

Társasház
1152 Szilas park 26-30.

SZERVEZETI - MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

(Budapest, XV. kerület, Szilas park. 26-30. szám alatti TÁRSASHÁZ)

A Budapest, XV. kerület, Szilas park. 26-30 szám alatti, 91096/33.helyrajzi számon bejegyezett társasház a 2003. év február hó 14. napján tartott közgyűlésén, a tulajdonostársak egyhangú szavazatával, a

3./2003. számú határozatában

A következő Szervezeti - Működési Szabályzatot alkotta.

I. A közösség szervei, hatáskörük, jogaik és kötelezettségeik

1. A közgyűlés

A közgyűlés a társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve.

1. 1. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a) Valamennyi tulajdonostárs egyhangú döntésével a rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatok elvégzése és kiadásai.
- b) Az Alapító Okirat módosításáról egyhangú döntésével, kivétel: CLVII. Tv. 6.§/1/bek.;
- c) Az összes tulajdoni hányad kétharmados támogató döntésével a közös tulajdonba tartozó épületrészek, helyiségek, lakások elidegeníthetők.
- d) A közgyűlésen jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányadának kétharmados határozatával
 - a szervezeti-működési szabályzat megalkotása, módosítása,
 - a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának módja, megváltoztatásának jóváhagyása, ha az nem zavarja a lakhatást,
 - a lakástakarék-pénztárba belépés.
- e) a közgyűlésen jelenlévők tulajdoni hányadának egyszerű többségi határozatával döntenek
 - a közös képviselő vagy intézőbizottság tagjainak megválasztásáról, díjazásáról, felmentéséről,
 - a Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztásáról, díjazásáról, felmentéséről,
 - egyéb bizottság választásáról, tevékenységének meghatározásáról, díjazásáról, felmentéséről,
 - a tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettségének megállapításáról,
 - a házirend megállapításáról, módosításáról,
 - a közös tulajdonban lévő épületrészek fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról.
 - az éves költségvetés megállapításáról,
 - az elszámolás elfogadásáról, a felmentvény megadásáról.

A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

- a felújítási alap képzéséről, az előírton felüli mértékről,
- a felújítási alap felhasználásáról, megszüntetéséről,
- a felújítási pályázaton való részvételről,
- a közös tulajdon használatáról, bérbeadásáról, a jogszabályok és hatósági rendelkezések szerint
- minden olyan ügyben, melyet az Alapító Okirat vagy jelen SZMSZ nem utal a közös képviselő, az Intéző Bizottság, vagy a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe
- az épület homlokzatán, falfelületén hirdetés, reklám és parabola antenna ill. ezek elhelyezésére szolgáló berendezés csak a közgyűlés határozatával engedélyezhető. A szükséges hatósági engedélyek beszerzése az igénylő kötelezettségét képezi;
A jelenlegi állapotot a tulajdonosközösség jóváhagyja, a meglévő berendezések felszereléséhez jelen SZMSZ megalkotásával hozzájárul

1. 2. A közgyűlés összehívásának, működésének szabályai

- a) Az éves rendes közgyűlést évente legkésőbb május 31-ig meg kell tartani. Szükség esetén év közben is összehívható rendkívüli közgyűlés.
- b) Sürgős esetet kivéve a közgyűlési meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni a tulajdonostársaknak. A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés időpontját, helyét és napirendi pontjait. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot.
- c) a közgyűlést a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke hívja össze, de összehívhatja a Számvizsgáló Bizottság is, ha a közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke az erre való kötelezettségének nem tesz eleget.
- d) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság nem teljesítette, az összevonást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.
- e) A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Ez alól kivétel az 1. 1. a-d) pontokban meghatározott szavazást igénylő napirendi pontok.
- f) A közgyűlés határozatképességének megállapítására jelenléti ívet kell alkalmazni, amelyet a jelenlévő tulajdonostársnak vagy meghatalmazottjának alá kell írni. A tulajdonostársat bárki képviselheti olyan írásbeli meghatalmazással, amelyet két tanú aláírt.

