

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

amely készült a **módosításokkal egységes szerkezetben** a Budapest, XIII. ker. Máglya köz 5-7-9. sz. alatt lévő, 26130/14 hrsz. számon bejegyzett TÁRSASHÁZ (a továbbiakban: Társasház) tevékenységének irányításához.

A Társasház szervei, azok hatásköre, jogaik és kötelezettségeik, az alapító okiratra vonatkozó rendelkezések

1. A közgyűlés a társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve

1.1 A közgyűlés határozathozatala

1.1.1 A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös többségével határoz:

- a.) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról;

Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (üzemeltetés, karbantartás, felújítás) körébe nem tartozó olyan kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.

1.1.2 A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbségével határoz:

- a.) a külön tulajdonban lévő, nem lakáscélú helyiségek használata, hasznosítása módjának megváltoztatását illetően, ha az a Társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarja;
- b.) a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma érdekében erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt (pl. zajszint, rezgésvédelem) tartalmazó hozzájáruló határozatról.

1.1.3 A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg:

- a.) a szervezeti és működési szabályzatot és annak módosítását;
- b.) a házirendet és annak esetleges módosítását.

1.1.4 A határozatképes közgyűlés egyszerű szavazat-többségű határozatával dönt:

- a.) a felújítási alap képzéséről, esetlegesen a felújítási alap összegének megemeléséről, vagy annak megszüntetéséről;
- b.) a felújítási pályázaton való részvételről;
- c.) a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, felmentéséről, és díjazásáról;
- d.) az éves költségvetés és elszámolás, illetve a megfelelő könyvvezetés elfogadásáról;
- e.) a tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettségének megállapításáról,
- f.) a közös tulajdonban lévő épületrészek fenntartásáról, szükség szerinti felújításáról;
- g.) a közös költséget tartósan nem fizető tulajdonostársak elleni intézkedéséről, a közös képviselő erre vonatkozó felhatalmazásáról és a megtett intézkedések jóváhagyásáról;
- h.) egyéb, a *társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény* (a továbbiakban: törvény) szerint minősített többséget nem igénylő ügyekben.

1.1.5 Az alapító okirat megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, a változást be kell jelenteni a Fővárosi Kerületek Földhivatalának. Amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonostársak négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazati arány elérésétől számított 30 (harminc) napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat illetve módosítása hatályba lép.

1.2 A közgyűlés összehívásának, működésének szabályai:

- a.) A közgyűlés lehet: évi rendes és rendkívüli közgyűlés.
- b.) Az éves rendes közgyűlést évente legkésőbb május 31. napjáig meg kell tartani; szükség esetén év közben rendkívüli közgyűlés is összehívható.
- c.) Sürgős esetet kivéve a közgyűlési írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni a tulajdonostársaknak, egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni. A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet, a közgyűlés helyét és időpontját.
- d.) A közgyűlést a közös képviselő hívja össze, de összehívhatja a Számvizsgáló Bizottság is, ha a közös képviselő az erre vonatkozó törvényes kötelezettségének nem tesz eleget.
- e.) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kezdeményezik; ha a kérést a közös képviselő 15 (tizenöt) napon belül nem teljesítette, akkor a tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy hívhatja össze a közgyűlést.

- f.) A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.
- g.) A közgyűlés határozatképességének megállapítására jelenléti ívet kell alkalmazni, amelyet a jelenlévő tulajdonostársnak, vagy meghatalmazottjának alá kell írni. A tulajdonostársat teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással bárki képviselheti.
- h.) Amennyiben a szabályosan meghirdetett közgyűlés a résztvevők megfelelő arányának hiányában határozatképtelen, úgy az újabb – megismételt – közgyűlést 15 (tizenöt) napon belül kell összehívni, és az eredeti napirenddel megtartani. A határozatképtelenné vált közgyűlést a jelen pontban meghatározott szabályok szerint, a berekesztést követően fennmaradó napirenddel kell összehívni.
- i.) A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára való tekintet nélkül is határozatképes, de ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányadának meghatározott arányát követeli meg, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.
- j.) A közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányad alapján illeti meg a szavazati jog.
- k.) A közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg, ha a törvény másképpen nem rendelkezik.
- l.) A közgyűlésen az elhangzott hozzászólások lényegét és az adott napirendi pontokra vonatkozó határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlés elnöke és két tulajdonostárs aláírásával hitelesít. A közgyűlés a jegyzőkönyv vezetésével tulajdonostársat is megbízhat.
- m.) A hitelesség érdekében a közgyűlés elnökét, a jegyzőkönyvvezetőt és a jegyzőkönyv hitelesítőit a közgyűlés megnyitását követően kell megválasztani.
- n.) A közgyűlést levezető elnök személyére a közös képviselő tesz javaslatot.

