

Szervezeti és Működési Szabályzat

A társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 13. § (1) bekezdésének felhatalmazása alapján a Budapest, XV. ker. Szilas park 5-7. szám alatti Társasház közössége 3/2016.02.18.számú határozata alapján a közgyűlés az alábbi Szervezeti és Működési Szabályzatot alkotja meg:

I. ÁLTALÁNOS ADATOK

A társasház neve: Társasház, Szilas park 5-7.

A társasház címe: 1152 Bp., XV. Szilas park 5-7.

Az ingatlan helyrajzi száma: 91096/15

A társasház bankszámlájának kezelője és bankszámlaszáma:

- OTP Bank Nyrt.

- üzemeltetési bankszámlaszáma: 11715007- 20386788

- felújítási bankszámlaszáma: 11715007- 20394448

A társasház adószáma: 28888741-1-42

- Az alakuló közgyűlés időpontja: 1995.
- Albetétek száma: 34

Különtulajdonok száma: 34

Tulajdoni hányad összesen (külön tulajdon): 1416/1416



BFKH XIV. Kerületi Hivatala
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2016. Március 18.



2014496510002016

Ikt.szám:/...../.....

Mellékletek (db):

Aláírás: _____

II. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

Alapvető rendelkezések

1. A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.
2. A közösség ügyintézését a közös képviselő látja el.
3. A 2003.évi CXXXIII törvény 51§ rendelkezése alapján a közösség gazdálkodásának ellenőrzését a Számvizsgáló Bizottság végzi. A Számvizsgáló Bizottság minimum 3 tagból áll. A Számvizsgáló Bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

III. A TÁRSASHÁZ ÜGYINTÉZŐ SZERVEI

I.KÖZGYŰLÉS

I. 1. A közgyűlés határoz:

- az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
- a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról
- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- a közös képviselőnek vagy az Intéző Bizottság elnökének és tagjainak, valamint a Számvizsgáló Bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;

- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az Intéző Bizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
- a közös képviselő (az Intéző Bizottság elnöke, tagja), illetőleg a Számvizsgáló Bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről, polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről
- a közös képviselő (Intéző Bizottság), illetőleg a Számvizsgáló Bizottság felmentéséről. A közgyűlés a közös képviselőt, az Intéző-, illetőleg a Számvizsgáló Bizottságot bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő – Intéző Bizottság esetén annak elnöke – a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő (Intéző Bizottság) megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.
- jelen szervezeti és működési szabályzat módosításáról
- minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az Intéző Bizottság, illetőleg a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe.

1.2. A közgyűlés működési rendje:

- A közgyűlést a közös képviselő vagy az Intéző Bizottság elnöke hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. A meghívó valamennyi tulajdonosnak a postaládájába kerül elhelyezésre és egyidejűleg a meghívó egy példánya a társasházban – jól látható helyen – kerül kifüggesztésre.
 - a) Sürgős esetet – így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.
 - b) A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános és az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók
- **A meghívónak tartalmaznia kell:**
 - a) a közgyűlés időpontját és helyét;
 - b) a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet;
 - c) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.
 - d) a meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos – különösen az éves költségvetésről és elszámolásról a 2003.évi CXXXIII törvény 47-48. §-a alapján elkészített – előterjesztéseket.
 - e) a közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.
 - f) a meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.
 - g) sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni,
 - h) közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb **május 31-ig** meg kell tartani.
 - i) kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő vagy az Intéző Bizottság elnöke a

kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a Számvizsgáló Bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

1.3. A közgyűlés határozatképessége és határozatai:

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

- A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.
- Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.
- A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni.
- A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető, ha a szervezeti-működési szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik.
- A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol e törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható
- A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.
- Ha e törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.
- A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

Közgyűlési jegyzőkönyv

- A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét;
- a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív tartalmazza;
- a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- a tárgyalta napirendek összefoglalását;
- a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.
- A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.
- A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthes, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet
- A közös képviselőnek vagy az Intéző Bizottság elnökének a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól

látható helyen ki kell függeszteni, továbbá ezzel egyidejűleg valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie kell a postaládába történő bedobás útján

Az írásbeli szavazás szabályai:

A 2003.évi CXXXIII törvényben meghatározott eseteken kívül más közgyűlési határozat is meghozható írásban. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő vagy az Intéző Bizottság elnöke felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról - ha Számvizsgáló Bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak.

Az írásbeli szavazólap nyomtatványon fel kell tüntetni:

- a közgyűlés időpontját és napirendi pontjait,
- a szó szerinti határozati javaslatot(ka)t,
- a határozati javaslatokra adható lehetséges választ (igen, nem, tartózkodom stb.),
- a szavazat leadásának helyét és módját.

