

Antony



BUDAPESTI 2. SZ. KÖRZETI FÖLDHIVATAL 19

Az okirat / szerződés másolat/ az eredetivel megegyezik.

2009 AUG 1 0.

Antony
az ügy előadója

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XIII., 25533/4 hrsz. alatt bejegyzett, Budapest, XIII., Kárpát u. 13-15 számú Társasház közgyűlése, a következő Szervezeti és Működési Szabályzatot fogadta el a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezéseinek a figyelembevételével:

I A Társasház szervei

1. A Közgyűlés /részközgyűlés /

A Társasház közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársak összességéből álló közgyűlés, amelyet szükség szerint, míg az éves elszámolásról és a költségvetés elfogadásáról szólót április 30 és május hó 20 közötti időpontra össze kell hívni.

A közgyűlést a közös képviselő a tulajdonostársakhoz a közgyűlés előtt legalább 8 nappal korábban írásban – a levelesládába bedobott , illetve a távollevőknek postai úton , faxon , avagy e-mailon feladott - és egyidejűleg a Társasházban lépcsőházanként is kifüggesztett meghívóval hívja össze. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlési elnök, a jegyzőkönyv vezető és a két jegyzőkönyv hitelesítő tulajdonostárs megválasztására, valamint a napirendre vonatkozó előterjesztést.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányad több mint a felével rendelkező tulajdonos képviselteti magát. Ha a közgyűlés nem volt határozatképes, a megismételt közgyűlés az eredetileg meghirdetett napirend vonatkozásában – a minősített többséget igénylő szavazás eseteit kivéve – a megjelentek tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes.

A megismételt közgyűlés a határozatképtelen, vagy azzá való közgyűléstől számított 15 napon belüli időpontra , legkorábban az eredeti időpontot követő napra hívható össze, akár az eredeti közgyűlési meghívóban feltüntetetten is.

1.1. A közgyűlés a határozatait általában a jelenlévő, vagy magukat meghatalmazott útján képviseltető tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza, amennyiben a Társasházi Törvény, vagy a Szervezeti és Működési Szabályzat másképp nem rendelkezik. Azok a tulajdonostársak, akik egy albetétben felvett

tulajdonú ingatlan közös tulajdonosai, a szavazataikat együttesen, ha pedig megbízottal képviseltetik magukat a közgyűlésen, tulajdoni hányadaik szerint külön-külön adott írásbeli meghatalmazás alapján megbízott útján gyakorolhatják. A meghatalmazást a közös képviselőnek tartoznak a tulajdonosok a közgyűlés előtt leadni.

1.2. A tulajdonosok egyhangú határozata szükséges a Társasház Alapító Okiratának - a törvény által említett kivételtől eltekintve - módosításához. Az Alapító Okiratot módosíthatja a társasház tulajdonosainak 4/5-e is, ha azt a kisebbségben maradt tulajdonosok 30 napon belül keresettel nem támadták meg.

1.3. Minősített szavazat szükséges a következő esetekben:

1.3.1. A tagok összes tulajdoni hányad szerint számított 4/5-ös szavazattöbbsége szükséges a közös tulajdonú épületrészek rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásaival kapcsolatos döntéshez.

1.3.2. Ha az Alapító Okirat a közgyűlést hatalmazta fel a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogának gyakorlásával, akkor a közgyűlés a tagok összes tulajdoni hányad szerint számított 2/3-os igenlő szavazattöbbségével hozhatja meg döntését az önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrész elidegenítéséről.

1.3.3. A közgyűlés megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha a társasház rendes működését, vagy a lakhatás nyugalma zavarná. A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiségek megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma érdekében kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat. A közgyűlés a határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti- a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg.