1.3 A közgyűlést levezető elnök felelős:

- a.) A határozatképesség megállapításáért, a meghívón szereplő napirendi pontok megtárgyalásáért, a beterjesztett határozati javaslatok szavazásra bocsátásáért, és a mellette, ellene, vagy a tartózkodó szavazati arány megállapításáért. Ha a közgyűlés időközben határozatképtelenné válik, az elnök köteles azt berekeszteni. Az elnök aláírásával hitelesíti a jegyzőkönyvet.

1.4 Írásbeli szavazás

- a.) A tulajdonostársak egyes javaslataival kapcsolatos határozatok a közgyűlés helyett esetenként írásbeli szavazással is meghozhatók. Írásbeli szavazásra a közös képviselő készíti el a vonatkozó határozatot. Olyan kérdésekben tehető fel a határozati javaslat írásbeli szavazásra, amelynek eldöntéséhez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik, vagy amelyeket a határozati javaslat melléklete tartalmaz.

- b.) A Számvizsgáló Bizottsággal a határozati javaslatot előzetesen véleményeztetni kell, legrovidebb 8 (nyolc) napos határidővel. A határozati javaslathoz a Számvizsgáló Bizottság írásban adott véleményét csatolni kell.
- c.) A tulajdonostársaknak a megküldött határozati javaslatra az írásbeli szavazatukat a megküldéstől számított, legkésőbb 8 (nyolc) napon belül kell megadniuk. A megadott határidő után a beérkezett szavazatok alapján a közös képviselő köteles a szavazatokat összesíteni, és a döntésről az utolsó szabályszerűen leadott szavazat beérkezésétől számított legkésőbb 10 (tíz) napon belül írásban a tulajdonostársakat értesíteni.
- d.) A közgyűlési határozatnak meg kell felelnie a törvényi és más jogszabályi előírásoknak, továbbá a Társasház alapító okiratának és a szervezeti-működési szabályzatnak.
- e.) Amennyiben a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg szervezeti és működési szabályzat rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 (hatvan) napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

1.5 A tulajdonostársak a közgyűlés jegyzőkönyvébe a közös képviselő fogadó óráján betekinhetnek, és arról térítés ellenében másolatot kérhetnek.

2. A közös képviselő

2.1 A közgyűlés a Társasház ügyeinek intézésére közös képviselőt választ.

- a.) A közös képviselő jogosult a Társasház képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
- b.) A közös képviselőt jelen szervezeti és működési szabályzat megszavazásával a Társasház közgyűlése felhatalmazza, hogy a tulajdonostársnak a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulás féléves hátraléka esetében a közösséget megillető jelzálogjog bejegyeztetése iránti rendelkezést kiadja, amennyiben az adós tulajdonostárs a hátralék megfizetésére vonatkozó és határidőt tartalmazó írásbeli felszólításnak sem tett eleget. A közös képviselő a közösségnek ezen igényét köteles érvényesíteni a tulajdonostárs külön tulajdonának az ingatlan-nyilvántartásban történő jelzáloggal való megterhelésével. Felhatalmazza továbbá arra is, hogy ha a tulajdonostárs a hátralékot járulékaival együtt a közösség részére megfizette, a bejegyzett jelzálogjogot a külön tulajdonról töröltesse. Az így hozott határozatokat ügyvéddel, vagy közjegyzővel ellen kell jegyeztetni. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

