

A Budapest IV. kerület Kordován tér 13. szám alatti
1101. TÁRSASHÁZ
SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

Első rész
A TÁRSASHÁZ SZERVEI,
AZOK HATÁSKÖRE,
JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

Általános rendelkezések

1.

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

(2) A közösség ügyintézését a közös képviselő és az intézőbizottság látja el amelynek tagja a közös képviselő. A közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.

I. Fejezet

KÖZGYŰLÉS

A közgyűlés összehívása

2.

(1) Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani, a beszámolóról és az éves költségvetésről szóló közgyűlést május 31.-ig kell megtartani.

(2) A közgyűlést a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke hívhatja össze.

(3) Ha a közös képviselő, vagy intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget, a közgyűlést a számvizsgáló bizottság hívja össze.

(4) 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 összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

(5) Ha a számvizsgáló bizottság az ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy az ügyek intézése a társasházközösség érdekeit sérti, köteles a közgyűlést összehívni, és javaslatot tenni a szükséges intézkedésekre.

3.

(1) A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni.

(2) A meghívóhoz mellékelni kell a közgyűlés napirendjét. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot. Ha azonban a közgyűlésen az összes albetét legalább felét képviselő tulajdonostársak jelen vannak, egyhangú szavazatukkal további napirendi pontot is felvehetnek, de az így felvett napirendi pontban érvényes határozat ekkor is csak

a) az összes albetét legalább felét képviselő tulajdonostársak jelenléte esetén a 8. és a 9. pontban meghatározott esetek kivételével,

b) az összes albetét legalább 2/3-át képviselő tulajdonostársak jelenléte esetén a 8. pontban meghatározott esetek kivételével

és a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával hozható.

(3) Sürgős esetet kivéve a közgyűlést annak időpontja előtt legalább 8 nappal (június 15. és augusztus 20. között tartandó közgyűlés esetén legalább 15 nappal) korábban meg kell hirdetni, meghívóját és írásos anyagát meg

kell küldeni.

(4) A közgyűlés napirendet is tartalmazó meghívóját és írásos anyagát a közgyűlés összehívója körlevélben, vagy a lépcsőház hirdetőtáblájára a (3) bekezdésben meghatározott időtartam alatt kifüggesztett hirdetményben teszi közzé. A közgyűlés napirendet is tartalmazó meghívóját minden esetben, a közgyűlés írásos anyagát lehetőség szerint az összes tulajdonosnak a körlevélmellékleteként, a postaládájukon keresztül is el kell juttatni.

Ha a közgyűlés meghirdetett napirendje olyan napirendi pontot is tartalmaz, amelyben a határozathozatalhoz az összes tulajdonos egyhangú, vagy legalább 2/3-os szótöbbsége szükséges, a más címen lakó tulajdonost – amennyiben lakcímét a közös képviselőnek (intéző bizottság elnökének) bejelentette – ajánlott levélben is kell meghívni, és a közgyűlés írásos anyagát részére meg kell küldeni.

A közgyűlés határozatképessége

4.

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

(2) Ha a közgyűlés nem határozatképes, a közgyűlést azonos napirenddel és annak újabb közlésével, a határozatképtelen közgyűlést követően újból össze kell hívni három napnál későbbi, de legfeljebb tizenöt napon belüli időpontra az eredetivel azonos napirenddel (megismételt közgyűlés).

(3) A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes minden olyan ügyben, amelyben a határozathozatalhoz a törvény vagy a szervezeti és működési szabályzat értelmében nem szükséges valamennyi tulajdonostárs hozzájárulás, továbbá a 2/3-os többséget is a jelenlevők tulajdoni hányada alapján kell számítani; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

5.

(1) A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog. Eszerint kell megállapítani a közgyűlés határozatképességét is.

(2) Bármelyik tulajdonostárs jogosult szavazatát megbízottja útján gyakorolni. A megbízott nevét a szabályos meghatalmazás átadásával a közös képviselővel, illetve az intézőbizottsággal közölni kell.

(3) Azok a tulajdonostársak, akik egy albetétben felvetett öröklakas közös tulajdonosai, szavazatukat tulajdoni arányuk mértékében, ha pedig a közgyűlésen nem maguk vesznek részt, megbízottjaik vagy közös megbízottjuk útján gyakorolhatják.

