

Szervezeti- Működési Szabályzata

a 1157 Budapest, XV. kerület, Páskomliget u. 35-45. szám alatti Társasháznak, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba a 91158/173 hrsz-on vettek fel.

A Társasház tulajdonosai írásbeli szavazással 2004. november 19.-én az összes tulajdoni hányad 6353/11616-ed többséggel meghozott határozatával megalkotta a Társasház Szervezeti - Működési Szabályzatát (a továbbiakban: SZMSZ) az alábbiak szerint.

I.

A Társasház szervezete, a Társasház-közösség szervei és hatáskörük

A Társasház szervezete:

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

A közösség ügyintézését a közös képviselő, vagy 3 tagú Intézőbizottság (a továbbiakban I. B.) látja el. A közgyűlés dönti el egyszerű szavazattöbbséggel, hogy külső személyt, vagy céget választ meg közös képviselőnek, vagy a tulajdonostársak közül választ Intéző Bizottságot. A megválasztásra kerülő közös képviselőnek, vagy az Intéző Bizottságnak teljességgel azonos a hatásköre. A közös képviselőt, vagy az Intéző Bizottság tagjait, a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel választja meg, határozatlan időtartamra, míg az Intéző Bizottság Elnökét saját tagjai közül választja meg határozatlan időtartamra, egyszerű szavazattöbbséggel. A Társasház egészét érintő iratok kezeléséről és a könyvelés vezetéséről, a közös képviselő, vagy a mindenkori I. B. Elnök köteles gondoskodni.

A Társasház közös számlát az OTP Bank Rt-nél nyit. A számla feletti rendelkezési jog, a közös képviselő, vagy a mindenkori I. B. Elnök aláírásával történik. A Társasház közgyűlés által elfogadott közös költségét a tulajdonosok a tulajdoni hányaduknak megfelelően fizetik be a közös számlára.

A közös képviselő, illetve a Társasház Intéző Bizottsága évente legkésőbb május 31-ig elkészíti és a közgyűlési meghívóval együtt írásban, megküldi a tulajdonosoknak a beszámolót és a költségvetést.

A Számvizsgáló Bizottság bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az I. B. tevékenységét, ellenőrzését úgy kell megoldania hogy az teljes körű legyen. Ellenőrzéséről a közös képviselő, vagy az I. B. beszámolójához írásban jelentést tesz a közgyűlés felé. *(A továbbiakban a közös képviselő megjelölésnél, vagylagosan I. B. Elnököt is érteni kell.)*

A Közgyűlés a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére a tulajdonosok közül 3 tagú Számvizsgáló Bizottságot választ határozatlan időtartamra, egyszerű szavazattöbbséggel. A Számvizsgáló Bizottság Elnökét tagjai közül, egyszerű szavazattöbbséggel választja.

II. A Közgyűlés

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze, melyre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. Távollevő tulajdonostársnak postai úton kell a meghívót kiküldeni. A Meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés napirendjét. A meghívónak első napirendi pontként tartalmaznia kell a közgyűlés levezető elnöke, jegyzőkönyvvezetője és a két jegyzőkönyv hitelesítője megválasztásának napirendjét. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot.

A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves beszámolóról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31.-ig meg kell tartani.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő nem teljesítette, úgy az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

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

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb /megismételt/ közgyűlést, a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban, az eredetivel, azonos napirenddel meg kell tartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - is kitűzhető. A megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azt, hogy az a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, kivéve azokat a napirendeket, ahol a Társasházakról szóló törvény minősített többséget ír elő.

A közgyűlés határoz:

1. a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
2. a közös képviselőnek a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
3. a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő beszámolójának a jóváhagyásáról,
4. az alapító okirat módosításáról, az SZMSZ és az egyéb a belső szabályzatok, a házirend megállapításáról
5. minden olyan ügyben, amelyet jelen Szervezeti-működési Szabályzat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

Ha jelen Szervezeti-működési Szabályzat másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

Egyhangú döntés szükséges:

Valamennyi tulajdonostárs, - ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott -, írásbeli hozzájárulása szükséges az alapító okirat módosításához.

A tulajdonostársak összes tulajdoni hányada szerinti legalább négyötödös szavazattöbbsége szükséges:

- Amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.
- A rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatokról és kiadásokról.

Valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadának kétharmados támogatása mellett meghozható döntés:

A társasházi közös tulajdonba tartozó épületrészek, helyiségek, elidegenítéséről szóló határozat, ezen *közgyűlési határozat az alapító okirat módosításával is jár!*

Valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadának legalább egyszerű szavazattöbbségű támogatása mellett meghozható döntés:

A Szervezeti-működési Szabályzat megalkotása, (az ingatlan-nyilvántartási benyújtás szükséges), az alapító okiratnak az ezirányú szabályai hatálytalanításával egyidejűleg meghozott határozattal, mely csak ügyvédi ellenjegyzéssel érvényes.

A közgyűlés levezetésére a jelenlevők levezető elnököt és jegyzőkönyvvezetőt választanak, valamint a jelenlevő tulajdonosok közül két jegyzőkönyv hitelesítőt. A jegyzőkönyv hitelesítők kötelesek a közgyűlés végéig azon jelen lenni. A közgyűlésen - a határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, melyet a közgyűlés levezető elnöke és a két jegyzőkönyv hitelesítő tulajdonostárs ír alá.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

A közgyűlési határozatoknak meg kell felelnie a törvényi és más jogszabályi előírásoknak, továbbá a közösség alapító okiratának és az SZMSZ-nek. Amennyiben a közgyűlési határozat jogszabálysértő, vagy sérti a kisebbség jogos érdekeit, úgy a **közgyűlési határozatot a meghozatalától számított 60 napon belül keresettel lehet megtámadni a társasház fekvése szerinti helyi bíróság előtt. E törvényi határidő elmulasztása jogvesztéssel jár és kimentésnek nincs helye.**

A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani.

A közgyűlés az önálló döntési jogkörében gondnokot és egyéb munkavállalót alkalmazhat, aki a közös képviselővel együttműködik a közgyűlés előkészítésében, továbbá határozatai végrehajtásában.

A munkavállalók tevékenységükkel kapcsolatban a közgyűlésnek felelősek.

III.

Az írásbeli szavazás

- 1.) A közgyűlés a határozatait írásbeli szavazás útján is meghozhatja.
- 2.) Az írásbeli szavazásra a közös képviselő bocsáthatja a határozati javaslatot. Olyan kérdésben tehető fel a határozati javaslat írásbeli szavazásra, amelynek eldöntéséhez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik, vagy amelyeket a határozati javaslat (melléklete) tartalmaz.
- 3.) A szavazat leadására legkevesebb 8 napos határidőt kell hagyni.
- 4.) A leadott szavazatokat a közös képviselő összesíti, és írásban értesíti az eredményről, valamint az elfogadott határozatról a tulajdonostársakat.
- 5.) A határozati javaslatot, annak mellékleteit, az összegyűjtött szavazatokat és a határozatról szóló írásbeli értesítés egy példányát az iratok között meg kell őrizni.

IV.

A közös költség megosztása**A Társasház közös költsége:**

A Társasház Alapító okiratában felsoroltak szerint, mindaz, ami a tulajdonostársak közös tulajdonában áll, annak javítása, szükség szerinti felújításának, vagy pótlásának költségei a társasházi közös költséget terhelik.

A Társasház közgyűlése dönt a felújítási alap képzéséről és annak nagyságáról.

A Társasház közös tulajdonában, a tulajdoni hányad változásával nem járó munkálatokat, karbantartás, felújítás, átalakítás saját hatáskörben a közgyűlés határozata szerint végezheti, az építési előírások betartásával, s amennyiben szükséges hatósági engedéllyel, ennek minden költsége az érdekelt tulajdonost, illetve tulajdonosi közösséget terheli.

A Tulajdonostársak által fizetendő közös költség:

- 1.) A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak általában a tulajdoni hányad szerinti megosztásban kötelesek hozzájárulni.

Eltérő szabály érvényesülhet közgyűlési döntés szerint, az alábbi esetekben:

- a.) a közös tulajdonhoz tartozó épületrészek elektromos áramdíja
- c.) a társasház üzemeltetését végző vállalkozó díja
- d.) a vízdíj
- e.) szemétszállítási díj
- f.) a közgyűlés határozata szerint egyéb esetekben

V.

A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége

A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

- a.) a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
- b.) a lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető, természetes személy a személyes adatait, tehát anyja nevét, születési évét, illetőleg a jogi személy, vagy egyéb szerv a székhelyét és a statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszámát,
- c.) a külön tulajdonát bérelő személy b.) pontnak megfelelő adatát,
- d.) a külön tulajdonát használó személyek számát.

VI.

A közös képviselő kötelezettségei

A közös képviselőt a közgyűlés választja meg határozatlan időtartamra. A közgyűlés a közös képviselőt bármikor felmentheti.