2.2 A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a.) összehívni a közgyűlést a tulajdonostársak írásbeli értesítésével, előkészíteni a közgyűlés határozatait;
- b.) a közgyűlést levezetni, ha a tulajdonostársak más levezető elnök választását nem kezdeményezik.
- c.) a közgyűlés határozatait végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti és működési szabályzat rendelkezéseinek;
- d.) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében;
- e.) évenként írásban költségvetési javaslatot készíteni, amelynek tartalmaznia kell:
 - a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat, költségnemenként,
 - a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
 - a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként
 - közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit;
- f.) a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulással késedelembe esett tulajdonostársakat a késedelembe eséstől számított 90 (kilencven) napon belül – felszólítani. A felszólításban 15 (tizenöt) napos határidőt kell megszabni a pótlólagos teljesítésre azzal, hogy ennek elmulasztása esetén a közösség jogi úton (bírószági kereset, fizetési meghagyás vagy jelzálogjog bejegyzés) érvényesíti követelését;
- g.) éves elszámolást készíteni írásban, amelynek tartalmaznia kell:
 - a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, és a közös költség megosztásának az alapító okiratban vagy szervezeti működési szabályzatban megállapított szabályai szerinti bontásban,
 - a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
 - a kiadások-bevételek különbségének záró egyenlegét, és a pénzkészletek kezelési módja szerinti részletezését,
 - a tárgyévhez tartozó, közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
 - a közös költséghez való hozzájárulás előírásait és teljesítését tulajdonostársanként;
- h.) a közös képviselő 50.000,- Ft, azaz ötvenezer forint feletti számlát – kiegyenlítése előtt – köteles a Számvizsgáló Bizottságnak bemutatni. A kiegyenlítés tekintetében a közös képviselőt nem köti a Számvizsgáló Bizottság véleménye;
- i.) a közös képviselő jogosult a – közgyűlés által meghatározott keretek között – a közös tulajdon bérbeadására egyedi szerződést kötni, gyakorolja továbbá a Társasház alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat;
- j.) a közös képviselő köteles gondoskodni arról, hogy a Társasház működése megfeleljen a számviteli, adóhatósági és más jogszabályból adódó előírásoknak;

- k.) a közös képviselő leváltása esetén, 30 (harminc) napon belül köteles a Társasház iratait, lezárt és folyamatban lévő ügyeit, a pénzüszárolást teljes körűen, jegyzőkönyvbe foglalva átadni;
- l.) a közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni, Határozatok Könyve megnevezéssel, a törvény szerinti tartalommal.

3. Számvizsgáló Bizottság

3.1 A Számvizsgáló Bizottság feladat és hatásköre:

- a) Előzetes időpont egyeztetés szerint a közös képviselő hivatali idejében, vagy fogadóóráján ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonta ellenőrizheti a Társasház pénzforgalmát.
- b) Véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint az alapító okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat.
- c) Javaslattal tesz a közös képviselő személyére és díjazására.
- d) Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő ennek a kötelezettségének nem tesz eleget.

3.2 A Számvizsgáló Bizottság a tagjai közül választja meg az elnök személyét, a döntéseit a bizottság szavazattöbbséggel hozza meg. A Számvizsgáló Bizottság üléseiről jegyzőkönyvet köteles készíteni, amelynek tartalmaznia kell a bizottság határozatait is.