A kitöltött és leadott szavazólap akkor érvényes, ha a fentiekben kívül tartalmazza:

- a határozati javaslattal összefüggő egyértelmű választ (aláhúzással,-ikszeléssel stb.)
- a kitöltés időpontját,
- a tulajdonostárs nevét.

A kitöltött szavazólapokat a szavazás leadásának határidejéig vissza kell juttatni a közös képviselőhöz (Intéző Bizottsághoz), aki megvizsgálja a szavazatok érvényességét, majd a szavazatokat összeszámolja, végül az eredményről jegyzőkönyvet vesz fel, amit a Számvizsgáló Bizottság elnöke aláírásával hitelesít.

Az írásbeli szavazás hitelességét a Számvizsgáló Bizottság biztosítja, amelynek tagjai ellenőrzik a szavazatok számának helyességét, illetve azok érvényességét.

Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.

2. Közös képviselő, illetőleg Intéző Bizottság

2.1. A közös képviselőt (Intéző Bizottság elnökét és tagjait) a közgyűlés választja meg a tulajdonostársak közül, felmentése és díjazása is a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

a). A közös képviselő vagy az Intéző Bizottság jogkörében eljárva köteles:

- 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 fenntartásának biztosítása érdekében,
- közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, továbbá a 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti, külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját, valamint érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit. Ezen igények érvényesítése iránti perben a tárgyalást - ha egyéb intézkedésre nincs szükség - legkésőbb a keresetlevélnek, fizetési meghagyásos eljárás perré alakulása esetén pedig az iratoknak a bírósághoz történő érkezésétől számított harmincadik napra kell kitűzni. A kereset más keresettel nem kapcsolható össze, keresetváltoztatásnak és szünetelésnek helye nincs.

b). A közös képviselő (Intéző Bizottság) évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

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

c). A közös képviselő (Intéző Bizottság) éves elszámolást köteles készíteni, amelynek tartalmaznia kell:

- a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
- a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
- a fentiekben körülírt bevételek és kiadások különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
- a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát,
- a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
- a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban, továbbá
- a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.

d). Ha az éves elszámolást a beszámoló közgyűlés elfogadja, a közös képviselő (Intéző Bizottság) tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást, illetve nem zárja ki annak későbbi érvényesítését.

A közös képviselő (az Intéző Bizottság elnöke) - ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti - köteles az új közös képviselő (az Intéző Bizottság új elnöke) részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, átadni.

2.2. A közös képviselő (Intéző Bizottság) jogosítványai:

a). A közös képviselő (Intéző Bizottság elnöke) jogosult a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább három hónapos hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelésének elrendelésére a hátralék megfizetésének biztosítékaul. Ez a rendelkezés az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat, amelyet a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kell kézbesíteni. A jelzálogjog bejegyzés földhivatalhoz való benyújtásához szükséges a tartozás összegére előzetesen beadott fizetési meghagyás jogerőre emelkedése.

Ennek keretében tájékoztatást kell adni arról, hogy keresettel élhet a bíróságnál és kérheti:

- a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti,

- bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott,
- a bejegyzés kiigazítását, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett

A jelzálog jog bejegyzésével kapcsolatos egyéb szabályok:

- ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő (Intéző Bizottság elnöke) a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt köteles kiadni,
- a jelzálog jog törlés költsége és az ezzel kapcsolatos ügyintézés a tulajdonost terheli

b). A közös képviselő (Intéző Bizottság elnöke) - a közgyűlés határozata alapján nyilvántartást vezet az alábbiakról:

- a tulajdonostársak lakcíme, az ingatlan-nyilvántartásban a természetes személy bárki által megtekinthető adata, illetőleg a jogi személy nyilvános adatai,
- a tulajdonosváltás ténye (annak időpontja),
- a külön tulajdont bérlő személy adatai, amennyiben a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli és ezzel kapcsolatban a tulajdonostársaknak helytállási kötelezettségük van,
- a külön tulajdonban lakó személyek száma, amennyiben a közüzemi szolgáltatások díját a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani (pl. vízdíj, szemétdíj, stb.)

c). A közös képviselő (Intéző Bizottság elnöke) jogosult a közösség képviseletének ellátására bíróság és más hatóság előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

2.3. Rezsicsökkentések végrehajtása

Rezsicsökkentés alatt a rezsicsökkentések végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV. törvény 9. §-ában foglaltakat kell érteni.