6.

(1) A közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársaknak a tulajdoni hányad alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

(2) Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

7.

(1) A közgyűlésen általában az elnöklés joga – ha a közgyűlés másképp nem intézkedik – a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét illeti meg.

(2) Nem elnökölhet a közgyűlés azon napirendi pontjainál az a tulajdonos, akinek személyével kapcsolatosan a közgyűlés dönt (IB, SZB, hátralékos).

Valamennyi tulajdonostárs egyhangúlag határoz:

8.

(1) A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról.

(2) Az alapító okirat módosításáról és kiegészítéséről, az egész ingatlan elidegenítéséről vagy állagának lényeges megváltoztatásáról, úgyszintén a társasház tulajdonközösség megszüntetése felől.

A közgyűlés 2/3-os szavazattöbbséggel határoz:

9.

(1) Közös tulajdonú terület, helyiség – amennyiben az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható – lakás vagy nem lakás célú beépítéséről és elidegenítéséről. Ilyen határozat az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával hozható.

(2) Megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.

(3) Banki kölcsön felvételéhez 2/3-os közgyűlési határozat szükséges.

A közgyűlés egyszerű szótöbbséggel határoz:

10.

A közgyűlés határoz:

a) – a jogszabályok és a hatásköri rendelkezések keretei között – a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, és hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, az alapító okiratban meghatározott körben a társasházzal kapcsolatos karbantartásról és egyéb, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról, esetleges helyreállítási, felújítási költségek felvétele felől; továbbá az esetleges közös bevételek felhasználásáról,

b) a közös képviselő, illetve az intézőbizottság által előterjesztett éves költségvetés és elszámolás elfogadásáról, valamint a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság részére a felmentvény megadásáról,

c) A szervezeti és működési szabályzat módosításáról és házirend megállapításáról,

d) a közös képviselő, illetve az intézőbizottság eljárása ellen beadott panaszok felől,

e) – a fennálló jogszabályok keretei között – a gondnok jogainak és kötelességeinek a megállapításáról,

f) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti és működési szabályzat nem utal a közös képviselő, az intézőbizottság, vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

11.

(1) A közgyűlés dönt a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről, jogköréről, megbízatása időtartamáról és díjazásáról,

(2) A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

12.

(1) A közgyűlés a jelen szervezeti és működési szabályzat elfogadásával kötelezi a tulajdonostársat, hogy a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) ez irányú felhívása alapján jelentse be

a) a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,

b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető, természetes személy adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,

c) a külön tulajdonát bérlő személy b) pontnak megfelelő adatát,

d) a külön tulajdonában lakó személyek számát.

(2) Az (1) bekezdés c) és d) pontjai szerinti adatszolgáltatásra a tulajdonostárs akkor kötelezhető, ha a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli és ezzel kapcsolatban a tulajdonostársnak helytállási kötelezettségük áll fenn, illetőleg a közüzemi szolgáltatás díját a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani.

13.

A közgyűlés a jelen szervezeti és működési szabályzat elfogadásával felhatalmazza a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét), hogy a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését elrendelje a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A rendelkezést ügyvéd által ellenjegyzett okiratba kell foglalni. A jelzálog elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. A bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt ügyvéd által ellenjegyzett okiratba kell foglalni.

Kögyűlési jegyzőkönyv

14.

(1) A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet a közgyűlésen elnökölő személy, a jegyzőkönyvvezető és legalább két jelenlevő tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

(2) Amennyiben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, a jegyzőkönyvet valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.

(3) A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

Írásbeli szavazás

15.

(1) A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének a felhívására az írásbeli határozati javaslatról – a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményének ismeretében – a tulajdonostársak írásban szavaznak.