3.3 A Számvizsgáló Bizottság ellenőrzési jogkörébe tartoznak a következők:

- a.) a közös képviselő által készített költségvetési javaslat alakilag megfelel-e a követelményeknek, a szervezeti működési szabályzatban, közgyűlési határozatban előírtaknak, tartalmilag kellően szolgálja-e a közgyűlési döntés megalapozását;
- b.) a közös képviselő által hozott döntések a közösség érdekeit szolgálták-e;
- c.) az elszámolás a tényleges kiadásokat és bevételeket tartalmazza-e;
- d.) a közös költséghez való hozzájárulás felosztása megfelel-e az alapító okirat, a szervezeti működési szabályzat előírásainak, és a közgyűlési határozatoknak;
- e.) a pénzügyi helyzetjelentés a valós képet mutatja-e;
- f.) a könyvvézetési kötelezettség és a bizonylati fegyelem az előírásoknak megfelelően történik-e;
- g.) a pénzkezelés szabályainak megfelelően történnek-e a ki- és befizetések;
- h.) a Társasház által kibocsátott számlák alakilag, és tartalmilag megfelelnek-e a vonatkozó előírásoknak;
- i.) a munkabérek, megbízási díjak számfejtése megfelelően történt-e;
- j.) az adóhatósági, és társadalombiztosítási befizetések, nyilvántartások, bevételek határidőre az előírásoknak megfelelően történtek-e;
- k.) a kint lévő tartozások behajtására az intézkedések szabályosan és az előírt időben megtörténtek-e.

- 3.4 A Számvizsgáló Bizottság tevékenységéről, az ellenőrzésről és annak értékeléséről, az ellenőrzés során nyert tapasztalatairól köteles beszámolni a közgyűlésnek. Ellenőrzési megállapításait köteles megfelelően dokumentálni.

4. A közös költség megosztása

- 4.1 A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak általában az alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányad szerinti megosztásban kötelesek hozzájárulni.
- 4.2 Fentiekől eltérő szabály érvényesül:
- a.) a víz- és csatornaszolgáltatások díjának,
 - b.) a közös képviselő díjának megfizetésével kapcsolatban.
- 4.3 A 4.2. a.) pont szerinti költség megfizetéséhez való hozzájárulást a következők szerint kell megállapítani:
- a.) A bekötési vízmérőn mért egyéni fogyasztás díjának megfizetéséhez azon tulajdonostársak kötelesek hozzájárulni, akik nem rendelkeznek mellékvízmérővel és a vízi közművel kötött egyéni elszámoláson alapuló szerződéssel.
 - b.) Azok a tulajdonostársak, akik nem rendelkeznek ilyen közüzemi szerződéssel, az egyéni fogyasztás díjának megfizetéséhez a lakásuk/helyiségük négyzetméter arányában kötelesek hozzájárulni az egyéni vízfogyasztás díjrészének megfizetéséhez.
 - c.) A közös képviselő jogosult ellenőrizni azon külön tulajdonban lévő lakások, helyiségek mellékvízmérőjét, ahol felmerül a gyanú, hogy a mellékvízmérő nem megfelelően működik. Amennyiben az ellenőrzés során a gyanú beigazolódik, akkor az ellenőrzés megállapításáról felvett jegyzőkönyv alapján a közös képviselő a külön tulajdon egyéni vízfogyasztását és csatornahasználati díját a mellékvízmérővel nem rendelkezőkre érvényes szabályok szerint köteles a tulajdonostárs részére előírni és megfizettetni.
 - d.) Amennyiben a tulajdonostárs a mellékvízmérőjére vonatkozó közüzemi szerződést felmondja, akkor a számlázás törlésének időpontjától szintén a mellékvízmérővel nem rendelkezők víz- és csatornaszolgáltatási díjhoz való hozzájárulást köteles fizetni.
 - e.) Amennyiben a közös képviselő díjazása az alapító okiratban meghatározott albetétek száma alapján kerül megállapításra, akkor annak összegét egyenlő arányban kell megosztani a tulajdonostársak között.
- 4.4 A közgyűlés határozata alapján felújítási alapot lehet képezni, és elkülönített bankszámlán vezetni, amelynek felhasználásáról kizárólag a közgyűlés dönthet. A tulajdonostársak felújítási alaphoz való hozzájárulásának mértéke a közös költség viselésének általános szabályai szerint alakul.

5. A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége

5.1 A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

- a.) a külön tulajdon tekintetében a tulajdonosváltást;
- b.) a nevét, anyja nevét, születési évét és lakcímét, illetőleg a jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli egyéb szervezet vagy gazdasági társaság esetén annak székhelyét;
- c.) a külön tulajdonát bérlő, használó személy b.) pontnak megfelelő adatait;

5.2 A tulajdonostárs az 5.1 pontban meghatározott bejelentés megtételére a birtokbavételt, illetve a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 (harminc) napon belül köteles.

