntetve a válaszadók számát és tulajdoni hányadát, az elfogadó és ellenző nyilatkozatok tulajdoni hányadát és a szavazás végső eredményét. A jegyzőkönyvet a közös képviselő és a Számvizsgáló írják alá, valamint a tulajdonostársak közül felkért két jegyzőkönyv-hitelesítő, akik a számítás és kiértékelés hitelességét a válaszok alapján

Grób és Kocsi Ügyvédi Iroda
dr. Grób Zsuzsanna
ügyvéd
1048 Bp., Homoktövis u. 10A. 1027 Budapest, Kacska utca 5. Társasház
Tel./fax: 230-30-42 Szervezeti és Működési Szabályzata

Martina
Széni

ellenőrzik. Az írásbeli szavazatokat a jegyzőkönyv eredeti példányához csatolni kell. Az írásbeli szavazat akkor érvényes, ha azt a szavazatra jogosult saját kézzel írta és aláírta, vagy ha nem saját kezűleg írta, de aláírta és aláírását két tanú hitelesítette. Írásbeli szavazásnál másik tulajdonostárs és hozzátartozó képviselőként csak akkor járhat el, ha a legalább teljes bizonyító magánokiratba foglalt meghatalmazás a közös képviselőhöz legkésőbb a szavazó irattal egy időben megérkezik. Az írásban leadott szavazatokat minden társasházi tulajdonostárs megtekintheti.

Valamennyi tulajdonostárs egyhangúlag határoz:

- az Alapító Okirat módosításáról /Thvt. 10. § (3) bekezdésben rögzített eltéréssel/,
- a társasháztulajdon megszüntetéséről,
- társasháztulajdon elidgenítéséről
- a társasháztulajdon lakásszövetkezeti tulajdonná történő átalakításáról.
- a Thvt. 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész kivételével, a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítésről, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható.

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

- a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról.

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 /Thvt. 21. § (3) bek./,
- a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- a felújítási pályázaton való részvételről,
- 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 módosításról /Thvt. 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 jogszabályi 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.

Grób és Kocsi Ügyvédi Iroda
 dr. Grób Zsuzsanna
 ügyvéd
 1048 Bp., Hornoktővis u. 107. fsz.2.
 Tel./fax: 230-38-42

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.

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 más nem bízhat meg, tevékenységére képviselési meghatalmazást nem adhat, de konkrét eljárás érdekében a Társasházközösség képviselésére - a közösség költségére - ügyvédet bízhat meg.
- azonnali hibaelhárítás esetén a közgyűlés által meghatározott értékhatárig saját hatáskörben kifizetni a javítási számlákat.
- ha a Társasház közgyűlése háztakarítót, vagy más, az épületfenntartással kapcsolatos munkavállalót alkalmaz, úgy jogosult velük a munkaszerződést megkötni és ellátni a munkavállalók működésének felügyeletét és irányítását,
- beszélni a Társasházat megillető szerződéses vagy egyéb járandóságokat, követeléseket, díjakat.

3.2. A közös képviselő jogosítványai:

A 1027 Budapest, Kacska utca 5. Társasház
Szervezeti és Működési Szabályzata

Grósz Károly ügyvédi iroda
dr. Grósz Zsuzsanna
ügyvéd
1048 Bp., Homoktövis u. 107. fsz.2.
Tel./fax: 230-30-42

Handwritten signature: Harkos el'

Handwritten signature: Sini

Handwritten signature: [illegible]

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 biztosítékaul 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 jelzálog jog 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 közös képviselő köteles nyilvántartást vezetni az alábbiakról (Lakónyilvántartás):

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

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

A tulajdonostárs köteles a bérlet a rá vonatkozó adatbejelentési kötelezettségről tájékoztatni.

A tulajdonostárs, illetőleg a bérlet a fentiek szerinti bejelentés megtételére a birtokbavételt, illetőleg a tulajdon jog 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 vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bérlet vagy a volt bérlet 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 díja a bérlet terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani és a bérlet - írásbeli felszólítás ellenére - a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak helytállási kötelezettsége áll fenn. A bérlet 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 tulajdon érintő tulajdonosváltás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.

d/ 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.

e/ A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására bíróság és más hatóság előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

Grób és Kocsi Ügyvédi Iroda
dr. Grób Zsuzsanna
ügyvéd
1048 Bp., Homoktövis u. 107. fsz.2.
Tél./fax: 290-30-42

A 1027 Budapest, Kacska utca 5. Társasház
Szervezeti és Működési Szabályzata

Handwritten signature: Szűcs

f/ 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 büncselekmény 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 kapcsolata:

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

4./ A Számvizsgáló

4.1. Számvizsgáló jogállása, összetétele:

- a/ A Számvizsgáló az a személy, akit a közgyűlés a tulajdonostársak közül választhat meg. A Számvizsgáló munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni.
- c/ A Számvizsgálót általános betekintési jog illeti meg a Társasház irataiba.

4.2. A Számvizsgáló hatásköre, jogosítványai:

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

4.2.3. Egyéb jogosítványai: Véleményezi és ellenjegyzi a Társasház 100.000,- Ft összeghatár feletti számláit az üzemeltetési számlák kivételével.