1.3.4. Építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett olyan lakásmegosztás, illetve lakás összevonás esetében, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító

- 1.4.. A tulajdonos közös költség hátralékára vonatkozó határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.
- 1.5. A közgyűlésen jegyzőkönyvet kell vezetni, amely tartalmazza a törvényesség megállapítása szempontjából lényeges adatokat, az előterjesztések lényegi adatait, a vitában elhangzott fontosabb észrevételeket, s a közgyűlés által hozott határozatokat. A jegyzőkönyvet a közgyűlést levezető elnök és két, a hitelesítésre megválasztott tulajdonostárs az aláírásával hitelesíti. A közös képviselő a tulajdonostársakat a közgyűléstől számított 8 napon belül írásban értesíti a közgyűlési határozatokról. A közös képviselő a közgyűlés határozatairól és azok végrehajtásáról a törvényi előírásnak megfelelő Határozatok Könyvét köteles vezetni.
- 1.5. A közgyűlés döntéseit írásbeli szavazás útján is meghozhatja. Az írásbeli szavazáskor az összes tulajdoni hányad tekintendő a szavazásban résztvevőnek. Ennek megfelelően az írásbeli szavazás során a közösség szótöbbségét az összes tulajdoni hányad ötven százalékát meghaladó azonos válasz jelenti. A közös képviselő írásban terjeszti a tulajdonostársak elé a határozat-tervezetet, s a határozati javaslat elbíráláshoz szükséges ismereteket. A felhívásnak tartalmaznia kell azt a dátumot, amely napon leadott, illetve beérkezett szavazat még érvényes. Írásban lehet szavazni egyedi szavazólapon, vagy összesített szavazólapon. Írásbeli szavazáskor a felhívás mellékletként meg kell küldeni a tulajdonostársaknak a szavazólapot, a Számvizsgáló Bizottság írásbeli véleményét és a szavazáshoz szükséges összes dokumentumot. A tulajdonostársak a határozati javaslatra vonatkozó döntésüket maximum annak kézhezvételétől számított 15 naptári napon belül jogosultak a közös képviselőhöz eljuttatni, amelyből egyértelműen ki kell derülnie, hogy a tulajdonostárs a javaslat mellett, vagy ellen szavazott, illetőleg tartózkodott -e. A közös képviselő az írásbeli szavazatokat az utolsó szavazat beérkezését követően, de legkésőbb a 15. naptól számított 8 napon belül összesíti, s a döntésről a tulajdonostársakat haladéktalanul írásban értesíti, feltüntetve a tulajdoni hányadok figyelembevételével számított szavazati arányokat is.

Ha a közgyűlési határozat – ideértve az írásbeli szavazás útján hozottakat is – a jogszabályt, az Alapító Okiratot, illetőleg a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével járt, akkor bármely tulajdonostárs a határozat meghozatalától számított 60 napon belül az illetékes bíróságtól keresettel kérheti a határozat érvénytelenségének megállapítását.

A Szervezeti és Működési Szabályzat tervezetét a közös képviselő a közgyűlés megtartását, illetve az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző 15 munkanappal korábban köteles a tulajdonostársak részére megküldeni. Abban az esetben ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot terjesztettek elő, akkor a közös képviselő 60 napon belül köteles közgyűlést összehívni.

1.1.1. Részközgyűlés

A Társasház közgyűlésének a feladatait kizárólag részközgyűlések látják el a következő körzetek szerint:

Részközgyűlési körzetek:

- I. épület, amelyhez az alapító Okirat szerinti 7. és 8. lépcsőház tartozik (Garam utcai épület)
- II. épület, amelyhez az Alapító Okirat szerinti 5. és 6. lépcsőház tartozik (Gogol u. 10-12 sz. épület)
- III. épület, amelyhez az Alapító Okirat szerinti 1., 2., 3., 4. lépcsőház tartozik (Kárpát u. 13-15 sz. épület)
- IV. épület, amelyhez az alapító Okirat szerinti 9. és 10. lépcsőház tartozik (Gogol u. 14. sz. épület).

A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani és a szavazatokat össze kell számítani. A közgyűlésre vonatkozó szabályok részközgyűlés esetén is irányadók.

Az I. és II., III., valamint IV. sz. épületekhez tartozó lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosai elkülönítetten gazdálkodnak a jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelően az üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkák vonatkozásában, s ebben a

tekintetben az adott részközgyűlés kizárólagos és önálló döntési joggal rendelkezik a saját részközgyűlési körzetéhez tartozó üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkák pénzügyi alapjának létrehozása, illetve a munkák meghatározása és elvégeztetése tekintetében.