A közös képviselő vagy az Intéző Bizottság - többletdíjazás felszámítása nélkül - a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatja a tulajdonostárs(ka)t

- minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztve - az 1. mellékletben meghatározott formában és tartalommal - írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetmény útján a közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról költségnemenkénti bontásban,
- minden év február 15. napjáig, írásban, a közös tulajdonú épületrészeket érintő és a 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentés egyes közszolgáltatási területeken történt bevezetése óta, az annak eredményeként a tulajdonostárs külön tulajdonú lakása és a nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében jelentkező megtakarításairól a 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján számított költségnem szerinti bontásban és évenként összesítve, és
- a 35. § (1) bekezdése szerinti időpontig a 48. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltakról.

Ha valamely közüzemi szolgáltató az adott hónapban nem állít ki a társasház számára számlát, úgy az (1) bekezdés a) pontja szerinti tájékoztatásban e költségnem tekintetében elegendő erre a tényre utalni.

Ha a társasház valamely közüzemi szolgáltatás tekintetében nem részesült a rezsicsökkentésből eredő megtakarításban, akkor a közös képviselő vagy az intézőbizottság köteles ennek indokát a tájékoztatásban érthető és világos módon szerepeltetni. Ha a társasház a villamos energiát vagy földgázt nem egyetemes szolgáltatás keretében vételezi, akkor a tájékoztatásban azt kell feltüntetni, hogy ezen okból az említett területen a társasház nem jogosult a rezsicsökkentésre.

2.4. A közös képviselő (Intéző Bizottság elnöke) tevékenységének ellátásával összefüggő kizárási szempontok:

Nem lehet közös képviselő (Intéző Bizottság elnöke) az a személy,

- aki büntetett előéletű
- aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll
- az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- üzletszerűen végzett társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység esetén az, aki nem rendelkezik az e törvényben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget az e törvény szerinti nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének.

2.5. A közös képviselő (Intéző Bizottság) és a Számvizsgáló Bizottság kapcsolata:

- a.) A közös képviselő (Intéző Bizottság) köteles a Számvizsgáló Bizottsággal együttműködni és részére a kért felvilágosítást megadni.
- b.) A közös képviselő (Intéző Bizottság) nem köteles a Számvizsgáló Bizottság utasításai szerint eljárni, a Számvizsgáló Bizottság a közös képviselő (Intéző Bizottság) munkáját nem irányíthatja.
- c.) A Számvizsgáló Bizottság egyéb, a közös képviselővel (Intéző Bizottsággal) összefüggő jogosítványait a 3. fejezet tartalmazza.

3. SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

3.1. A Számvizsgáló Bizottság jogállása, összetétele:

- a.) A Számvizsgáló Bizottság 3 személyből álló testület, amelyet a közgyűlés a tulajdonostársak közül választ meg. A Számvizsgáló Bizottság munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni.
- b.) A Számvizsgáló Bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szavazattöbbséggel hozza.
- c.) A Számvizsgáló Bizottságot általános betekintési jog illeti meg a társasház iratanyagába

3.2. A Számvizsgáló Bizottság hatásköre, jogosítványai:

3.2.1. A közgyűléssel összefüggő jogosítványai:

- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget,

3.2.2. A közös képviselővel (Intéző Bizottsággal) összefüggő jogosítványai:

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő illetőleg az (Intéző Bizottság) ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- javaslatot tesz a közös képviselő (Intéző Bizottság elnökének) és tagjainak díjazására.

3.2.3. Egyéb jogosítványai

Írásbeli szavazás esetén valamennyi tulajdonostárshoz eljuttatja a határozati javaslat tekintetében fennálló írásbeli véleményét, illetve biztosítja az írásbeli szavazás tisztaságát,

Véleményezi a közgyűlési határozatban elfogadott felújítási munkálatokra a közös képviselő által benyújtott árajánlatokat és részt vesz a kivitelező kiválasztásában.

Egyeztetést követően (telefonon-emailban) ellenjegyzí a társasház 500.000 Ft összeghatár feletti javítási-felújítási számláit.

IV. TULAJDONI VISZONYOK

1. KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdona - különösen a birtoklás, használat, hasznosítás, valamint a hasznok szedésének és a rendelkezés jogára - tekintetében a mindenkori érvényes Társasházi törvény, valamint az alapító okirat rendelkezései az irányadóak.

1.1.A tulajdonostárs kötelei:

- fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a 2003.évi CXXXIII 16. § rendelkezéseit,
- a lakásban tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt vagy az Intéző Bizottság elnökét.