- g) Amennyiben a szabályosan meghirdetett közgyűlés - a résztvevők megfelelő arányának hiányában - határozatképtelen, úgy újabb - megismételt - közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő három napnál későbbi, de legfeljebb tizenöt napon belüli időpontban kell összehívni és az eredeti napirenddel megtartani.
- h) A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlési határozatképességtől függő feltétellel - is kitűzhető. Szervezeti-működési szabályzat megalkotásáról megismételt közgyűlésen nem hozható határozat.
- i) A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni. Megismételt közgyűlés a szervezeti-működési szabályzat megalkotására, módosítására csak akkor hozhat határozatot, ha az eredeti közgyűlésre előírt tulajdoni hányadnak megfelelő szavazati arány biztosított.
- j) A közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk alapján illeti meg a szavazati joguk. (A tulajdonostársak a jelenléti ív aláírásakor a közös képviselő által átadott szavazócédulával gyakorolják szavazati jogukat.)
- k) A közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbséggel hozza meg.
- l) A közgyűlésen a határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A közgyűlés a jegyzőkönyv vezetésével tulajdonostársat bízhat meg. A hitelesség érdekében a közgyűlés elnökét a jegyzőkönyvvezetőt és a jegyzőkönyv hitelesítőit a közgyűlés megnyitását követően a napirendi pontok megtárgyalása előtt kell megválasztani.
- m) A tulajdonostársak a közgyűlés jegyzőkönyvébe a közös képviselő fogadó óráján betekinhetnek, igény szerint arról - a másolási díj kifizetésével - példányt kaphatnak.
- n) A közgyűlés határozatát írásbeli szavazással is meghozhatja. Írásbeli szavazásra a közös képviselő, illetőleg intézőbizottság elnöke bocsátja a határozatot.
- Olyan kérdésekben tehető fel a határozati javaslat írásbeli szavazásra, amelynek eldöntéséhez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik, vagy amelyeket a határozati javaslat melléklete tartalmaz.
- A számvizsgáló bizottsággal a határozati javaslatot előzetesen véleményeztetni kell, legrövidebb nyolc napos határidővel. A határozati javaslathoz a számvizsgáló bizottság írásban adott véleményét csatolni kell.
- A tulajdonostársaknak a megküldött közgyűlési határozati javaslatra az írásbeli szavazatukat a megküldéstől számított legkésőbb nyolc napon belül kell megadniuk. Ezen határidő után a beérkezett szavazatok alapján a közös képviselő(intézőbizottság) köteles a szavazatokat összesíteni, és a döntésről legkésőbb 10 napon belül írásban a tulajdonostársakat értesíteni.
- o) A közgyűlési határozatnak meg kell felelnie a törvényi és más jogszabályi előírásoknak, továbbá a társasházközösség alapító okiratának és a szervezeti-működési szabályzatnak.

p) Ha a közgyűlés határozata jogszabály, az alapító okirat, vagy a szervezeti 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 hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

q.) A közgyűlési határozatokat minden tulajdonos köteles végrehajtani.

2. Közös képviselő, illetőleg intézőbizottság

A közgyűlés a társasházközösség ügyeinek intézésére közös képviselőt, vagy intézőbizottságot (elnököt és tagokat) választ.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság feladat- és hatásköre megegyezik, a közös képviselőre vonatkozó szabályokat kell az intézőbizottságra is alkalmazni.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogosult a közösség képviselésének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A közös képviselőt, illetőleg az intézőbizottság elnökét a társasházközösség közgyűlése felhatalmazza, hogy a tulajdonostársnak a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulás féléves hátraléka esetében a közösséget megillető jelzálogjog bejegyeztetése iránti rendelkezést kiadja. 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 megfizetette, a bejegyzett jelzálogjogot a külön tulajdonról töröltesse.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogkörében eljárva köteles:

