

Budapesti 1. számú 1  
Budapest XI. Budafoi  
Dátum 2010. Július 1



Ikt. szám: .....

Mellékletek (db):

Előírás



## **A 1125 Budapest, XII. ker. GEREBEN U.2/A TÁRSASHÁZ**

### **SZERVEZETI- MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA (egységes szerkezetben)**

2010.06.29.

A 1125. Budapest XII.ker. Gereben u.2/a szám alatti Társasház jelenlegi tulajdonostársai a 2010.05.19-én tartott közgyűlésen 100 arányú szavazattal elfogadott, meghozott Közgyűlési határozatával a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII törvény (Tt. ) alapján a 2006. augusztus 29. napján kelt SZERVEZETI -MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATÁT (SzMSz) az alábbiak szerint módosítják azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak, hasznélvezők egymás közötti jogviszonyát a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban Társasházi törvény) rendelkezései, a Polgári Törvénykönyv és az Alapító Okiratban foglaltak szabályozzák.

Jelen SzMSz mellékletét képezi a 1125. Budapest XII.ker. Gereben u.2/a szám alatti Társasház 2010.06.29-én tartott közgyűlés határozata.

## I. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

### A társasház szervei

1. Közgyűlés
2. Közös képviselő

#### 1. A közgyűlés

A társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés. Valamennyi tulajdonostárs alapvető joga a közgyűlésen való részvétel.

##### 1.1. A közgyűlés hatásköre és a határozathozatalhoz szükséges szavazati arány

Valamennyi tulajdonostárs *egyhangú* szavazata szükséges:

- az alapító okirat módosításához.

*Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább négyötödös szavazattöbbséggel* meghozott határozat szükséges:

- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról való döntéshez.

*Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább kétharmados szavazattöbbséggel* meghozott határozat szükséges:

- a közös tulajdonhoz tartozó, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrészsel kapcsolatos elidegenítés jogának – az alapító okirat felhatalmazása alapján – a közösség általi gyakorlásához.

*Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább egyszerű szavazattöbbséggel* meghozott határozat szükséges:

- a) az SzMSz módosításához,
- b) a lakóépületben lévő, a tulajdonostársak külön tulajdonába tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavaró megváltoztatásának megtiltásához.

A határozatképes, illetőleg a megismételt *közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak legalább egyszerű szótöbbséggel* hozott határozata szükséges minden olyan döntéshez, melyekre vonatkozóan a társasházakról szóló törvény, az alapító okirat, vagy a jelen SzMSz nem ír elő minősített, vagy az összes tulajdoni hányadhoz viszonyított egyszerű szavazattöbbséget.

A fentiekén kívül a közgyűlés dönt minden olyan ügyben, amely az alapító okirat vagy az SzMSz szerint nem tartozik a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

## 1.2. A közgyűlés összehívása, eljárási szabályok

### 1.2.1. A közgyűlés összehívása

A közgyűlést évente legalább egyszer, legkésőbb a tárgyév március 31. napjáig – az éves elszámolás és költségvetés megállapítása és elfogadása céljából – össze kell hívni (*rendes közgyűlés*).

A közgyűlés év közben is – amikor szükséges – bármikor összehívható (*rendkívüli közgyűlés*). Kötelező a közgyűlés összehívása, ha az összes tulajdoni hányad legalább egytizedével rendelkező tulajdonosok írásban kéri, az összehívás okának és a közgyűlés napirendjének megjelölésével. Ha a közös képviselő a kérésnek 15 napon belül nem tenne eleget, a közgyűlést az annak összehívását kérő tulajdonosok vagy az általuk megbízott személy összehívhatja.

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. Ha e kötelezettségének nem tenne eleget, a közgyűlést a számvizsgáló bizottság is összehívhatja.

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat meg kell hívni, írásos meghívóban. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés helyét és idejét, valamint a közgyűlésen elnöklő személy, a jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet. A napirenden nem szereplő kérdésekben a közgyűlés nem határozhat.

A meghívókat a tulajdonosoknak legkésőbb a közgyűlést megelőző 8 nappal korábban meg kell kapniuk, ettől eltérni csak sürgős esetben lehet. A meghívó egy példányát a társasház hirdetőtáblájára is ki kell függeszteni.