2. KÖZÖS TULAJDON

- Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására, és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.
- A közgyűlés meghatározhatja a birtoklás, használat, hasznosítás módját. A közös tulajdon tárgyainak használatára vonatkozó speciális szabályokat jelen szervezeti és működési szabályzat I. számú melléklete (Házirend) tartalmazza.
- A közös tulajdonú ingatlanrészekből a külön tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használatának sérelme nélkül kizárólag használatba adható ingatlanrészek a közgyűlés többségi határozata alapján bérbeadás útján vagy más módon hasznosíthatók.
- Ha valamely közös tulajdonú ingatlanrész kizárólagos használata valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni hányadának megfelelő mértékben biztosítható, akkor azzal összefüggésben használati díj fizetési kötelezettség nem köthető ki.
- A közös tulajdonú ingatlanrészekben tilos olyan változtatást elvégezni, amely a külön tulajdonú ingatlan, vagy más közös tulajdonú ingatlanrész állagát sértené.
- A közös tulajdonú ingatlanrészekkel kapcsolatos ügyeket - a kötelezettségek teljesítését és a jogok gyakorlását, valamint az egyéb feladatok elvégzését - a közös képviselő intézi.

Közös költség:

- A közös tulajdonba tartozó épületrészek, berendezések, lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek fenntartásának és felújításának fedezésére a tulajdonostársak közös költséget fizetnek. A közös költséget a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában terhelik
- a tulajdonosok felújítási alapot képeznek, amit a közös költséggel együtt fizetnek. A felújítási alap felhasználásáról a közgyűlés dönt
- A közgyűlés által elfogadott közös költséget minden tulajdonostárs a tárgyhónap 20. napjáig befizetni köteles a társasház számlájára befizetni

A befizetés módjai:

- a társasház által rendelkezésre bocsátott készpénz-befizetési csekkkel bármelyik OTP fiókban, vagy átutalás formájában.

Amennyiben valamelyik tulajdonostárs késedelembe esik a közös költség fizetésével, a közös képviselő (Intéző Bizottság) az alábbi intézkedések megtételére jogosult:

- háromhavi elmaradás esetén írásbeli felszólítás,
- az írásbeli felszólítás eredménytelensége esetén fizetési meghagyás kibocsátása iránti intézkedés,
- háromhavi elmaradás esetén jelzalog bejegyzés iránti intézkedés jelen szervezeti és működési szabályzatban foglaltak szerint.

A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

Közös tulajdon védelme – kamerarendszer üzemeltetése:

- A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelésére, az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmére, a jogsértő cselekmények megelőzésére és bizonyítására, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszert (a továbbiakban: kamerarendszer) üzemeltet
- A közös képviselő vagy az Intéző Bizottság által kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője csak a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet.
- A kamerarendszer nem irányulhat a külön tulajdonban álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a közös tulajdonban álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve.
- A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő 15 napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban - ideértve az érintett személy vagy a társasházi közösség által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is - bizonyítékként, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.
- A kamerarendszer által rögzített felvételekhez kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre

igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

- Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben a megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatók.
- A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is.

V. A TÁRSASHÁZZAL SZERZŐDÉSES VISZONYBAN ÁLLÓ SZEMÉLYEK

A társasház megbízási szerződést köt a közös képviselet ellátásával megbízott természetes személlyel vagy gazdálkodó szervezettel, amennyiben nem Intéző Bizottság működik a társasházban.

Törvényi előírás szerint kötelező karbantartás és felügyeleti szervek, vállalkozási szerződés szerint:

- kamerarendszer üzemeltetés
- közüzemi szolgáltatók

VI. A BANKSZÁMLA FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt (Intéző Bizottság elnökét), hogy a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogot egyedüli aláíróként gyakorolja.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Jelen szervezeti és működési szabályzatot a tulajdonostársak írásbeli szavazással az összes tulajdon egyszerű szavazattöbbségű határozatával fogadta el, módosítására is ez a rendelkezést kell alkalmazni. A szabályzat az ingatlan-nyilvántartási iratok részét képezi.

A Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezései a társasház mindenkorai tulajdonosaira kiterjednek.

A szabályzatban nem szabályozott kérdésekben az alapító okirat rendelkezései az irányadók.

Budapest, 2016. február 01.

Jordius Ingatlankezelő Kft.
1158. Budapest
Drégelyvár u. 21.
Adószám: 14891719-2-42

közös képviselő

1.sz.melléklet: házirend

HÁZIREND

a 1152 Budapest, Szilas park 5-7. szám alatti társasházi közösség együttélésének szabályai

Mindenki köteles – az emberi együttélés általános szabályinak betartásával – mások kulturált élethez való jogát tiszteletben tartani.