(2) Az írásbeli szavazás során az alkalmanként meghirdetett határidőn belül – amely időtartam a 3. pont (3) bekezdésében meghatározottnál kevesebb nem lehet – a tulajdonosok írásban adják le szavazatukat

– körlevélben meghirdetett írásbeli szavazás esetén a körlevélhez mellékelt szavazóíven az aláírásukkal hitelesítve,

– más módon meghirdetett szavazás esetén a két tanúval hitelesített szavazólapnak a közös képviselőhöz (az intézőbizottság elnökéhez) történő visszajuttatásával; ez esetben a hirdetőtáblán kifüggesztett szavazat-nyilvántartó íven a tulajdonosok a szavazatuk leadását aláírásukkal tanúsítják.

(3) Az elrontott szavazólap helyett a tulajdonos a közös képviselőtől (az intézőbizottság elnökétől) másik szavazólapot kérhet, vagy a javított szavazólapon a javítást hitelesítenie kell is az aláírásával.

(4) A szavazatok összesítésénél az egynél több választást tartalmazó, a nem egyértelmű, valamint a további javaslat(ok)tól, kiegészítés(ek)től, módosítás(ok)tól függővé tett szavazato(ka)t tartózkodásként kell számba venni. Ugyancsak tartózkodásnak kell tekinteni, ha a tulajdonos a megadott határidőig nem adja le szavazatát.

(5) Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a számvizsgáló bizottsággal közösen jegyzőkönyvet köteles felvenni. A jegyzőkönyv csak akkor tekinthető hitelesnek, ha azt mind a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke), mind a számvizsgáló bizottság tagjai kézjegyükkel ellátták, továbbá mellékelve van(nak) hozzá a szavazóív(ek), illetve a szavazólapok és a szavazat-nyilvántartó ív(ek).

(6) Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a számvizsgáló bizottság elnökével közösen írásban, a hirdetőtáblán keresztül tájékoztatja a tulajdonostársakat.

Kögyűlési határozat elleni jogorvoslat

16.

(1) Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti és működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

(2) A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

II. Fejezet

KÖZÖS KÉPVISELŐ ÉS INTÉZŐBIZOTTSÁG

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság megbízatása

17.

(1) A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére közgyűlésükön közös képviselőt választanak. A közös képviselő megbízatása 3 év tartamra vagy visszavonásig szól.

(2) Jogukban áll a tulajdonostársaknak a közös képviselő helyett azonos jogkörrel – a fentiekkel azonos feltételek mellett – intézőbizottságot választani.

(3) A közös képviselő, illetve az intézőbizottság vagy az intézőbizottság egyes tagjai csak a közgyűlés előtt mondhatnak le. A közgyűlés nyomban új közös képviselőt, illetve intéző-bizottságot vagy intézőbizottsági tagot választ.

(4) A közös képviselő vagy intézőbizottsági tag elhalálozása esetén a tisztség betöltése céljából 8 (nyolc) napon belül közgyűlést kell egybehívni.

18.

Ha a közös képviselő, intézőbizottsági elnöki tisztséget vagy tagságot díjazás ellenében a tulajdonostársakon és a társasházban lakó személyen kívüli személy látja el, tevékenységét – a jogszabályban meghatározott felkészülési időt követően – csak a külön jogszabályban megállapított szakképesítés birtokában végezheti.

19.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai megbízatását a közgyűlés – indokolt esetben –, határozott időtartamra történt megválasztás mellett is bármikor visszavonhatja.

20.

A közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke és tagjai tisztségük ellátásáért díjazásban részesülnek, amelyet a számvizsgáló bizottság javaslata alapján a közgyűlés állapít meg.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság hatásköre, jogai

21.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő (intézőbizottság) dönt. Az intézőbizottság a döntéseit szavazattöbbséggel hozza.

22.

(1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

(2) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) jogosult a közösség képviseletének ellátására harmadik személyekkel szemben, bíróság, hatóságok és más szervek előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

(3) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) képviseli a társasházközösséget a jelen szervezeti és működési szabályzatban, valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági és végrehajtási eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

23.

(1) A közös üzemeltetési és felújítási alapot a közös képviselő (intézőbizottság) évenkénti számadás kötelezettségével Pénzügyintézetnél csekkszámlán kezeli, és abból a szükséges közös kiadásokat teljesíti; a hozzájárulási összeg behajtásáról is gondoskodik.