### 1.2.2. Határozatképeség, megismételt közgyűlés

A közgyűlés határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint 50%-át képviselő tulajdonosok jelen vannak. Amennyiben a napirend szerint olyan kérdésben kell döntenie, melyhez jogszabály, az alapító okirat vagy az SzMSz szerint az összes tulajdoni hányad szerint számított minősített többséggel meghozott határozat szükséges, úgy e napirendi pontokról való határozathozatal szempontjából a határozatképeséget a megkívánt minősített többség szerint kell megállapítani. A határozatképeséget minden egyes határozat meghozatalakor a közgyűlés elnökének és a jegyzőkönyv vezetőjének külön vizsgálni kell.

Határozatképtelenség esetén vagy ha a közgyűlés elnöke a közgyűlést határozatképtelenné válása miatt berekesztette, *megismételt közgyűlés* tartható, mely a képviselt tulajdoni hányadok mértékétől függetlenül határozatképes, erre azonban a tulajdonosokat a megismételt közgyűlés meghívójában figyelmeztetni kell azzal, hogy ha olyan kérdésben kell döntenie, mely az összes tulajdoni hányad meghatározott arányához kötött szavazattal dönthető el, ennek hiányában határozat nem hozható.

A megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés napjához képest legfeljebb 15 nappal későbbre lehet összehívni.

### 1.2.3. Szavazás

A szavazati jog a tulajdonosok tulajdoni hányadához igazodik.

A közgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza meg, kivéve azokat az eseteket, amikor jogszabály, az alapító okirat vagy az SzMSz ennél magasabb szavazati arányt követel meg.

### 1.2.4. Jegyzőkönyv

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- a) a közgyűlés helyét, idejét; a jelenlevő tulajdonostársak és esetleges meghívottak nevét és címét – ha nem külön jelenléti ívet vezetnek – és az általuk képviselt szavazati arányt úgy, hogy abból megállapítható legyen a határozatképesség;
- b) a fontosabb eseményeket, hozzászólásokat és véleményeket;
- c) a közgyűlésen elfogadott határozatokat és az azokra leadott szavazatok arányát.

A közgyűlésen a napirendi pontok megtárgyalását megelőzően levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és két hitelesítő tagot kell választani, akik a jegyzőkönyvet a közgyűlés végén aláírják.

Ha a közgyűlésen jelenlevőkről külön jelenléti ívet vezetnek, úgy azt a tulajdonostársaknak vagy meghatalmazottaiknak alá kell írni.

A jegyzőkönyvek és a határozatok nyilvántartásáról a közös képviselő köteles gondoskodni.

A jegyzőkönyvet bármely tulajdonostárs megtekintheti, és – a költségek viselésével – másolatot kérhet.

#### 1.2.5. Írásbeli szavazás

Határozat közgyűlés tartása nélkül is hozható. Ebben az esetben a közös képviselő – a határozati javaslat, annak indokolása és a számvizsgáló bizottság véleményének írásba foglalt megküldésével egyidejűleg – 8 napos határidő kitűzésével írásban felhívja a tulajdonostársakat, hogy szavazataikat írásban adják meg. A tulajdonostársaknak a határozatról a javaslat eredeti tartalma szerint kell dönteniük, az annak kiegészítésével vagy módosításával leadott szavazat érvénytelen. Ha bármelyik tulajdonostárs kéri, a határozati javaslat megtárgyalására a közgyűlést össze kell hívni.

Az utolsó szavazat beérkezését követő napon a határozatot meghozottnak kell tekinteni. A szavazás eredményéről a közös képviselő 8 napon belül értesíti a tulajdonostársakat.

Nem hozható döntés közgyűlés tartása nélkül az éves elszámolás és költségvetés elfogadása, valamint a felmentvény megadása kérdésében.

#### 1.2.6. Képviselet a közgyűlésen

A tulajdonostársak személyesen kötelesek eljárni, képviseletnek csak közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján van helye. A meghatalmazást a közgyűlési jegyzőkönyvhöz mellékletként csatolni kell.

A külön tulajdonú helyiségeknek a tulajdonjogtól eltérő más jogcímen (bérlet, haszonélvezet stb.) történő használata önmagában a közgyűlésen való részvételre és szavazásra nem jogosít. A helyiségek használóinak azonban általános meghatalmazás adható, melyet a közös képviselőnél kell letétbe helyezni.