Az ezen elkülönített gazdálkodás keretébe tartozó pénzeszközök részközgyűlési körzetenként elkülönítetten, a részközgyűlési határozatoknak megfelelően kezelendők, s használhatók fel.

2. Közös képviselő

A közösség ügyeit a társasházkezelői feladatokat is ellátó közös képviselő intézi. A közös képviselőt a közgyűlés választja a szakvizsgával rendelkező jelöltek közül határozatlan időtartamra, 3 havi felmondási idővel, egyszerű szavazattöbbséggel. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő jogosult eljárni. A közgyűlés a közös képviselő megbízatását bármikor jogosult visszavonni. A közös képviselő a közgyűlésnek tartozik munkájáról évente beszámolni. A közös képviselő választásánál a közgyűlés köteles betartani a törvény tiltó rendelkezéseit. (49. §)

A közös képviselő részére a közgyűlés díjazást és készkiadásai megtérítésére költségtérítést állapíthat meg a közös költség terhére.

3./ Számvizsgáló bizottság:

A közgyűlés a tulajdonostársak közül határozatlan időre, három tagból álló számvizsgáló bizottságot választ, amely döntéseit egyszerű szótöbbséggel hozza meg, elnökét tagjai közül maga választja meg. Nem lehet a számvizsgáló bizottság tagja, akivel szemben a törvény 49.§-ában foglalt tiltó rendelkezések fennállnak. A bizottsági tagok munkájának koordinálása, az ülések összehívása, az azon történetek dokumentálása a bizottság elnökének feladatát képezi. A bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza meg. A közgyűlés felhatalmazza a bizottságot, hogy eljárási szabályait a törvény s jelen szabályzat keretei között ügyrend készítése útján maga határozza meg.

II. A társasház szerveinek hatásköre, jogok, kötelezettségek

1./ A társasház részközgyűléseinek hatáskörébe tartozik:

- a./ a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásáról, üzemszerű karbantartásáról való döntés,
- b./ az üzemeltetési, karbantartási, felújítási feladatok meghatározása,
- c./ a közös képviselő megválasztása, visszahívása, lemondásának elfogadása, díjazásának meghatározása,
- d./ a közös képviselő előterjesztése alapján az éves elszámolás és a következő évi költségvetés elfogadása,
- e./ döntés pályázatok benyújtásáról, kölcsönök felvételéről, ingatlan megterheléséről,
- f./ a közös képviselő eljárásával kapcsolatos panaszok elbírálása,
- g./ a társasház biztosításáról történő gondoskodás,
- h./ az Alapító Okirat és a Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadása és módosítása ,
- i./ a 3 tagú számvizsgáló bizottság megválasztása, felmentése,
- j./ döntés a közös tulajdonú részek használata, hasznosítása, tartós használatba adása , s az ezzel kapcsolatos feltételek meghatározása kérdésében,
- l./ döntés minden olyan ügyben, amely a közös képviselő hatáskörébe nincs utalva.

2./ A közös képviselő feladatai

A közös képviselő köteles gondoskodni a közgyűlési határozatok előkészítéséről és végrehajtásáról, az épület fenntartásának biztosításáról, a közös költség beszedéséről, s a költségvetési javaslat elkészítéséről, az éves elszámolás elkészítéséről a társasház egészére, valamint az önálló gazdálkodású egységek szerinti bontásban.

A közös képviselő külön közgyűlési határozat nélkül e szabályzat felhatalmazása alapján jogosult a legalább 6 havi közös költség összegével hátralékban lévő tulajdonostárs külön tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését kezdeményezni az ingatlan-nyilvántartásnál közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt indítvány útján, hat hónapos hátralékonként ismétlődően is. A tartozás kiegyenlítése esetén a közös képviselő a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a közokiratba, vagy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott magánokiratba foglalt törlési engedélyt kiadni.

A közös képviselő gondoskodik tulajdonosváltás esetén a közös költség-tartozást tartalmazó nyilatkozat kiadásáról, a hátralék összegének pontos feltüntetésével.

Az éves elszámolás elfogadásakor a közgyűlés a közös képviselő tevékenységét jóváhagyó határozatot hoz. A közös képviselő önállóan jogosult intézkedni a közgyűlés által meghatározott mértékű, a rendes gazdálkodás körébe eső kiadások tárgyában, de a Társasház bankszámlái felett csak a számvizsgáló bizottság egy-egy tagjával együttes aláírási joggal rendelkezhet.