(2) A költségvetésbe fel nem vett 100.000 (Egyszázezer) forintot meghaladó költséggel járó beszerzéseket vagy munkálatokat a közös képviselő (intézőbizottság) a számvizsgáló bizottság két tagjának előzetes hozzájárulásával, a 200.000 (Kettőszázezer) forintot meghaladókat csak a közgyűlés jóváhagyásával végeztetheti.

(3) A (2) bekezdés szerinti 100.000 forintos, illetve 200.000 forintos összeghatár évi 5 százalékot elérő infláció esetén évente január 1.-étől automatikusan emelkedik a KSH által a megelőző évre közzétett fogyasztói árindexszel. A közös képviselő (intézőbizottság) az ily módon megemelt összeghatárokat a legközelebbi – március 31.-ig tartandó – közgyűlésen tartozik bejelenteni.

24.

A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a 13. pontban kapott felhatalmazás alapján elrendelheti a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését a hátralék megfizetésének biztosítékaul, amit féléves hátralékonként megismételhet.

25.

(1) A házfelügyelőt, valamint a házfelügyelő helyettesét, a fűtőt, a lift- és az elektromos karbantartót (a továbbiakban együttesen: foglalkoztatottak) a számvizsgáló bizottság egyetértésével a közös képviselő (intézőbizottság) alkalmazza és bocsátja el. A közös képviselő, illetve intézőbizottság a foglalkoztatottakkal a társasház nevében köteles a munka-, illetőleg vállalkozási szerződést megkötöni.

(2) A foglalkoztatottak jogait és kötelességeit, – a fennálló jogszabályok keretei között – a közös képviselő (intézőbizottság) és a számvizsgáló bizottság együttesen a munka- illetve vállalkozási szerződésben állapítja meg. A számvizsgáló bizottság egyetértésével kötött szerződéseket jóváhagyólag a számvizsgáló bizottság elnöke is köteles kézzeljeggyel ellátni.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság kötelezettségei

26.

A közös képviselő, illetve intézőbizottság köteles a jelen szervezeti és működési szabályzatban megállapított korlátozásokhoz szigorúan alkalmazkodni és általában a tulajdonostársak érdekeit lelkiismeretesen szem előtt tartani.

27.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság jogkörében eljárva köteles

- a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat, valamint a szervezeti és működési szabályzat rendelkezéseinek,
- b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében,
- c) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

28.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza

- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség nemenként,
- b) a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
- c) a tulajdonosok közös költséghez való hozzájárulásának összegét albetétenként.

29.

(1) A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság a közgyűlésnek köteles elszámolni.

(2) A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság által készített, a költségvetés végrehajtására vonatkozó éves elszámolás bemutatja

- a) a kiadásokat költségnemenként, ezen belül a karbantartásokat az elvégzett munkák részletezésében,
- b) a bevételeket források szerint,
- c) a közösség vagyonkimutatását,
- d) a tulajdonostársak által a közös költségekhez való hozzájárulás teljesítését.

(3) Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

30.

(1) A közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs részére

megküldött, a külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterheléséről szóló határozat mellett a jogorvoslati lehetőséget is fel kell tüntetnie.

(2) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni.

III. Fejezet

SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

A számvizsgáló bizottság megbízatása

31.

(1) A tulajdonostársak a közös képviselő (intézőbizottság) munkájának támogatására, a társasházközösség gazdálkodásának, ügyintézésének, a közös képviselő (intézőbizottság) számadásainak és az elkészített költségvetés ellenőrzésére legalább 3 tagú számvizsgáló bizottságot választanak.

(2) A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

32.

(1) A számvizsgáló bizottság megbízatása 3 év tartamára szól.

(2) A tulajdonostársaknak jogukban áll a megbízatást a 3 év eltelte előtt is közgyűlésükön szavazattöbbséggel visszavonni.

(3) A számvizsgáló bizottság vagy a számvizsgáló bizottság egyes tagjai csak a közgyűlés előtt mondhatnak le.

(4) A megbízatás visszavonása vagy megszűnése esetén új számvizsgáló bizottság, illetve bizottsági tag választandó.

A számvizsgáló bizottság hatásköre, jogai

33.