6. Záró rendelkezések

6.1 Jelen módosított szervezeti és működési szabályzat a törvény előírásának figyelembevételével készült, és a Társasház 2004. november 10. napján tartott közgyűlésén, a közgyűlés összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű többségi határozatával került elfogadásra.

6.2 A Társasház alapító okiratának jelen szervezeti és működési szabályzattal ellentétes rendelkezései hatályukat veszítik, és helyükbe a törvény és a jelen szervezeti és működési szabályzat rendelkezései lépnek.

6.3 A fentiekben nem szabályozott kérdésekben a 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

6.4 Az elfogadott szervezeti működési szabályzatot a Fővárosi Kerületek Földhivatalának meg kell küldeni, ennek végrehajtásáról a közös képviselő feladata gondoskodni.

Budapest, 2004. november 10.



Közös képviselő, Meghatalmazott

TÁRSASHÁZ

Bp. XIII.,

Máglya köz 5-7-9.

Adószám: 28235284-1-41

Meghatalmazott

Ellenjegyzem:

Melléklet: házirend (2 oldal)

H Á Z I R E N D

I. ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOK

- 1.) A házirend előírásainak betartása mindazon személyek számára kötelező érvényű, akik a Társasház lakásaiban laknak, üzleteiben dolgoznak, vagy valamely lakónál ideiglenesen tartózkodnak. Az előírások betartásáért az adott lakásban állandó jelleggel tartózkodó személyek felelősek.
- 2.) A lakóépület állagának védelme minden tulajdonost, vagy bérlőt arra kötelez, hogy:
 - a lakásokat és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket
 - a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, valamint a közösségi helyiségeket
 - a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait (kaputelefon, kábeltelivízió hálózat, fűtési hálózat, stb.) rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.
- 3.) a lakóépületben (lakásokban és helyiségekben) és a közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, a mások nyugalma zavaró magatartástól és tevékenységtől, így különösen:
 - a televízió, rádió, lemezjátszó, videó és egyéb berendezések hangos, mások nyugalma zavaró működtetésétől.

A zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata, valamint a zajjal járó építési munkálatok végzése:
munkanapokon: 8 és 19 óra
szombaton: 8 és 14 óra
vasárnap és ünnepnapokon: 9 és 13 óra

közötti időben engedélyezett.

Ez a szabályozás azonban nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibák javítására, vagy az életveszély elhárítására irányuló munkák elvégzését.

- 4.) A lakóépület kapuját állandóan zárva kell tartani. Az épületbe való bejutást a kaputelefon és távműködtetésű kapunyitó szerkezet biztosítja. Ismeretlen személyt – se a távműködtetővel, se a saját kulccsal történő be- és kimenetelnél – tilos az épületbe beengedni.
- 5.) A lakóépülethez kapcsolódó közterületek, ajtók, ablakok, kirakatok, redőnyök, kapuk, cégtáblák, reklámtáblák stb., tisztántartására a köztisztaságról szóló rendelet előírásait kell figyelembe venni. Napközben – nyitvatartási időben – az üzletek használói kötelesek a járda tisztaságáról gondoskodni.
- 6.) A háztartási szemetet a Társasház lakóinak az erre rendszeresített tároló edényekbe kell elhelyezni és annak elszállításáról a közös képviselőnek kell gondoskodni. A tároló edényekbe kizárólag háztartási szemet önthető. A nem háztartási szemet (elhasznált berendezési tárgyak, bútorok, törmelékek, stb.) elszállításáról az érintett lakó köteles gondoskodni. Az évenkénti lomtalánítás idejéről a közös képviselő tájékoztatja a ház lakóit.
- 7.) A porképződéssel járó takarítást szőnyeg (lakástextília) porolást, stb. – az arra kijelölt helyen – az alábbi időpontokban lehet elvégezni.:
 - munkanapokon: 9 és 18 óra között,
 - szombaton: 9 és 12 óra között.

Az így okozott szennyeződést az érintett lakónak a munkálatok befejezését követően, minél előbb meg kell szüntetnie.