- összehívni a közgyűlést a tulajdonostársak írásbeli értesítésével, előkészíteni a közgyűlés határozatait,
- a közgyűlést levezetni, ha a tulajdonostársak más levezető elnök választását nem kezdeményezik,
- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti működési szabályzat rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében,
- évenként írásban költségvetési javaslatot készíteni, amelynek tartalmaznia kell
 - a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat, költség nemenként,
 - a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,

- a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként,
- közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
- a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulással késedelembe esett tulajdonostársakat - a késedelembe eséstől számított 60 napon belül - felszólítani. (A felszólításban 15 napos határidőt kell megszabni a pótlólagos teljesítésre azzal, hogy ennek elmulasztása esetén a közösség bírósági úton érvényesíti követelését.)
- éves elszámolást készíteni írásban, amelynek tartalmaznia kell
 - a tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként, 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,
- a közös képviselő 50 000.Ft feletti számlát - kiegyenlítése előtt - köteles a számvizsgáló bizottságnak bemutatni. A kiegyenlítés tekintetében a közös képviselőt nem köti a számvizsgáló bizottság véleménye,
- a közös képviselő jogosult a - közgyűlés által meghatározott keretek között - a közös tulajdon bérbeadására egyedi szerződést kötni, gyakorolja továbbá a társasházközösség alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat,
 - a közös képviselő köteles gondoskodni arról, hogy a társasház működése megfeleljen a számviteli, adóhatósági és más jogszabályból adódó előírásoknak.
 - a közös képviselő jogosult dönteni a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben.
 - a közös képviselő a társasház közösség képviseletével kívülállót, köztük ügyvédet is megbízhat, a közgyűlés hozzájárulásával.

3. Számvizsgáló Bizottság

A számvizsgáló bizottság feladata és hatásköre:

- a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonta ellenőrizheti a közösség 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) javaslatot tesz a közös képviselő, intézőbizottság elnöke és tagjai személyére és díjazására,
- d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó kötelezettségeinek nem tesz eleget.

A számvizsgáló bizottság a tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg. /1997. évi CLVII. tv. 38. § (2) bek./

A számvizsgáló bizottság ellenőrzési jogkörébe tartoznak a következők:

- 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,
- a közös képviselő által hozott döntések a közösség érdekeit szolgálták-e,
- az elszámolás a tényleges kiadásokat és bevételeket tartalmazza-e,
- a közös költséghez való hozzájárulás felosztása megfelel-e az alapító okirat, szervezeti működési szabályzat előírásainak, a közgyűlési határozatoknak,
- a pénzügyi helyzetjelentés a valós képet mutatja-e,
- a könyvvizelési kötelezettség és a bizonylati fegyelem az előírásoknak megfelelően történik-e,
- a pénzkezelés szabályainak megfelelően történnek-e a ki- és befizetések,
- a társasház által kibocsátott számlák alakilag, tartalmilag megfelelőek-e,
- a munkabér, megbízási díjak számfejtése megfelelően történtek-e,
- az adóhatósági, társadalombiztosítási befizetések, nyilvántartások, bevételek határidőre az előírásoknak megfelelően történtek-e,
- a kint lévő tartozások behajtására az intézkedések szabályosan és az előírtak szerinti időben megtörténtek-e.

A számvizsgáló bizottság tevékenységéről, az ellenőrzéséről és annak értékeléséről, az ellenőrzés során nyert tapasztalatairól köteles beszámolni a közgyűlésnek. Ellenőrzési megállapításait köteles megfelelően dokumentálni.

II. A tulajdonostársak egymás közötti viszonya

1 A társasház működési, üzemelési szabályai

1. 1. A közös tulajdoni illetőségekhez tartozó építményrészeket ill. osztatlan közös tulajdont minden tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően szabadon, használhatja. Ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát vagy jogos érdekét. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját másképp is meghatározhatja.