A közös képviselő az alábbi feladatokat köteles ellátni:

1. Előkészíti a közgyűlés határozatait, összehívja és vezeti a közgyűlést.
2. Gondoskodik arról, hogy a közgyűlési határozatok megfeleljenek a jogszabályok és az alapító okirat, valamint az SZMSZ előírásainak.
3. Köteles minden szükséges intézkedést megtenni az épület felújítása és fenntartása érdekében.
4. Köteles közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.
5. Évente el kell készítenie a költségvetési javaslatot és az elszámolást a Tv. előírásainak megtartásával.
6. A közös költség megfizetéséhez való hozzájárulással 3 havi késedelembe esett tulajdonostársat a közös képviselő köteles írásban felszólítani a teljesítésre. A felszólításban 15 napos határidőt kell szabni a pótlólagos teljesítésre azzal, hogy ennek elmulasztása esetén a közösség bírósági úton érvényesíti a követelését.
7. A közös képviselő a hozzájárulás követelésekor köteles a mindenkori késedelmi kamat megfizetését is érvényesíteni.
8. A közös képviselőt a közösség felhatalmazza a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulás féléves hátraléka esetében a közösséget megillető jelzálogjog bejegyeztetése iránti rendelkezés kiadására. A közös képviselő a közösségnek ezen igényét köteles érvényesíteni. A jelzálog bejegyzési és törlési kérelemre ügyvédi ellenjegyzés szükséges.
9. Ha a közös képviselő úgy ítéli meg, hogy a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulás átmeneti, méltányolható okra vezethető vissza, a kötelezettnek kéthavi haladékosan adhat a teljesítésre.
10. A közös képviselő a 500.000.- Ft feletti árajánlat elfogadása előtt köteles a Számvizsgáló Bizottságnak véleményezésre bemutatni.
11. A közös képviselő a tulajdonostársaktól nem fogadhat el megbízást a közgyűlésen való képviseletre, a közgyűlés levezető elnöke az ilyen meghatalmazást nem fogadhatja el a határozatképesség megállapítása és a szavazatok összeszámlálása alkalmával.

VII.

A számvizsgáló bizottság

A számvizsgáló bizottságot a közgyűlés választja meg, a bizottság tagjai közül választ elnököt, döntéseit szavazattöbbséggel hozza. A közgyűlés a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

Feladatai közé tartoznak az alábbiak:

1. Bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését,
2. Havonként köteles ellenőrizni a közösség pénzforgalmát,
3. Véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, különösen a költségvetést és az elszámolást és jelen SZMSZ-ben meghatározott 500.000.- Ft feletti értékhatár feletti árajánlatokat azok elfogadása előtt véleményezi,
4. Javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
5. Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

VIII.

Házirend

I. Az ingatlan rendje

A házirend célja, hogy meghatározza az épületben tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja az ingatlanok rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló más jogszabályokban nem rögzített követelményeket. A közgyűlés által elfogadott házirendet az épületben jól látható helyen ki kell függeszteni.

Az épületekben és a hozzá tartozó közösségi és közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül – **0-24 óráig** - tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.

Televízió, rádió, lemezjátszó, videó- és egyéb berendezések úgy működtethetők, hogy mások nyugalma ne zavarják.

Az épületekben:

- zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata, zajjal járó építési, szerelési munka végzése munkanapokon 9 és 12 és 15-19 óra, szombaton: 9 és 12 óra között. A vasár és ünnepnap zajos tevékenységet folytatni tilos!
- a háztartási gépek használata szombaton 9 és 12 óra között engedélyezett.

E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

IX.

Az épület, ingatlan tisztasága

A tulajdonos, kezelő az épület, ingatlan tisztán tartása érdekében köteles a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket folyamatosan takarítani.

A tulajdonos, kezelő köteles az egész épületben évenként legalább két alkalommal nagytakarítást végeztetni, ennek keretében a közös használatra szolgáló helyiségek és területek ajtóit, ablakait, megtisztítani.

A használónak a háztartási szemetet az épületben a tulajdonos, kezelő által – a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések betartása mellett – megjelölt módon, a helyileg rendszeresített formában kell a tároló helyre eljuttatnia, a tulajdonosnak, kezelőnek onnan elszállíttatnia.

Tilos:

- porképződéssel járó takarítást végezni, portörölő ruhát az épület ablakán, illetve a szemétdobóban kirázni.
- a porzsák tartalmát a háztartási hulladékkal azonos módon kell eltávolítani.

A tisztítással okozott szennyeződést a használónak, a tisztítás befejezését követően azonnal el kell távolítania.

Az épületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos. Ablakban növényeket ápolni csak mások érdekséremlé nélkül szabad.

Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös használatú helyiséget vagy területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és a használó személye eltér, a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt.

Nagymértékű rovarfertőzés megszüntetése érdekében a használó a lakásban, helyiségben a rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni, illetőleg az illetékes közegészségügyi és járványügyi hatóság kötelezése alapján azt eltűrni.

X.

Az ingatlan állagvédelme

Az épület a benne lévő lakások és nem lakás célú helyiségek állagának védelme a használót arra kötelezi, hogy

- a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
- a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, valamint a közösségi helyiségeket,
- az épület központi berendezéseit és tartozékait (pl.: fűtő- és melegvíz-szolgáltató, háziszemétdobó, szellőztető, kaputelefon és felcsengető berendezés, központi televízió- és rádió antenna, személyfelvonó) rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.

A tulajdonos, kezelő az épületen, ingatlanon, a lakásban vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségekben végzendő munka megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról a használókat a felújítási munkáknál 10, a karbantartási munkáknál 3 nappal a munkakezdést megelőzően írásban, életveszély elhárításához szükséges munkáknál azonnal, szóban köteles értesíteni.

XI.

Közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata, tárolási szabályok

A közös használatra szolgáló és a közösségi helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni. A használat idején kívül a helyiségeket zárva kell tartani. A zárva tartás ideje alatt a kulcsokat a tulajdonos, kezelő, illetőleg az általa megjelölt személy hozzáférhető helyen köteles tartani.

A közösségi helyiség rendeltetési célját a közösségi jelleg megszüntetése nélkül a tulajdonos, kezelő megváltoztathatja.

A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért – a Ptk. rendelkezései szerint – a gondozójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felel.

A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat (pl.: gyermekkocsi, kerékpár) – ide értve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is – a tulajdonos, kezelő engedélyével lehet tárolni.

A közös használatra szolgáló területet a tulajdonos, kezelő felszólítása alapján, az abban megjelölt időpontig fel kell szabadítani.

A tulajdonos, kezelő jogosult az engedély nélkül vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat felelős őrzésbe venni és azokat tulajdonosa költségére elszállítani.

XII.

Tűzvédelem

Az épületekben be kell tartani a tűzvédelmi előírásokat. A tűzvédelmi szabályzatot az épületben jól látható helyen ki kell függeszteni.

Tilos az épületben gyúlékony anyagot, azzal üzemelő bármilyen terméket, tüzelőt tárolni, fűt aprítani, folyékony tüzelőanyagot lefejtetni.

Az erkélyeken, a közös tulajdonú területeken, illetve helyiségekben tárolni-raktározni csak engedéllyel, a tűzvédelmi előírások betartásával szabad.

A hatályos tűzvédelmi előírások és jogszabályok betartása minden tulajdonos illetve bérlő részére kötelező.

A rendszabályok be nem tartása, vagy az ebből adódó kárért a mindenkori tulajdonos tartozik felelősséggel.

Az állatokat csak pórázon szabad a házban belül közlekedtetni. Háziállattal csak akkor szabad a felvonóba szállni, ha a felvonóban utazó lakótárs ez ellen nem tiltakozik.

Az állattartással kapcsolatos további rendelkezésekben a helyi önkormányzati rendeletek, valamint a 2004-ben életbelépett állatvédelmi törvény előírásai az irányadóak.

XIV.

Aki a házirendben, a tűzvédelmi szabályokban foglalt tilalmakat megszegi, ha súlyosabb eljárás alá nem tartozik, úgy szabálysértési eljárás keretében felelősségre vonható.

Az épületben az együttélési szabályok betartása, az **SZMSZ-ben** foglaltak érvényre juttatása a tulajdonos, kezelő és a használók közös kötelezettsége.

A házirendbe, **a tűzvédelmi szabályzatba** ütköző magatartás miatt feljelentést a kezelő, a sérelmet szenvedett használó tehet az illetékes szabálysértési hatóságnál.

A Szervezeti - Működési Szabályzatnak az illetékes földhivatal részére történő benyújtása iránt a közgyűlés meghatalmazza az okiratot szerkesztő Deliné dr.Csillag Anikó ügyvédet.

Budapest, 2004. november 22.

közös képviselő

Az okiratot szerkesztettem és „ellenjegyzem” 2004. november 22.

DR. CSILLAG ÜGYVÉDI IRODA
8229 Csepak, Fürdő u. 24/B.
Deliné dr. Csillag Anikó
ügyvéd
Adószám: 18928750-3-19
Számlaszám: 11748069-20022758