- 8.) Az épület ablakaiból tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiöntetni tilos. A közös tulajdonú részekben növényeket ültetni, ápolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad.

- 9.) Aki bármilyen anyag szállítása, lerakása közben a közös használatú helyiséget, vagy területet beszennyezi, **ügy köteles az okozott szennyeződést a saját költségén haladéktalanul megszüntetni.**
- 10.) A lakóépület közös tulajdonú részein (épület tetőzetén, homlokzatán, falfelületén) hirdető eszköz, kirakatszekrény, hirdetmény, falragasz, cég és címtábla, antenna, klíma elszívó, és egyéb berendezés elhelyezése, csak a közgyűlés hozzájárulása és határozata alapján, bérleti szerződés, illetőleg megállapodás kötésével történhet. Ez a hozzájárulás azonban nem mentesít az egyéb jogszabályokban megkövetelt hatósági engedélyek beszerzése alól. Az engedély, vagy hozzájárulás nélkül elhelyezett tárgyakat, plakátokat, az elhelyező személy, vagy intézmény saját költségén köteles eltávolítani, vagy a közös képviselő távolíttatja el azokat, az elhelyező költsége terhére.
- 11.) A közös használatra szolgáló helyiségeket (pince, padlás, mosó, szárító, stb.) a használat idején kívül, zárva kell tartani. A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelő célokra vehetők igénybe. Ezeken a területeken – meghatározott ideig - bútorok és egyéb tárgyak, valamint építkezésből származó anyagok és tárgyak tárolását a Számvizsgáló Bizottság egyetértésével, a közös képviselő engedélyezheti. Az erkélyek korlátain – lehetőség szerint – a ruhaszárítást mellőzni célszerű.
- 12.) A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, valamint madarat, galambot az épületbe, erkélyre szoktatni, etetni nem szabad. A lakóépület közös területein házi állatok okozta szennyeződéseket a kárt okozó állat gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani. Az eb- és állattartás mértékét, a tartás módját, a vonatkozó rendelkezések szerint kell betartani.
- 13.) **Közösségi problémákkal a Számvizsgáló Bizottság Elnökéhez lehet (kell) fordulni.** A Számvizsgáló Bizottság dönti el, hogy mely kérdések rendezhetők egymás között és melyeket kell, a szükséges intézkedések megtétele miatt a közös képviselő, illetve Önkormányzat, vagy más hatóságok felé továbbítani.
- 14.) Az épületek helyiségeiben tűzveszélyes anyagokat raktározni, tárolni, tűzveszélyes tevékenységet folytatni csak a Társasház tűzvédelmi szabályzatában előírtak alapján szabad (lehet) engedélyezni!

II. A HÁZIREND MEGSÉRTŐIVEL SZEMBENI ELJÁRÁSI SZABÁLYOK

- 1.) A jelen „Házirend” be nem tartásának következményeit a vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint kell érvényesíteni. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott károkért – a Ptk. rendelkezései szerint – a szülők, vagy gondozójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felelős.
- 2.) A cselekmény súlyától, jellegétől függően bírósági, vagy szabálysértési eljárás kezdeményezhető, illetve kártérítés követelhető. A lakhatás nyugalma sértő magatartás (tevékenység) folytatása esetén a tulajdonosok (bérlet) szóbeli, vagy írásbeli kérése alapján a közös képviselő útján birtokvédelmi eljárást kezdeményezhetnek, illetve vehetnek igénybe.

III. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 1.) A társasház jelen „Házirendje” a szervezeti és működési szabályzat mellékleteként, annak elfogadása napján lép hatályba.
- 2.) A lakók tájékoztatása céljából a társasház házirendjét az egyes lépcsőházakban lévő falitáblákon kell elhelyezni.
- 3.) A társasház lakóit érintő közös képviselői tájékoztatásokat a lépcsőházak falitábláin is ki kell függeszteni.
- 4.) Ezen szabályozás a Budapest Főváros Önkormányzatának a lakóépületek és ingatlanok házirendjére vonatkozó rendelete alapján került kidolgozásra.