A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a lakásokat kizárólag lakás céljára fogják használni, így a lakásokban kereskedelmi, ipari és szolgáltató tevékenység csak a közgyűlés jóváhagyásával folytatható. Ez azonban nem zárja ki, hogy a tulajdonostárs foglalkozásával járó tevékenységét saját lakásában ne gyakorolhassa, a házirend szigorú betartása mellett. Amennyiben lakás célú külön tulajdont nem lakás céljára használ (pl. iroda, kereskedelem, rendelő, stb.) a tulajdonosa (bérelője), a közös tulajdon fokozott használatáért 30%-al emelt közös költség hozzájárulás megfizetésére kötelezett.

1. 2. mindegyik tulajdonostárs köteles építményrészét jó karban fenntartani. Jogában áll a tulajdonostársaknak a mindenkori jogszabályok értelmében megkívánt hatósági engedély alapján, a mindenkori építési szabályok betartása mellett, a külön tulajdoni illetőséget képező ingatlan belső beosztását (műszaki kialakítását) saját költségén megváltoztatni, amennyiben ezzel az épület biztonságát nem veszélyezteti, valamint a közös tulajdon javítási, karbantartási tevékenységét nem akadályozza. A peres helyzet és a tulajdonostársak (vagyonuk) veszélyeztetésének elkerülése érdekében szándék bejelentési kötelezettség terheli a tulajdonos társakat a társasház irányában, amennyiben fenti célzatú változtatást kívánnak végrehajtani a külön tulajdonuk viszonylatában.

Az Alapító Okirat szerint külön tulajdonban lévő nyomó-, lefolyó- és fűtési vezetékeinek (konkrétan: az elágazástól számított alapvezeték) meghibásodásából eredő átázások költségét az a tulajdonostárs viseli, akinél a meghibásodás történt, amennyiben erre az épületbiztosítás valamely formája nem terjed ki.

1. 3. A társasház mind külső, mind belső egysége, esztétikai hatásának fenntartása minden tulajdonos érdeke, ezért a ház falain, homlokzatán, kapubejáratain, lépcsőházában, kertjében vagy kerítésén táblát, hirdetményt, világító berendezést, stb. a tulajdonostársak közgyűlési határozata nélkül elhelyezni nem szabad. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól.

1. 4. A közös tulajdonban maradó épületrészeket, felszereléseket, berendezéseket és a nem lakás célú helyiségeket együttesen kell biztosítani, a külön tulajdoni illetőségeket az egyes tulajdonostársaknak kell biztosítani (közgyűlési döntés esetén fentiek összevontan, épületbiztosításként is köthetők, de a kitűzött cél az, hogy felelősség biztosítás nélküli ingatlan rész ne legyen az épületben). Ha valamelyik biztosított épületrész, berendezési tárgy, stb. megrongálódik vagy elpusztul, helyreállításáról azonnal gondoskodni kell. Ha az elemi kár által elpusztult épületrész vagy felszerelés helyreállítására szükséges költségeket a biztosító nem (vagy csak részben) fedezi, és a teljes helyreállítás kifizetésére a felújítási alap nem nyújt kellő fedezet, úgy ez esetben a tulajdonostársaknak kell a hiányzó összeget viselni tulajdoni illetőségük arányában.

2. Közös Költség

2. 1. A közös telek, közös építményrészek, felszerelések, egyéb közös berendezések és nem lakás célú helyiségek, lakás és tárgy minden néven nevezendő közterheit, fenntartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségeit a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyukban, általában tulajdoni hányaduk arányában kötelesek fizetni, melyet a jelen SZMSZ.-ben osztanak fel.