#### 1.2.7. Jogorvoslat a közgyűlési határozattal szemben

Ha a közgyűlési határozat:

- a) – jogszabályt,
  - az alapító okirat rendelkezéseit,
  - a Szervezeti-működési Szabályzat rendelkezéseit sérti;
- b) vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár,  
bármely tulajdonostárs keresettel a határozat érvénytelenségének megállapítását kérheti a bíróságtól. A határozat meghozatalától számított 60 napon túl ilyen kereset nem terjeszthető elő.

A kereset benyújtása a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha a bíróság a végrehajtást felfüggeszti.

## 2. A közös képviselő

A társasházközösség ügyintézési feladatait, valamint bíróságok és más hatóságok előtti képviseletét a közgyűlés által választott közös képviselő látja el.

A közös képviselő képviseleti jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő távolléte vagy akadályoztatása esetén helyettesítést rendelhet ki. A közös képviselő díjazásáról a közgyűlés dönt.

A közös képviselő köteles a feladatát ellátni és a tulajdonostársak érdekeit képviselni az alapító okirat, a jelen SzMSz a közgyűlési határozatok és a társasházi törvényben foglaltaknak megfelelően. Utasításokat az egyes tulajdonostársaktól elfogadni nem köteles, kívánásait azonban meghallgatja és amennyiben a közösség érdekeivel és a törvényes rendelkezésekkel nem áll ellentétben a lehetőségekhez képest intézkedik. Intézkedése elen bármely tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat.

### 2.1. A közös képviselő feladata és jogköre

A közös képviselő jogkörében eljárva az alábbi feladatok ellátására köteles:

- a) a közgyűlés összehívása;
- b) a közgyűlés határozatainak előkészítése és végrehajtása;
- c) gondoskodás a közgyűlési határozatok és a társasház működésének jogszerűségéről (jogszabályoknak, az alapító okiratnak és az SzMSz-nek való megfeleléséről);
- d) az épület fenntartásához szükséges intézkedések megtétele;

e) a közös költséghez, felújítási alaphoz való hozzájárulás közgyűlés által megállapított összegének közlése a tulajdonostársakkal, illetve annak beszédése, a társasház ezzel kapcsolatos igényeinek érvényesítése (a késelemben esett tulajdonostárs felszólítása, jelzálogjog bejegyeztetése, illetve törlési engedély kiadása, polgári peres eljárás stb.);

A közös képviselő köteles a késelemben esett tulajdonostársat (bérlőt) a késelemben eséstől számított 15 nap elteltével figyelmeztetni és személyesen és írásban felszólítani a teljesítésre.

A közös képviselő köteles a felszólítást követően- amennyiben a kötelezett 60 napon belül nem teljesít – kamatot felszámítani, és jogosult azt érvényesíteni

A közös képviselő köteles a közösség közgyűlési határozata szerint a fél éves hátralékba esett kötelezettel szemben a közösséget megillető jelzálogjog bejegyeztetése iránt intézkedni, a bejegyeztetési eljáráshoz a fél éves késelemben fizetővel szemben a felhatalmazást a közgyűlés a közös képviselőnek megadta.

f) az évenkénti költségvetési javaslat és az éves elszámolás elkészítése és közgyűlés elé terjesztése;

g) a közgyűlési jegyzőkönyvek, határozatok (a Közgyűlési Határozatok Könyvében történő) és a társasház egyéb iratainak nyilvántartása, kezelése, a tulajdonostársak betekintési jogának biztosítása, másolatok kiadása;

h) a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 22. §-a szerinti adatok nyilvántartása;

i) a közgyűlés által évente meghatározott Ft értékhatárt meghaladó számlák véleményeztetése a számvizsgáló bizottsággal, azok kiegyenlítését megelőzően;

j) az alapító okirat és az SzMSz, illetve ezek módosításának a földhivatalhoz történő benyújtása, és azok egy példányának megőrzése;

k) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén írásbeli nyilatkozat adása a közös költség tartozásról, a tulajdonostárs kérésére;

l) az évenkénti költségvetési javaslat, valamint az éves elszámolás jogszabályoknak megfelelő tartalmú elkészítése.

m) aktuálisan érvényes tulajdonosi név és cím lista vezetése a tulajdonostársak elérhetőségéről a tulajdonostársak írásbeli tájékoztatása alapján.

A tulajdonostársak értesítése elővételi jogáról –tulajdonostárs ingatlanának eladása esetén.

## **2.2. Összeférhetetlenség**

A közös képviselővel szemben nem állhat fenn a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 49. §-ában foglalt kizáró ok, illetve nem lehet a számvizsgáló bizottság tagja vagy ezek közeli hozzátartozója.