A közös képviselő havonta egyszer gondoskodik a tulajdonosok részére fogadóóra tartásáról, a Társasház irodájában.

A közös képviselő gondoskodik a tulajdonosokra illetve a bérlők, használók személyére vonatkozó nyilvántartások vezetéséről.

A társasház alkalmazottai felett a munkáltatói jogkört a közös képviselő gyakorolja.

3./ Számvizsgáló bizottság:

A társasház tulajdonosainak ellenőrzési jogát a számvizsgáló bizottság gyakorolja. Munkájáról évente egyszer számot ad a közgyűlésnek, a közös képviselő éves beszámolójával egyidejűleg. A közgyűlés a számvizsgáló bizottság tagjait bármikor visszahívhatja.

A számvizsgáló bizottság jogosult a közös képviselő ügyintézését bármikor ellenőrizni, s havonként ellenőrzi a társasház pénzforgalmát, véleményezi a közös képviselőnek a társasház közgyűlése elé terjesztett javaslatait, így különösen a költségvetést és az éves elszámolásra vonatkozó előterjesztést.

Javaslatot tesz a közös képviselő díjazására, s összehívhatja a közgyűlést, ha a közös képviselő erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.

III. A társasház gazdálkodására vonatkozó előírások:

1. A társasház egészére vonatkozó üzemeltetési, karbantartási, felújítási kiadások és a felosztás szabályai:

Ide tartoznak azok a kiadások, s bevételek, amelyek csak a társasház egészére vonatkozathatók, s önálló gazdálkodási egységekre nem bonthatók le. Ilyen bevétel a gépjárművek parkolásával kapcsolatban a Társasházhoz befolyt minden bevétel.

1.1. Házfelügyelő foglalkoztatásával kapcsolatos költségek - tulajdoni hányad szerint.

1.2. A Számvizsgáló Bizottság díjazása, s az ügyvéd átalánydíja, a közös képviselet költségei, ideértve a közös képviselő és a könyvelő díjazását is - albetétenként.

1.3. Víz-, csatorna vezetékek karbantartása, felújítása az egyes épületek leágazó ágvezetékéig, az Alapító Okirat II. fejezet A/1 alpontjában a telep egészének közös tulajdonaként megjelölt tároló helyiségek, a III-as épület 4-es lépcsőházában a kapubejáró, annak nyílászáró szerkezetei, burkolatai, vakolatai, a kerítés a hozzá tartozó kapukkal, ideértve a gépkocsi bejárót - tulajdoni hányad arányában.

1.4. Biztosítás költségei - tulajdoni hányad arányában.

1.5. Szemétszállítás díja - tulajdoni hányad arányában.

1.6. Társasház Irodájának fenntartási költségei - tulajdoni hányad arányában.

- 1.7. Ügyviteli költségek (pl. irodaszer, telefon, nyomtatvány, másolás költsége , stb.) – tulajdoni hányad arányában.
- 1.8. A társasház udvarán kialakított parkolóval kapcsolatos kiadások – tulajdoni hányad arányában. A parkoló bevételei közös, a részközgyűlések által megjelölt célra fordítódnak.

2. Az önálló gazdálkodású egységek szerinti üzemeltetési, karbantartási, felújítási kiadások és a felosztás szabályai:

- 2.1. Kertgondozás, lombtalanítás, veszélyelhárítás a kerttel kapcsolatban . Az így felmerülő kiadásokat tulajdoni hányad arányában a következők szerint kell felosztani:

III. épülethez tartozik az A udvarral kapcsolatos költség,

I., II., és IV. épülethez tartozik a B udvarral kapcsolatos költség

II. és III. épülethez tartozik a két épület között elhelyezkedő parkosított kerttel kapcsolatos költség.

- 2.2. Közüzemi díjak , így a víz-csatorna, valamint az elektromos energia költsége épületenként, mérőállások szerint, valamint a kéményseprés költsége- tulajdoni hányad arányában felosztva. A 9. és 10. lépcsőház kémény hiányában a kéményseprés költsége alól mentesül.