A számvizsgáló bizottság

a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,

b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint a szervezeti és működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,

c) javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai személyére, valamint díjazásukra,

d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő, vagy intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

e) egyetértési jogot gyakorol a foglalkoztatottak (házfelügyelő, házfelügyelő helyettes, fűtő, lift- és elektromos karbantartó) alkalmazása és elbocsátása, a foglalkoztatottak jogainak és kötelességeinek megállapítása során. Az így megkötött szerződéseket jóváhagyólag a számvizsgáló bizottság elnöke is köteles kézjeggyel ellátni.

A számvizsgáló bizottság kötelezettségei

34.

(1) A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva köteles a közgyűlés elé terjesztett beszámolót és költségvetés-tervezetet előzetesen véleményezni.

(2) A számvizsgáló bizottság köteles a közgyűlést összehívni, és javaslatot tenni a szükséges intézkedésekre, ha az ellenőrzése során azt állapítja meg, hogy az ügyek intézése a társasházközösség érdekeit sérti.

Második rész

A KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉSÉNEK SZABÁLYAI

IV. Fejezet

A KÖZÖS KÖLTSÉG ÖSSZETEVŐI ÉS VISELÉSÜK

Üzemeltetési alap

35.

(1) A közös tulajdonban álló építményrészek, felszerelések és egyéb berendezések, valamint a közös használatra szolgáló telek (parkterület) felújítási, karbantartási, helyreállítási, kezelési és üzemeltetési költségeit, közterheit, közüzemi díjait (adó, vízdíjak, a közös helyiségek világítási költségei stb. – a továbbiakban együtt: üzemeltetési költségek) a tulajdonostársak egymás közötti viszonyukban a lakásuknak a négyzetméterben megállapított alapterülete arányában kötelesek viselni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott négyzetmétertől eltérően

a) a Vízművek által leolvasott vízórával rendelkező tulajdonosok a külön tulajdonuk utáni vízdíjat és a csatornadíjat közvetlenül a Vízműveknek fizetik meg. A melegvíz hődíját, valamint a közös tulajdon után havonta 1 m³ közösségi hidegvíz-felhasználás víz- és csatornadíját a havonta esedékes közös költség részeként a Társasház üzemeltetési számlájára fizetik be.

b) amennyiben egy adott költségről kétséget kizáróan megállapítható, hogy melyik tulajdonos vagy albetét után merült fel, az adott költséget az érintett tulajdonos-társ(ak) a felszámított mértékben viselik. (kábel-TV üzemeltetési díj, postai befizetések költsége stb.),

c) az olyan kár megtérítése, melyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkenesen vagy a rendestől eltérő használatból okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

36.

Amennyiben a közgyűlés olyan költségviselési módot állapít meg, amelyhez elengedhetetlen az ingatlan-nyilvántartásban szereplő bárki által megtekinthető adatokon túl további adatok ismerete az egyes albetétekben lakókról, – az adat- és személyiségi jogok védelmének figyelembevételével – a készítendő nyilvántartáshoz szükséges adatokat a tulajdonos illetve a bérlő köteles a közös képviselőnek illetve az intézőbizottság elnökének rendelkezésre bocsátani.

Felújítási alap

37.

(1) A közös tulajdonban álló épületrészekkel és a közös használatban álló telekkel kapcsolatos felújítási munkák költségeinek fedezetére a tulajdonostársak felújítási alapot képeznek.

(2) A felújítási alap pénzeszközeit az alábbi munkák költségeire lehet felhasználni:

a) a lakóház rendeltetésszerű használatával összefüggő, időszakonként műszakilag szükségessé váló minden olyan javításra, amely

– a lakóház elhasználódott állapotának helyreállítását, illetőleg eredeti használhatóságának vagy üzembiztonságának elérését az egyes épületszerkezetek és központi berendezések felújításával, átalakításával vagy kicserélésével biztosítja;

– az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segíti elő;

b) a lakóház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzembentartásának növelését eredményező mindennemű korszerűsítésre, átalakításra;

c) az építésügyi hatóságok által a társasházközösség terhére elrendelt építési munkák, továbbá a közüzemi szolgáltatások feltételeinek megváltoztatása miatt szükséges korszerűsítésre, átalakításra és beszerzésre;

d) társasház közgyűlése által tételesen jóváhagyott minden egyéb a lakóház állagának helyreállítását szolgáló munkára.