A közös költséget a tulajdonosok a társasház bankszámlájára minden hónap 15. napjáig fizetik, oly módon, hogy a társasháznak többlet költséget ne okozzanak. Az ilyen többlet költséget a tulajdonosnak az év végi elszámolásnál a társasház felé meg kell térítenie.

A tulajdoni hányad szerinti hozzájárulástól eltérő szabály érvényesül a közös képviselő díjazásával kapcsolatban albetétenként egységesen azonos díjjal, illetőleg az itt felsorolt esetekben és megosztásban:

- a.) A vízdíj megfizetéséhez való hozzájárulást a következők szerint kell megállapítani:
A bekötési mérőn mért fogyasztás és az egyéni lakásmérők összes fogyasztásának különbsége a közös célú vízfogyasztás. A közös célú vízfogyasztás díjrészének megfizetéséhez a tulajdonostársak albetétenként egyenlő arányában kötelesek hozzájárulni. Azon tulajdonostársak részére, akik nem rendelkeznek mellékvízmérővel és érvényes közüzemi szerződéssel, illetőleg annak leolvasását nem biztosítja, a közgyűlés határozatban általánydíjas fogyasztást állapít meg. A mellékvízmérők közgyűlési határozat alapján plombával kell ellátni. A mellékvízmérő ez esetben a költségmegosztás előfeltételévé válik, de a határozatnak rendelkezni kell a műszaki bonyolítás módjáról és idejéről, valamint a sértetlenségi ellenőrzés végzéséről.
- b.) A hő és melegvíz szolgáltatás díját a tulajdonosok a meglévő egyéni szerződéseik alapján, a társasház külön határozata szerint fizetik. A megosztást tartalmazó táblázatot minden hónapban a hirdetőtáblára ki kell függeszteni.
- c.) A társasház közös területeinek világítására szolgáló áram díját albetétenként megosztva fizetik.
- d.) A szemétszállítási díját albetétenként megosztva fizetik.
- e.) A ház és műszaki referens díját albetétenként megosztva fizetik
- f.) A takarítási tevékenység díját albetétenként fizetik.
- g.) A karbantartási-, hibaelhárítási- és felújítási munkák költségeit albetétenkénti megosztásban fizetik.
- h.) A társasház üzemeltetéséhez szükséges egyéb költségek (pl.: bankköltség, nyomtatványok, posta és másolási ktg. izzók, só és egyéb takarítószer és takarítóeszköz költsége) albetétenkénti megosztásban fizetik.
- i.) Az épületbiztosítás és a felújítási alap összegét a tulajdonostársak tulajdonuk négyzetméterére vonatkoztatva fizetik.

2.2. Olyan felmerülő költség esetén, amelynél a tulajdoni hányad szerinti költség megosztás nagy mértékű aránytalansággal terhelődik a tulajdonostársakra, érvényes közgyűlésen 2/3-os tulajdoni hányaddal megszavazott határozatban hozhatnak a tulajdonostársak, a tulajdoni hányad szerinti hozzájárulástól eltérő költség megosztást eredményező döntést. A határozatnak pontosan kell tartalmaznia a költség megnevezését, a megosztás módozatát és érvényességét.

- * 2.3. A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy felújítási alapot képeznek a közgyűlés által meghatározott négyzetméterenkénti összeggel. A megállapított összeget havonta fizetik be a tulajdonostársak avégből, hogy ha valamilyen rendkívüli kiadás (tatarozás, közös tulajdon ill. vezeték felújítás, stb.) adódik, úgy a részben vagy egészben a felújítási alaphoz fedezhető legyen. A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a felújítási alapot külön számlán vezetik és e pénzeszög felhasználásához többségi közgyűlési határozat szükséges. A tulajdonostársak megállapodnak abban is, hogy a tulajdonát értékesítő tulajdonostárs csak abban az esetben tarthat igényt a fel nem használt hozzájárulásra, ha azt az új tulajdonos megfizeti.