- 2.3. Tűzvédelmi kiadások , ideértve az elhárítással, védelemmel kapcsolatos kiadásokat , illetve a szabálytalanságok miatti büntetéseket is, tulajdoni hányad arányában felosztva.

- 2.4. A közös tulajdonú helyiségek hasznosítása esetén esetlegesen felmerülő adók- tulajdoni hányad arányában felosztva.

- 2.5. Minden, egy-egy önálló gazdálkodási egység működésével kapcsolatban felmerülő külön kiadás, takarítószeres költsége, épületenkénti alszámlák vezetésével kapcsolatos költségek, postaköltségek, - tulajdoni hányad arányában felosztva.

- 2.6. Az épületek külső és belső felújításának költsége, karbantartási költségek, - tulajdoni hányad arányában.

- 2.7. Az épületek körül elhelyezkedő járdák felújításával, takarításával kapcsolatos költségek, lépcsőházak takarításának , illetve az épületekhez tartozó lépcsőházakkal kapcsolatos plusz kiadások költsége- tulajdoni hányad arányában.

2.8. A részközgyűléssel kapcsolatos költségek- tulajdoni hányad arányában.

3.A gazdálkodás további szabályai:

A külön alvismérővel rendelkező tulajdonosok a saját fogyasztásuk szerinti víz- és csatornadíjon felül évenként a Társasháznak megtéríteni tartoznak a társasház fővízmérője és alvismérői különbözeteként jelentkező éves vízfogyasztásnak a közgyűlés által meghatározott mértékét- tulajdoni hányaduk arányában.. *Technikai víz: 1 m³*
A tárgyévi elszámolásnál a tényleges fogyasztás és az éves terv adatai alapján jelentkező különbözetet a tulajdonosok a tárgyévet követően tartoznak megfizetni.

A közös költség behajtásának , valamint a jelzálogjog bejegyzésének költségeit az adott egységhez tartozó tulajdonosok előlegezik , de annak tényleges költsége teljes egészében a fizetési kötelezettségét elmulasztó tulajdonosra terhelendő. Ugyanígy kell eljárni a tulajdonosok károkozásával, szabályszegésével, stb. kapcsolatos minden külön kiadás esetében is.

- ! A biztosító által fizetett kártérítést a Társasház az adott önálló gazdálkodású épület bevételeként tartja számon.
- ! Amennyiben egy –egy lépcsőház tulajdonosai az adott részközgyűlés által el nem fogadott munkát akarnak elvégeztetni, akkor annak fedezetét önkéntes célbefizetés útján biztosíthatják.
- ! Az egyes munkák elvégzéséhez pályázat útján elnyert, vagy hitel felvétel útján szerzett pénzeszközöket ugyancsak önálló gazdálkodású épületenként elkülönítetten kell , az adott önálló gazdálkodású egység alszámláján nyilvántartani, s felhasználását dokumentálni. Az adott önálló gazdálkodású egység tulajdonosainak albetétje nyújt fedezetet az egység részére a Társasház által felvett hitelekre, pályázati pénzekre, s itt külön nem említett kiadásokra.

Az éves elszámolásban a társasház egészére és az önálló gazdálkodású egységek szerinti bontásban egyaránt fel kell tüntetni a tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként, üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkák szerinti részletezésben, a tervezett és tényleges bevételeket források szerint. Külön fel kell tüntetni a még nem teljesített, lejárt követeléseket a behajtás érdekében tett intézkedésekkel együtt. Az elszámolás külön tartalmazza a bevételek és kiadások záró egyenlegét a bankszámla és a házipénztár közötti megoszlásban.

Az elszámolásnak tartalmaznia kell a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, valamint az önálló gazdálkodású egységek szerinti bontásban a tulajdonosok szerinti közös költség előírásokat és teljesítéseket.

A közgyűlés ezen szabályzat útján felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a fizetési kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárssal szemben a közös költség, illetve egyéb, az egyes tulajdonosokat terhelő fizetési kötelezettség teljesítése érdekében jogi eszközök igénybevételevel fellépjen, s a késedelembe esővel szemben a mindenkori törvényes kamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamat, valamint a Pp szerinti perköltség és végrehajtási költség igényt is érvényesítse. A fokozatosság elvének betartásával - a közgyűlés által meghatározott összeget el nem érő tartozás esetén - a közös képviselő a tartozót először írásban felszólítja a fizetésre, majd ennek eredménytelensége esetén jogosult a késedelmeskedő tulajdonostárssal szemben fizetési meghagyás, illetve szükség esetén per indítás útján a Társasház érdekében fellépni.