(3) A (2) bekezdésben nem említett lakóház-fenntartási munkák üzemeltetési és karbantartási munkáknak minősülnek, ezek költségeinek fedezetére a felújítási alap pénzeszközei nem használhatók fel.

Közös költség

38.

(1) Az üzemeltetési és a felújítási alap (a továbbiakban együtt: közös költség) mértékét, a befizetendő összegek nagyságát – a közös képviselő (intézőbizottság) által évente készítendő és a közgyűlés által elfogadott költségvetés alapján – a tulajdonostársak közgyűlése állapítja meg.

(2) A közgyűlés által megállapított közös költség hozzájárulást a tulajdonostársak havonta előre a tárgyhónap 15. napjáig kötelesek a társasháznak Pénzügyintézetnél e célra vezetett bankszámlájára befizetni.

39.

(1) Az közös költség befizetésével – összegét vagy időtartamát tekintve – legalább két hónapos hátralékba került tulajdonost a hátralékos összeg után késedelmi kamat és kölöneljárási díj terheli.

(2) A késedelmi kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese.

(3) A kölöneljárási díj mértéke a hátralékos összeg három százaléka.

(4) Teljesítés esetén a befizetett összeget elsősorban a felmerült költségekre, majd a késedelmi kamatra, és legvégül a hátralékokra kell elszámolni.

40.

(1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a 13. pontban kapott felhatalmazás alapján a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

(3) A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető.

(4) A közgyűlés – közös képviselő (az intézőbizottság elnökének) rendelkezése az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat.

(5) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni.

Harmadik rész

A társasház házirendje

1. A házirend meghatározza a házban tartózkodó személyek (állandóan vagy ideiglenesen ott-tartózkodó tulajdonos, bérlő, családtag, látogató) egymás iránti magatartását és azokat a szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek. Előírja az ingatlan rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére, megóvására szolgáló követelményeket. Közös érdekünk, hogy a használók kulturált környezetben, nyugodt körülmények között, biztonságban éljenek. Kíváncsunk, hogy a tulajdonosok jó gazda módjára óvják és gazdagítsák otthonukat. A rendbontókkal szemben – figyelmeztetés után – szabálysértési eljárást kezdeményezünk, a károkozókkal szemben kártérítést érvényesítünk.

2. Zaj

- 1 A lakóépületben és a hozzá tartozó közös használatra szolgáló területeken (kapualj, lépcsőház) – napszakoktól függetlenül – tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró, zajos magatartástól és tevékenységtől.
- 2 Televízió, rádió, videó, magnó és hasonló készülék csak úgy működtetendő, hogy az mások nyugalma ne zavarja.
- 3 Zajt okozó háztartási gép használata, zajjal járó szerelési, építési munka munkanapokon 8 óra és 12 óra, valamint 15 óra és 19 óra között, szombaton 9 óra és 13 óra között. Vasárnap az építkezési munkák végzése tilos. Zajjal járó építési, szerelési munka végét előzetesen be kell jelenteni az érintett

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

- 4 Házibuli, hangosabb összejövetel esetén egy nappal az esemény előtt értesítsük a két „oldal szomszédot”, az alattunk és felettünk lakót.

3. Biztonság

- 1 A személybejáró zárhatóságáról intézkedni kell. Kulccsal valamennyi tulajdonostársat el kell látni.
- 2 A házban tartózkodó ismeretlen személyre figyeljünk fel. Rossz szándék észrevétele esetén a közös képviselőt vagy a rendőrséget kell értesíteni. Tűzveszélyes anyagok rendeletellenes tárolása saját tulajdonú lakás és közös használatra szolgáló helyiségekben szigorúan tilos.