2.4. A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a közgyűlés határoz a költségek viselése, felől, és annak tulajdonosonként történő havi befizetésének összegéről és módjáról. A tulajdonostárs fizetési késedelme esetén köteles a mindenkori törvényes késedelmi kamat megfizetésére.

2.5. A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a 200.000,-Ft feletti összegű javítási és karbantartási munkák megrendeléséhez közgyűlési határozat szükséges, mely írásos szavazással is lebonyolítható.

III. A társasház tulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. A társasház azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a társasházi tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A társasházi öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő egyéb helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

A külön tulajdon és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada jogi egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni. Megosztani, megosztva másra átruházni csak – valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, és jogszerű okiratba foglalt – megegyezés alapján lehet.

3.1 Birtoklás, használat, rendelkezés joga, adatszolgáltatási, költségviselési kötelezettség a külön tulajdon viszonylatában

A tulajdonostársat az örök-egységet képező tulajdonaira megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. A tulajdonostársat a külön tulajdonában lévő lakásra ill. nem lakás célú helyiségre szabad rendelkezési jog illeti meg, azt elidegenítheti, megterhelheti. A külön tulajdonban lévő lakások (helyiségek) berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek a lakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik. Ha az érdekelt tulajdonostárs a fent leírt kötelezettségét nem teljesíti és magatartása az adott épület tulajdonosainak érdekét, sérti, úgy a közös képviselő jogosult a kötelezettségét elmulasztó tulajdonostárs terhére és költségére a szükséges intézkedést megtenni.

A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek, illetve az intézőbizottságnak bejelenteni:

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

3.2. A társasház érdekéből javítási, építési munkák végzése a külön tulajdonú lakásban, helyiségben

A tulajdonos köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásában és más helyiségeiben a közösség megbízottja, a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson, a tulajdonostárs illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. (1997. évi CLVII Tv.1 c.p.)

A tulajdonos köteles túrni és lehetővé tenni a nem lakás céljára szolgáló tulajdonán a szintén nem lakás céljára szolgáló külön, vagy közös tulajdon rendeltetésszerű használatához szükséges ellátó rendszerek (víz, szennyvíz, fűtés, áram) átvezetésének kiépítését, karbantartását.

A több napot felügyelet nélkül lévő külön tulajdon tulajdonosa köteles írásban megjelölni azt az elérhető pontos címet, ahol a tulajdon „tűzkulcsa” található, így elkerülhető az indokolt esetben (tűz, víz, stb.) végrehajtandó, roncsolással járó bejutás az érintett ingatlanba.

3.3. Építkezés

A tulajdonostárs öröklakásában és egyéb helyiségében bármilyen építési munkát végezhet, amennyiben ehhez a szükséges jogszabályok vagy önkormányzati rendeletek által előírt engedélyekkel rendelkezik. Amennyiben a munka más, külön vagy közös tulajdonban álló ingatlanrész tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti úgy az építési munkát csak az érintett tulajdonos(ok) hozzájárulását követően kezdhetők meg. Közös tulajdon esetén a hozzájárulást akkor kell megadottnak tekinteni, amennyiben a munka elvégzéséhez az érintett tulajdonostársak egyszerű többsége hozzájárult.

IV. Egyéb rendelkezések

A szervezeti -működési szabályzat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira ill. azok jogutódjaira.

A szervezeti-működési szabályzatnak az illetékes földhivatal részére történő benyújtása iránt a közös képviselő haladéktalanul gondoskodik.

A ház belső rendjére a közületi kezelésben lévő házingatlanokra vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadóak (Budapest Főváros Önkormányzatának rendelete a lakóépületek, ingatlanok házirendjéről), ettől azonban a közgyűlés által elfogadott „HÁZIREND” (mely az SZMSZ mellékletét képezi) rendelkezéseiben eltérhet, amennyiben az nem ütközik jogszabályba.

Kelt, Budapesten 2003. év február hó 14. napján.