A házirend a lakóközösség nyugalma, biztonságát, pihenését szolgáló, valamint az épület rendeltetésszerű, takarékos használatának, állagmegóvásának alapvető szabályait rögzíti.

A házirendben foglaltak vonatkoznak a társasházban tulajdonnal rendelkezőkre, a bérlőkre, valamint mindazokra, akik a társasház területén, illetve annak közvetlen környezetében tartózkodnak, bármilyen tevékenységet folytatnak.

Általános kötelezettségek

Minden tulajdonos köteles

- a közgyűlés által megállapított **közös költséget** határidőre megfizetni;
- a gondnoknál és a közös képviselőnél bejelenteni a lakások **tulajdoni változását**, a lakásban hosszabb ideig tartózkodó – 1 hónapot meghaladó – személyeket;
- a közös tulajdonban szándékosan **okozott kárt** megtéríteni;
- a **saját tulajdonrészbe beengedni** a közös vagy más személy tulajdonát érintő műszaki hibák elhárítása céljából az azzal megbízott szerelőt;
- a gondnoknak bejelenteni a **közös területen** végzett építési, műszaki tevékenységet, a közös képviselőnél bejelenteni a **lakáson belüli** olyan **átalakítást**, amely az épület szerkezetét érinti, (pl. válaszfal átalakítás, tartószerkezet megbontása, stb.), az esetleges szakértői véleményt, hatósági engedélyt az építető köteles beszerezni;
- a lépcsőházban kifüggeszteni, vagy személyesen **tájékoztatni** a külön tulajdonban végzett **felújítási munkálatok megkezdésének és befejezésének idejéről** a lépcsőházban lakókat és a gondnokot;
- **eltérni a lakhatási feltételek javítására irányuló építési tevékenységből** eredő – az indokolt mértéket meg nem haladó – **kellemetlenséget**, ha az a közös vagy a külön tulajdon rendeltetésszerű használatát nem akadályozza;
- az **építési anyagot**, illetve **törmeléket** a saját tulajdonrészben, vagy a gondnok által kijelölt területen tárolni és saját költségén elszállíttatni;
- a közös területek **rendjét, tisztaságát** megővni, a lépcsőházi takarításában részt venni
- **22.00 óra után** tartózkodni minden olyan tevékenységtől, ami mások nyugalma, pihenését zavarja;
- tűz vagy az **élet- és vagyonbiztonságot** fenyegető esemény észlelésekor a hatóságot **haladéktalanul értesíteni** a 112-es segélyhívó telefonon;

- az **állattartásra** vonatkozó szabályokat maradéktalanul betartani, gondoskodni arról, hogy az a lakóközösség nyugalma ne zavarja, az állat által okozott szennyeződést haladéktalanul feltakarítani;
- évente a szolgáltató által megjelölt időpontban köteles a külön tulajdonrészbe beengedni a **vízfogasztást** regisztráló almérők **ellenőrzése** céljából, a szolgáltató megbízottját.
- a **melegvíz órák** állásának leadását minden hónapban a szolgáltató által megjelölt időpontig a közös képviselőn keresztül megadni

Általános tilalmak

Tilos

- **vasár- és ünnepnapon egész nap, szombaton 09.00-14.00, hétköznapon 08.00-19.00 órán kívül zajjal járó építési-szerelési tevékenységet folytatni;**
- az **ablakokból** és az **erkélyekről** bármilyen tárgyat **kidobni** vagy folyadékot **kiönteni**;
- a közös és a ráccsal leválasztott területen tűz- és robbanásveszélyes anyagot **tárolni**;
- **a lépcsőházban dohányozni**
- az épület környezetében – közterületen **galambot etetni**;
- **ismeretlen személyt** a házba **beengedni**, kivétel, ha az célját hitelt érdemlően igazolja;
- a Számvizsgáló Bizottság hozzájárulása nélkül az épület falán, a bejárat ajtókon – a jogszabályban meghatározott cégtábla kivételével – hirdetést, egyéb reklámhordozót elhelyezni;
- a társasház közös területén **italozni**;

Ajánlások

A társasház biztonsága érdekében győződjünk meg a **kapuzárak** működéséről, a hibát minden esetben jelezzük a gondnoknak.

A háztartási **hulladékot** tömörítsük össze a lehető legkisebb méretre (palackok, dobozok összeroppantásával, felaprításával).

A ház körül lévő **parkolóhelyekre** történő beálláskor ügyeljünk a takarékos helykihasználásra,

A **névkiírásokat** a levélszekrényeken elhelyezni, a kaputelefonokon a névváltozásokat jelenteni hogy a cserét a készüléken el lehessen végezni.

Budapest, 2016. február 01.