## **II. A KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉSÉNEK ÉS BIZTOSÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI**

### **1. A költségek viselése**

A közös tárgyak rendes használatából eredő rongálódás, vagy pusztulás következtében szükséges helyreállítás költségei a tulajdonostársakat közösen terheli. A közös telek, kertnek képzett közös udvar, közös épületrészek, vagy egyéb közös felszerelések közterheit, a jó-karban tartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költséget a tulajdonostársak közösen viselik. Így közös költség a vízvezeték felvezető és leszálló fővezetékeinek és befalazott és elágazó csöveinek, valamint a közös tulajdonú csatornák esetleges javítása és pótlási költségei, a kertnek kiképzett udvar, lépcsőház, kapubejárat, előcsarnok és egyéb közös tulajdonú helység világítása, ennek áram díja, a lift üzemeltetése (áram díja) és a lift és tetőzet egyéb közös tulajdonú épületrészek karbantartása, javítása, pótlása. Közös költség a közös képviselő, a számvizsgáló bizottság tagjainak díjazása is.

Olyan kár megtérítése, melyet valamely tulajdonostárs, annak családtagja, bérlője, vagy ezek vendégei, vagy alkalmazottjai, munkásai, vagy olyan megbízottja, akinek ténykedése miatt magánjogilag felelős, a közös tárgyban vétkesen, vagy rendestől eltérő használatával okozott, az illető tulajdonostársat illeti, illetve terheli.

A közös költség megfizetéséhez általában a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek hozzájárulni, az alábbi kivételekkel:

- A tulajdonostársak a csatorna- és víz-, személtérszállítási díjakat személyekre bontva fizetik az éves fogyasztás alapján havi díjra lebontva.
- A külön tulajdoni lakások bérlői a közgyűlés által meghatározott mértékű lift használati díjat kötelesek fizetni.

### **2. A felújítási alap**

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezésére a társasházközösség felújítási alapot hoz létre, melyhez a tulajdonostársak a közgyűlés által megállapított mértékű felújítási hozzájárulást kötelesek fizetni. A hozzájárulás mértéke jelenleg a külön tulajdonban lévő helyiségek minden négyzetmétere után legkevesebb 12,- Ft/hó, a pontos összeget a közgyűlés évente határozza meg.

A felújítási hozzájárulást a tulajdonostársak havonta előre kötelesek minden hó 15. napjáig a társasház számlájára a közös képviselő útján befizetni.

A felújítási alap pénzeszközeit a közös költségtől elkülönített hitelintézeti számlán kell elhelyezni. Az alap pénzeszközei csak a közgyűlés határozata alapján, és csak a társasházakról szóló törvény értelmező rendelkezései szerinti felújítási munkálatok költségeinek fedezésére használható fel, ettől eltérő célra részben sem.

### **3. A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége**

A II. 1. pontban foglaltakra tekintettel a tulajdonostársak – tulajdonjuk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napjától számított 15-60 napon belül – kötelesek bejelenteni a közös képviselőnek:

- a külön tulajdon vonatkozásában a tulajdonosváltozást;
- saját, illetve bérlője nevét, lakcímét, anyja nevét és születési évét, illetve szervezet esetén cégnevét, székhelyét és statisztikai jelzőszámát;

- a külön tulajdonában lakó személyek számát, ha hiteles vízorával és közüzemi szerződéssel nem rendelkezik.
- a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.
- elővételi jog gyakorlása 5 napon belül, - elérhetőségi cím írásban közlése a közös képviselővel.

#### **4. A közös költségek biztosítása**

A közgyűlés által a közös költségek fedezésére, a tulajdoni hányadok arányában, illetve a II. 1. pontban foglaltak figyelembevételével megállapított mértékű hozzájárulást a közös képviselő szedi be. A tulajdonostársak a hozzájárulást minden hónap 5. napjáig kötelesek a közös képviselő kezéhez – átvételi elismervény ellenében – készpénzben megfizetni, vagy egyéb módon (készpénzutalási megbízás, átutalás stb.) a társasházközösség pénzügyi vezetőjéhez befizetni. A közös képviselő ennek megtörténtét rendszeresen ellenőrzi, és késelem esetén megteszi a szükséges intézkedéseket.