Horkás János
közgyűlés elnöke


Boros Ákosné
Hitelesítő / tulajdonostárs


Fried Katalin
Hitelesítő / tulajdonostárs

Házirend

I. Általános szabályok

1. A HÁZIREND célja, hogy meghatározza a tulajdonközösség, valamint a Társasházban tartózkodó személyek magatartásának azon alapvető szabályait, amelyek az együttéléshez szükségesek, és előírja a ház rendeltetésszerű használatára, állagának megóvására szolgáló követelményeket.
2. A HÁZIREND kidolgozásának alapját a vonatkozó, érvényes jogszabályok és rendeletek, továbbá az Alapító Okirat képezik.
3. A HÁZIREND-ben foglaltak betartása a tulajdonközösség minden tagjára és az ingatlant állandóan, vagy ideiglenes jelleggel használó személyekre nézve, a HÁZ nyugalmanak és rendeltetésszerű használatának érdekében

KÖTELEZŐ !

II. A társasház rendje, használata

1. A saját tulajdonú ingatlanrészeket annak tulajdonosa, vagy bérlője rendeltetésének megfelelően, szabadon használhatja.
2. A közös tulajdonú ingatlanrészek közös helyiségeinek használatáról, hasznosításáról a közgyűlés többségi határozata dönt.
3. A lakások előtti folyosókon, a lépcsőházakban háztartási szemetet, bútort, közlekedési eszközöket (motor, kerékpár), különféle berendezési tárgyakat, melyek a szabad közlekedést, takarítást akadályozzák, tárolni TILOS!
4. A lakóépületben a napszaktól függetlenül tartózkodni kell mások nyugalma zavaró magatartástól, tevékenységtől ! Ennek érdekében az alábbiakat kell figyelembe venni:

a./ rádió, TV és videó, stb. csak másokat nem zavaró hangerővel működtethető:

b./ hangszeres gyakorlás munkanapokon de. 09-12, du. 16-19 óra között folytatható:

c./ erős zajjal működő háztartási gépek, munkagépek (fűrógép, varrógép, stb.) hétköznapiakon 08-19 óra, szombaton 09-16 óra között használhatók. Vasárnap és ünnepnap az ilyen gépek, berendezések működtetése TILOS !

d./ zajjal vagy a közösséget zavaró egyéb hatásokkal járó felújítás, átalakítási munkák az előző pontban leírt időhatárok betartásával végezhetők! Különleges esetben, ha a munkavégzés előtt 14 nappal írásban jelezik a többi tulajdonos felé a fenti időhatár mindennap 20 óráig meghosszabbítható.

5. A közös célú energiát (villany, víz) saját célra (pl. kocsimosás, fűrés, stb.) használni TILOS !
6. A közös területeken tűz- és robbanásveszélyes anyagok tárolása TILOS!
7. A saját tulajdoni illetőségekben tűz- és robbanásveszélyes anyagok tárolásából ill. használatából (pl. PB gáz) eredő esetleges károk megtérítésére a károkozó tulajdonostárs köteles.
8. **Az épület bejárati ajtajait napközben kilincsre zárva, 22 óra után kulcsra zárva kell tartani.**