A 1027 Budapest, Kacsma utca 5. Társasház
Szervezeti és Működési Szabályzata

Gréb és Kocsi Ügyvédi Iroda
dr. Grób Zsuzsanna

1048 Bp., Homoktövis u. 107. fsz.2/A
Tel./fax: 230-30-42

Handwritten signature: *Handwritten signature*
Handwritten signature: *Handwritten signature*

VI. A BANKSZÁMLA FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a Társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogot önálló aláíróként gyakorolja, oly formában, hogy

- az üzemeltetési költségeket és az éves költségvetésben szereplő tételeket a jogosult javára minden külön határozat vagy egyéb hozzájárulás nélkül utalványozhatja,
- az üzemeltetési költségeken és az éves költségvetésben szereplő tételeken felül a halaszthatatlan és szükséges költségek közül 100.000,- Ft összeghatárig saját hatáskörében, míg 100.000,- Ft értékhatár felett - a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat V. pontjának 4.2.3. alpontja szerint - a Számvizsgáló egyetértésével utalványozhat,
- továbbá az éves költségvetés jelentős megváltozását jelentő, 500.000,- Ft értékhatár felett csak külön közgyűlési határozattal elfogadott új költségvetés alapján utalványozhat.


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 Földhivatalnál történő eljárásra meghatalmazzák **dr. Grób Zsuzsanna ügyvédet** (1048 Budapest, Homoktövis u. 107. fsz. 2.).

Budapest, 2004. december 8.


.....
levezető elnök



.....
jegyzőkönyv hitelesítő


.....
jegyzőkönyv hitelesítő


.....
jegyzőkönyvvezető

Az általam készített jelen okiratot ellenjegyzem:

Budapest, 2004. december 8-án
dr. Grób Zsuzsanna ügyvéd
1048 Budapest, Homoktövis u. 107. fsz.2.


Grób és Kocsi Ügyvédi Iroda
dr. Grób Zsuzsanna
ügyvéd
1048 Bp., Homoktövis u. 107. fsz.2.
Tel./fax: 230-30-42

H Á Z I R E N D

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 a tulajdonostárs, vagy a külön tulajdont használó köteles elszállítani, vagy elszállíttatni saját költségén.
4. Az emeleti részekről szemetet, vizet, vagy más hulladékot lesöpörni, ledobni 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 nyugalmának 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.
7. A pincei részen a dohányzás és a nyílt láng használata tilos. A kertben tüzet - akár sütés, akár avar-égetés céljából - nem lehet gyújtani.
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. Minden tulajdonostársnak és külön tulajdont használónak ajánlott az évi lomtalanítás lehetőségének igénybevétele.
10. 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.
11. A tulajdonostársak és a külön tulajdont használók a házzal kapcsolatos problémájukat a közös képviselőnek jelenthetik.
12. A lépcsőházban elhelyezett hirdetőablát a tulajdonostársaknak és külön tulajdont használóknak ajánlott figyelemmel kísérniük, mivel azon található a hirdetmények, közölvények és legfontosabb telefonszámok.
13. 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.
14. Háziállatok csak úgy tarthatók, hogy ezek a tulajdonostársakat és a külön tulajdont használókat ne zaklassák, ne lármázzanak 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

Grób és Kocsi Ügyvédi Iroda

dr. Grób Zsuzsanna

ügyvéd

1048 Bp., Homoktövis u. 107. fsz.2

Tel./fax: 230-30-42

Mathias

Szilvia

Urbán

helyreállítani, megtéríteni. A kutyákkal kapcsolatos önkormányzati rendeleteket, valamint a közgyűlés által hozott határozatokat minden tulajdonostársnak és külön tulajdont használónak kötelessége betartani.

15. A lakóépületben zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata, valamint zajjal járó építési, szerelési munka végzése, továbbá hangszerrel történő gyakorlás munkanapokon 8 és 20 óra, szombaton 8 és 14 óra között, továbbá a zajos háztartási gépek használata vasárnap és ünnepnapokon is csak 9 és 14 óra között engedélyezett.
16. A közös tulajdonban álló udvarban, kertben - a terület állagát rongáló, továbbá a tulajdonostársak és a külön tulajdont használók nyugalma zavaró - sport tevékenységet nem lehet folytatni.
17. A közös képviselő köteles jelen Házirend egy példányát a Társasház hirdetőtáblájára kifüggeszteni.

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

Budapest, 2004. december 8.


.....
levezető elnök

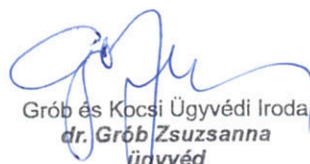

.....
jegyzőkönyv hitelesítő


.....
jegyzőkönyv hitelesítő


.....
jegyzőkönyvvezető

Az általam készített jelen okiratot ellenjegyzem:

Budapest, 2004. december 8.
Dr. Grób Zsuzsanna ügyvéd
1048 Budapest, Homoktövis u. 107. fsz.2.


Grób és Kocsis Ügyvédi Iroda
dr. Grób Zsuzsanna
ügyvéd
1048 Bp., Homoktövis u. 107. fsz.2.
Tel./fax: 230-30-42