#### **\* Intézkedés a fizetési kötelezettségek elmulasztása esetén:**

*A három havi közös költség befizetés összegével késelemben levő tulajdonostársat a közös képviselő írásban felszólítja fizetésre, azzal a figyelmeztetéssel, hogy ha 30 napon belül nem teljesíti előírt kötelezettségét, fizetési meghagyás kibocsátását kéri.*

*A határidő eredménytelen elteltét követően a közös képviselő fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezi a Bíróságon. Továbbá a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 31. §-a alapján a Társasház a jelen SZMSZ elfogadásával felhatalmazza és kötelezi a közös képviselőt (IB elnököt), hogy a közös költség befizetésével legalább 6 hónapnak megfelelő összegnek befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterelését a hátralék megfizetésének biztosítékául rendelje el, továbbá, hogy a jelzálog bejegyzésének elrendelését féléves hátralékonként ismétlje meg.*

Ha a hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálogjogra vonatkozó törlési engedélyt kiadni.

#### **5. Éves költségvetés és elszámolás; felmentvény**

A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot köteles készíteni, melynek tartalmaznia kell:

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
- a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.

A közös képviselő éves elszámolást köteles készíteni, mely tartalmazza:

a) a tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként és a közös költség megosztásának a Szervezeti-működési Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében;

b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is;

c) az a)-b) pont különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve;

d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát;

e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket; továbbá

f) 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.  
Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyevi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

#### **6. A ház és a lakások biztosítása**

A közösségben maradó épületrészeket, berendezéseket és felszereléseket tűzkár, üvegkár, valamint a szavatossági kár ellen biztosítani kell. A külön tulajdoni illetőséghez tartozó lakásokra és tárgyakra a tulajdonos társak szintén biztosítást kötnek.

### **III. A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE**

A külön tulajdonú lakások és helyiségek használatának, a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat a jelen okirathoz elválaszthatatlan *Mellékletként* csatolt *Házirend* tartalmazza.

E szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

### **IV. EGYÜTTÉLÉSI SZABÁLYOK**

A rendeltetésszerű használatól a tulajdonostársak érdekének sérelme nélkül egyik tulajdonostárs sem térhet el. A szerződő felek társasház tulajdonos használatánál kiindulópontnak azt tekintik, hogy maguknak a társadalmi erkölcsi színvonal fenntartása mellett uralmi környezetben tisztességes, nyugodt családi otthonot biztosítsanak. A rendeltetésszerű használatnál ez a szempont szem előtt tartandó és így pl. az egyes lakásokban zajos ipari üzem, környezetre ártalmas, kellemetlen szagképződésével járó tevékenységet, tánc, torna, vívó, vagy zeneiskolát folytatni nem szabad. Nem tilos azonban a társtulajdonosoknak csak családtagjaik részéről a zene tanulása vagy gyakorlása.

Az előző bekezdésben foglaltak megfelelően alkalmazandók a lakás, vagy egy részének harmadik személy részére való használatba engedése esetére is, történjék ez bérbeadás útján, vagy más úton. A használati jogot másra átruházó tulajdonostárs felelős mindazokért a károkért, amelyeket ez a harmadik személy, vagy hozzátartozói a lakás vagy a közösségben maradó részek rendellenes használata okoz.

A tulajdonostársak kötelesek a saját lakásaikat féregmentesen jó karban tartani, a kifüggesztett és közgyűlés által jóváhagyott házirendhez alkalmazkodni, bérlőiket, albérlőiket és a lakásukat más módon használókat (vendég, stb.) ezen házirend és a székesfővárosi lakbérleti szabályok rendelkezéseinek szigorú betartására kötelezni.

A közös képviselő jogosítva van arra, hogy amennyiben valamely tulajdonostárs lakásának bérlője, albérlője, vagy más módon használója a házirendet ismételtlen megsértené, a társtulajdonost a használat megszüntetésére a megfelelő törvényes határidő kitűzésével felhívni és a felhívás teljesítésének elmulasztása esetén a társtulajdonos terhére és költségére mindazon intézkedéseket megtenni, amelyeket a ház békéjének és a lakók nyugalmának megóvása végett szükségesnek lát. A fentiek ellenére eljáró tulajdonostárs e rendelkezések megsértéséből eredő minden kárért felelős.



A társ tulajdonosok közösségi együttműködése:

A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen szervezeti és működési szabályzatban fentebb megállapított feltételek mellett a maguk és utódaik számára békés öröklakást biztosítsanak.