IV. Külön tulajdon használata, hasznosítása :

A tulajdonostárs a külön tulajdonában lévő lakással és nem lakás céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatos tulajdonosi jogait a törvény keretei és jelen szabályzat előírásai szerint, a többi tulajdonostárs sérelme nélkül szabadon jogosult gyakorolni.

Abban az esetben, ha a használat akár bérlet, akár egyéb jogcímen más személy részére átengedésre kerül, azt és a használó személyét, elérhetőségét a közös képviselő részére be kell jelenteni.

A tulajdonostárs köteles lakásának, nem lakás céljára szolgáló helyiségének használóját a Társasházi törvénynek, jelen szabályzatnak, a lakásbérletre, s helyiség használatra vonatkozó jogszabályok előírásainak, valamint az esetleges külön közgyűlési határozatoknak a betartására kötelezni. Amennyiben valamelyik tulajdonostárs, vagy lakásának bérlője, illetve használója a rendelkezéseknek nem tesz eleget, úgy a közös képviselő jogosult a többi tulajdonostárs érdekeinek védelmében őt a megfelelő magatartás tanúsítása érdekében felszólítani a szabályok betartására, illetőleg a bérlő vagy lakáshasználó további rendzavarása esetén a tulajdonost felhívni, hogy intézkedjen a rendzavaró lakásból való eltávolítása érdekében. A felhívás eredménytelensége esetén a közös képviselő a tulajdonos költségére mindazon intézkedéseket megteheti, amely intézkedések a ház békéjének, a lakók nyugalmanak megóvása, a tulajdonostársak érdekei sérelmének megszüntetése végett szükségesek.

A tulajdonostárs felelős mindazokért a károkért, amelyeket a tulajdonostárs, vagy lakásának használói illetőleg hozzátartozói a rendeltetésellenes, vagy a jelen szabályzatban körvonalazott jogellenes használatból okoznak.

Abban az esetben, ha a lakásban tervezett építkezés a közös tulajdonú épületrészt is érinti, a tulajdonos az építési engedélyen kívül a tulajdonostársak 4/5-ének az írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát is köteles előzetesen beszerezni. Ha a lakásban tervezett, építési hatóság által engedélyezett építési munka a közös tulajdonú részeket nem érinti, nem szükséges az előzőekben említett előzetes írásbeli nyilatkozatot beszerezni.

A tulajdonostárs a külön tulajdona tekintetében bekövetkezett tulajdonosváltást, a bérlők, használók adatait, a lakcímet, elérhetőséget, a nyilvános személyes és cégadatokat a változástól, illetve első alkalommal a jelen szabályzat elfogadásától számított 20 napon belül köteles a közös képviselőnek bejelenteni. A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról a törvényben meghatározottak részére adhat tájékoztatást. A tartozás rendezése esetén a tartozással kapcsolatban rögzített adatokat törölni kell.

V.Házirend

A házirend hatálya kiterjed a társasház közös tulajdonú helyiségeire, területeire, továbbá minden lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségre, területre, és minden olyan személyre, aki azokat bármely jogcímen használja, avagy állandó vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodik.

1. A Társasház területén napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.
2. Szőnyegrázás, porolás csak a porolónál történhet minden nap 8.00 és 20.00 óra között. A lépcsőházban és a függőfolyosón történő porolás a szomszédokra és az alsóbb szinten lakókra tekintettel mellőzendő.
3. Kutyát a ház területén elengedni, a kertben, játszótéren sétáltatni tilos.
4. Macskát, galambot a fertőzés miatt az udvaron és a lépcsőházban, erkélyen tilos etetni.
5. A lakóépületben zajt okozó háztartási gépek használata, zajjal járó építési, szerelési munka 20.00 és 07.00 óra között tilos. E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási, vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést. Ugyancsak tilos a lakóépületben, vagy az ahhoz tartozó kerti területen indokolatlanul és a megengedettnél nagyobb zajt okozni, s ezzel mások nyugalma zavarani.
6. Lomtalanítást csak a kijelölt helyen és időben szabad végezni. Aki a központi lomtalanítástól eltérő időpontban kívánja végezni, azt csak saját költségére teheti meg.
7. Pince- és padláskulcs a házfelügyelőtől kérhető el hétfőtől-péntekig 8-10 óra között.
8. A lépcsőházak világítását az illetékes részközgyűlés határozatának megfelelően kell működtetni.