III. A társasház tisztasága

1. Mindenkinek kötelessége ügyelni a HÁZ tisztaságára, rendjére, állagának megóvására ! A közösségnek okozott károkat a rongáló minden esetben köteles megtéríteni !
2. A ház hulladéktárolóiban csak háztartási szemetet lehet elhelyezni.
3. A háztartási hulladéknak nem minősülő anyagok, pl.: átalakítás, felújítás során keletkező törmelék, nagyobb mennyiségű papír, stb. elszállításáról a tulajdonos vagy bérlő köteles gondoskodni ! Ennek elmulasztásából keletkező költségeket (esetleg bírságot is) annak okozója köteles megtéríteni !
4. A társasházból az utcára különböző tárgyakat, szemetet, cigarettacsikket kidobálni, illetve kiönteni TILOS !
Az erkélyről, ablakból szőnyeget rázni ill. porolni TILOS!
5. Az erkélyen vagy ablak párkányán a növénytartó edények rögzítéséről, csurgás mentesítéséről gondoskodni kell, galambok és egyéb állatok megtelepedését meg kell akadályozni !
6. Csótány, svábbogár, rágcsálók, stb. észleléséről értesíteni kell a közös képviselőt. A szükségessé váló rovarirtás esetén a lakásba való bejutást a Tulajdonosnak biztosítani kell.
7. A közös képviselő gondoskodik a közös használatra kijelölt helyiségek tisztántartásának biztosításáról.

IV. A társasház állagvédelme

1. A tulajdonosok a közös tulajdonú helyiségeket, berendezési tárgyakat, tartozékokat, rendeltetésüknek megfelelően, gazdaságosan tartoznak használni, megóvni, esetleges eltulajdonításukat megakadályozni.
2. A társasházban (lakás, közös tulajdonú helyiségek egyaránt) nem rendeltetésszerű tevékenységet csak a közgyűlés határozatával lehet végezni.

3. Az épület közterületére néző homlokzatán, falfelületén hirdetés, reklám, parabola antenna, ill. ezek elhelyezésére szolgáló berendezés csak a közgyűlés határozatával engedélyezhető. A szükséges szakhatósági engedélyek beszerzése az igénylő kötelezettségét képezi.

V. Állattartás

1. Állatot: kutyát, macskát, madarat, stb. csak úgy szabad tartani, hogy az a tulajdonostársak (bérlők) nyugalma, biztonságát ne zavarja. A lépcsőházban kutyát csak pórázon megkötve, szájkosárral szabad vezetni.
Az ebtartás alapvető szabályai előírják azt, hogy az eb tulajdonosa köteles ebét úgy tartani, hogy azok a házban ill. közvetlen szomszédságban lakók nyugalma hangos ugatással ne zavarja. Az állatok okozta szennyeződést az állattartó köteles azonnal eltávolítani! Az állatok okozta esetleges károkért az állattartó felelős.
2. Vadon élő állatok (pl. galambok) etetése, ezáltal az épülethez való szoktatása tilos !

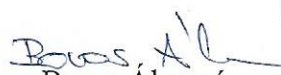
VI. Vegyes rendelkezések

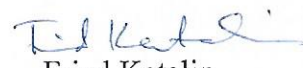
1. A tulajdonosok a tulajdonukban lévő ingatlanrészek bérbeadása esetén kötelesek a bérlő figyelmét felhívni a HÁZIREND-ben foglaltak betartására.
2. A lakástulajdonos köteles a közös képviselőnek bejelenteni, ha a lakást eladja vagy bérbe adja, hogy az új tulajdonosról ill. bérlőről nyilvántartási kötelezettségének megfelelően tudomást szerezzen.
3. A társasház Szervezeti-Működési Szabályzata alapján, a több napot felügyelet nélkül lévő külön tulajdon tulajdonosa, köteles írásban megjelölni azt az elérhető pontos címet, ahol a tulajdonos „tűzkulcsa” található, így elkerülhető az indokolt esetben (tűz, víz, stb.) végrehajtandó, roncsolással járó bejutás az érintett ingatlanba.
4. Jelen házirend a társasház SZMSZ-ével együtt lép hatályba.
5. A társasház közös képviselője köteles gondoskodni a házirend közzétételéről, a tulajdonostársak, bérlők részére történő kézbesítéséről.

Elfogadva a társasház 2003.február 14.-i ülésén a 3/2003. sz. közgyűlési határozattal.

Budapest, 2003.február. 14


Horkás János
közgyűlés elnöke


Boros Ákosné
hitelesítő/ tulajdonostárs


Fried Katalin
hitelesítő/ tulajdonostárs