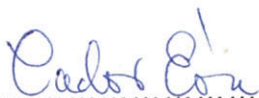
Ennélfogva kölcsönösen kötelezik magukat, hogy a fenti célt a gyakorlatban az idők folyamán netalán felmerülő ellentétek és egyéb nehézségek kiküszöbölésével tőlük telhetőleg a közös célnak megfelelően előmozdítani és a társasházi tulajdont a törvényes rendelkezések szerint igyekeznek állandóan fenntartani.

## V. Záró rendelkezések

A Társasház jelen Szervezeti és Működési Szabályzat módosítással egységes szerkezetbe foglalásának elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes Földhivatal előtti ügyintézésel megbízza dr. Szeiler Erika ügyvédet (1111. Budapest, Bercsényi u.9.fsz.3.)

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot ( egységes szerkezetben) elolvasás és áttanulmányozás után mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag elfogadtuk és alá írtuk:

Kelt: Budapest, 2010.06.29.



a közgyűlés elnöke




hitelesítő tag



hitelesítő tag

Ellenjegyzem Budapesten, 2010 június 29-én

Dr. Szeiler Erika ügyvéd

  
Dr. Szeiler Erika  
Ügyvéd  
1111 Bp., Bercsényi u. 9. fsz. 3.  
1810 Budapest, Pf. 212.

## Jegyzőkönyv

**Készült** 2010 június 29-én a Budapest 1125 Gereben u 2/a Társasház /továbbiakban TH/ közgyűlésén.

**Jelen vannak:** TH tulajdonosai a mellékelt jelenléti ív alapján.

**Társasházban lévő lakások száma:** 5

A **levezető elnök** megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes, javaslatára a közgyűlés a jegyzőkönyv vezetőjének Cador Évát a jegyzőkönyv hitelesítőjének, Tausz Edinát, valamint Sepeghy Balázst választja meg

**Napirend:**

1. Az eddigi Közös Képviselő Cador Éva mandátumának megerősítése.
2. A TH közös tulajdonában lévő tetőszerkezet és a hozzá kapcsolódó ereszcsonna felújítása, lépcsőházi ablakok cseréje, külső szigetelés finanszírozásához, a már megkötött Fundamenta társasházi előtakarékosági szerződés, valamint 5 db ehhez kapcsolódó csoportos szerződés kötés felhasználásával, kombinált bankhitel felvétele, a Raiffeisen Banktól.

**Határozatok:**

1. A társasház közgyűlése egyhangúlag megerősíti mandátumában és továbbra is megbízza a TH közös képviseletének az ellátásával a Társasházi Alapító Okiratban megnevezett Cador Éva közös képviselőt.
2. A TH tulajdonosai egyhangúlag döntöttek, hogy a napirend 2. pontjában leírt munkálatokat-, a TH közös tulajdonában lévő tetőszerkezet és a hozzá kapcsolódó ereszcsonna felújítása, lépcsőházi ablakok cseréje, külső szigetelés elvégeztetik. A beruházást a TH hitelből finanszírozza, a hitelt a Fundamenta-Lakáskassza partnerbankjától a Raiffeisen Bank Zrt.-től. veszi fel, melybe a 2008.10.01-el indult, a TH-ra kötött Fundamenta-Lakáskassza szerződést és a hozzá kapcsolódó 5 csoportos kötésű szerződést bekombinálják.
3. A TH vállalja, hogy a banki költségek mértékének megfelelően, a banki előírás szerint a közös költséget, megemeli, a hitel teljes futamidejére.
4. Az aktuális havi befizetéseket, mind a bank mind a Fundamenta-Lakáskassza felé a közös költségből fizetik, inkasszóval.
5. A közgyűlés döntött arról, hogy a TH pénzforgalmi és felújítási számlájának a vezetését átviszi a hitelt nyújtó Raiffeisen Bank Zrt.-hez, a hitelfolyósítás megkezdéséig.

6.A TH a megkötött Fundamenta-Lakáskassza szerződések teljes megtakarítási összegét a hitelnyújtó Bankra engedményezi.

7.A közgyűlés több kivitelezői ajánlat közül a GRB Ingatlanfejlesztő Kft. (Székhely: 4034 Debrecen, Vámospércsi út 37.) kivitelező ajánlatát fogadta el: 11 994 712 Ft összegben.

8.A Raiffeisen Banktól felvenni kívánt hitel összege: 12 millió forint. Típusa: 12/2001. (I.31.) Korm. rend. alapján nyújtott kamattámogatott hitel.