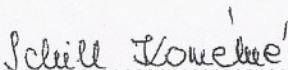
9. A lakóépületet, a lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, a közös használatra rendelt helyiségeket és területeket, a társasház központi berendezéseit (pl. kaputelefon, elektromos kapunyitó, bejárati kapu, stb.) mindenki csak rendeltetésének megfelelően használhatja. TV vagy egyéb antennák, erősítők, elektromos berendezések felszerelésére csak a közös képviselő jóváhagyásával az ott meghatározott feltételek betartásával kerülhet sor.
10. Erkélyen csak városképet nem rontó, a rendeltetésszerű használattal összhangban álló bútorok, berendezési tárgyak helyezhetők el. Virágot biztonságosan rögzített tartókon szabad csak elhelyezni. Ruhanemű csak korlátmagasságig helyezhető el.
11. A közös használatra szolgáló helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni. Közös használatra szolgáló helyiséget tartós és kizárólagos célra használni csak a közgyűlés jóváhagyásával lehet. A közös tulajdonban lévő, un. méretlen villany, víz, gáz, csatorna vezetékek engedély nélküli leágaztatása , használata tilos.
12. A lakóépületben tűz és robbanásveszélyes anyagokat tárolni , vagy azokkal veszélyt okozó tevékenységet folytatni tilos.
13. A gyermekek, fiatalok által okozott kárért való felelősségre a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók
14. A jogszabályok szerinti engedélyeknek, előírásoknak megfelelően a külön tulajdonban tartott állat által esetlegesen okozott szennyeződést az állat tulajdonosa, vagy gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani s a tartás higiéniai előírásait maradéktalanul betartani. Az állattartás a többi tulajdonostárs nyugalma nem zavarhatja. Vadállatot és veszélyes házi állatot sem a közös, sem a külön tulajdonú helyiségekben, területen nem szabad tartani.
15. Abban az esetben, ha költözés, vagy lakásfelújítás miatt a társasház lépcsőháza, udvara, stb. szennyezetté vált, annak takarításáról mindenkor a költözéssel, felújítási munkával érintett lakás mindenkori tulajdonosa, illetve, bérlője, lakáshasználója folyamatosan és saját költségére köteles gondoskodni.

VI. Vegyes rendelkezések

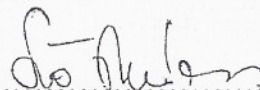
Ezen Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadásával az Alapító Okirat III. fejezet 3. pont utolsó bekezdése, a III. fejezet 4, 5, 6 7, 8 ,9 és 10. pontja hatályát veszti, a III. fejezet 11. pont második bekezdésében és az I. fejezet második bekezdésében említett 1977. évi 11.sz.tvr-helyett mindenkor a 2003. évi CXXXIII. tv. előírásai értendők.

A Szervezeti és Működési Szabályzat a közgyűlési elfogadás napján hatályba lép. A Szervezeti és Működési Szabályzatot a Társasház közgyűlése 60.748 tulajdoni hányad képviselőjének igen szavazatával, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a 4/2005(04.04.) számú határozatával elfogadta.

Budapest, 2005.április 4.




Schill Kornélné
levezető elnök



Szócs Mária
jegyzőkönyvvezető



Tánczos Jánosné
jegyzőkönyv hitelesítő



Szuhay Zoltán
jegyzőkönyv hitelesítő

Ellenjegyzem: Budapesten 2005. április 4.-én

Budapest 41. sz.
DÖVÉDI IRODA
1068 Budapest, Szentkirályi u. 45.
Postacím: 1447 Budapest, Pf.: 873.
Tel.: 318-1768, 266-8850
Dr. PANA SZÓVÍVŐS ZÁRTKÖT
RÉSZLET