9.A közgyűlés döntött, hogy a Hitelgarancia Zrt hitelfedezeti szolgáltatását veszi igénybe, és ennek megfelelően a Hitelgarancia Zrt, feltételeit elfogadja.

**10. A Társasház a meglévő SZMSZ 4.pontjának második bekezdését Intézkedés a fizetési kötelezettség elmulasztása esetén az alábbiak szerint módosítja:**

*A három havi közös költség befizetés összegével késedelemben levő tulajdonostársat a közös képviselő írásban felszólítja fizetésre, azzal a figyelmeztetéssel, hogy ha 30 napon belül nem teljesíti előírt kötelezettségét, fizetési meghagyás kibocsátását kéri. A határidő eredménytelen elteltét követően a közös képviselő fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezi a Bíróságon. Továbbá a Társasházról szóló 2003.évi CXXXIII.Törvény 31.§-a alapján a Társasház a jelen SZMSZ elfogadásával felhatalmazza és kötelezi a közös képviselőt (IB elnököt), hogy a közös költség befizetésével legalább 6 hónapnak megfelelő összegnek befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterelését a hátralék megfizetésének biztosítékaul rendelje el, továbbá, hogy a jelzálog bejegyzésének elrendelését féléves hátralékonként ismétlje meg.*

Ha a hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálogjogra vonatkozó törlési engedélyt kiadni.

A Társasház felhatalmazza, meghatalmazza dr. Szeiler Erika ügyvédet ( 1111. Budapest, Bercsényi u.i9.fsz.3.), hogy a jelen módosítással egységes szerkezetbe foglalt SZMSZ –t készítse el, jegyezze ellen, földhivatalnál képviselést lássa el.

11.A közgyűlés felhatalmazza Cador Évát, mint a társasház közös képviselőjét, hogy a Fundamenta-Lakáskassza szerződésekkel kombinált banki hitelszerződést kösse meg, és a továbbiakban teljes joggal járjon el, és képviselje a TH érdekeit a Fundamenta-Lakáskasszánál és Raiffeisen Bank Zrt-nél

A Társasház a beruházás hatékonysága érdekében a Szlávik és Kolláth Kft.-vel (1135 Bp. Szent László u. 86.) auditor céggel, az energia audit vizsgálatot elvégeztette.

A Fundamenta –Lakáskassza szerződés adatai:

1db társasházi szerződés:	343 módozat SZÓ:	6.060.000 Ft
	havi megtakarítás:	40.000Ft
5 db csoportos szerződés	323 módozat SZÖ	3.030.000 Ft/ szerződés
	havi megtakarítás:	20.000Ft/szerződés

Mind a társasházi, mind a csoportos kötések megtakarítási idejének kezdete: 2008.10.01,  
a várható kiutalás: 2013.09.30.

összesített Szerződéses Összeg: 21.210.000 Ft.

A ház tulajdonosainak, lakóinak tudomásuk van arról, hogy a többségi döntés, ha az arra jogosultak közül senki sem él jogorvoslattal, a döntést követő 60. napon válik jogerőssé, így a banki hitel ezt követően folyósítható, amennyiben a bank a társasházat hitelképesnek nyilvánítja.

A folyósítás elősegítése érdekében a lakók ill. a tulajdonosok lemondanak fellebbezési jogokról és ezt, mint akaratukkal egyező döntést a mellékelt, és a jkv elválaszthatatlan részét képező jelenléti ívben szereplő aláírásukkal visszavonhatatlanul megerősítik.

Kmft



Cador Éva  
Jegyzőkönyvvezető



Tausz Edina  
Jegyzőkönyv hitelesítő



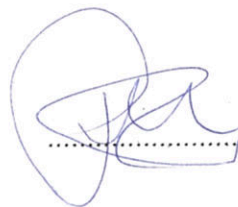
Sepeghy Balázs  
Jegyzőkönyv hitelesítő

## Jelenléti ív

**Készült** 2010 június 29-én a Budapest 1125 Gereben u 2/a alatti Társasház /továbbiakban TH/ közgyűlésén.

Dr. Peták István

fsz. 1.



Witzelberger Krisztina

fsz. 2.



Cador Éva

1.em.3.



Tausz Edina

1.em.4.



Sephegy Balázs

1.em.4.



Bánkúti Zoltán

2.em.5.