4. Tisztántartás

- 1 Az ingatlanhoz tartozó közterület takarítását a gondnok végzi (pl. járdaseprés, - sózás, plakát eltávolítás stb.)
- 2 A szemetestartályok rendszeres ürítésére, ki- és behordására (hétfő, szerda és péntek) a gondnok feladata.
- 3 A háztartási szemet gyűjtőtartályba juttatása a lakáshasználó feladata. Elhasznált bútorrészeket, géprészeket, építési hulladékokat, állattetemet, egyéb fertőző anyagot a gyűjtőtartályba vagy mellé tenni nem szabad. Lomtalanításkor a kifüggesztett tájékoztató szerint kérünk eljárni.
- 4 Az épületből tárgyat kidobni, folyadékot kiönteni tilos. Növényt ápolni, locsolni csak mások érdekséremlé nélkül szabad.
- 5 Az anyagszállítás és karbantartás nyomán visszamaradó szennyeződést mind a közterületen, mind a házban belül azonnal meg kell szüntetnie az érintettnek (akinek érdekében történt a szállítás).
- 6 A rovarmentesítést végzők munkáját el kell tűrni.

5) Állagvédelem

- 1 Az épületet, a lakásokat, a nem lakás célú helyiségeket, a közös területeket, a ház központi berendezéseit (víz-, csatorna, áramellátási vezetékek, felvonó) rendeltetésüknek megfelelően, a környezet sérelme nélkül és gazdaságosan kell használni. Ezek javításával járó kimaradások idejéről a tulajdonostársakat előre értesíteni kell.
- 2 Az épület közüzemi vezetékeihez hozzányúlni tilos. Szerelést, leágazást csak szakiparos végezhet az intézőbizottság vagy a közös képviselő megrendelése alapján.
- 3 Külső nyílászárók, rácsok mázolásánál, színválasztásnál a ház összképét figyelembe kell venni.
- 4 Erkélyen, térre utcára nyíló ablakban csak városképet nem rontó tárgyak helyezhetők el. Virág csak biztonságosan rögzített tartóba kerülhet.

6) Közös terek használata

- 1 A gyermekek házirendet sértő magatartásáért és az általuk okozott kárért- a PTK rendelkezései szerint – gondozójuk felel.
- 2 A közös használatra szolgáló területen oda nem illő dolgok tartós tárolása tilos. Ennek figyelmen kívül hagyása esetén a vagyontárgyakat felelős őrzésbe kell venni és a tulajdonos költségére el kell szállíttatni.

7) Rongálás, károkozás

- 1 A rongálások helyreállítására fordított közös költséget a károkozónak kell megtérítenie.
- 2 Minden tulajdonos felelős vendége magatartásáért és anyagiilag az általa okozott kárért.
- 3 Csapok nyitva felejtéséből, automata mosógépek helytelen használatából, meghibásodásából eredő beázás és hasonló természetű károk helyreállítási költségei a károkozót terhelik.

8) Állattartás

- 1 Madarat etetni, tisztán tartani más területének beszennyezésével, zavarásával nem szabad.
- 2 A közös használatra szolgáló területeken állatot tartani tilos.

- 3 Állat által okozott szennyeződést gondozója köteles feltakarítani.
- 4 Az ebtartás mértékét és módját rendelet szabja meg, amely a közös képviselőnél megtekinthető.

9. Hatályba lépő rendelkezések

- 1 A közös képviselő a jóváhagyott házirend kifüggesztéséről gondoskodik.
- 2 A tulajdonosok mindegyike jogosult a házirend szövegét megismerni, arról másolatot készíteni.
- 3 A házirendet a közgyűlés az alaprendeletet nem érintő részleteiben megváltoztathatja (törlés, módosítás, kiegészítés). A döntésről valamennyi tulajdonosra a közös képviselő útján értesíteni kell.
- 4 A házirend kihirdetéssel (kifüggesztés), annak napján lép hatályba és visszavonásig érvényes.
- 5 A fővárosi, kerületi önkormányzat házirendre vonatkozó rendelkezéseit a házirendnek követni kell, illetve azzal ellentétes rendelkezései hatályukat veszítik.

Kérjük a Tisztelt Lakótársakat, hogy a házirend megtartásával segítsék elő a megértő, egymást támogató kellemes együttélést és a jó közérzet kialakulását. Szükségesnek tartjuk, hogy ha a lakóközösség bizalmából választott közös képviselőket a házirend megszegőivel szembeni (erkölcsileg is álljon ki mellettük), hiszen munkájuk a közös elhatározásunkkal meghatározott házirendet képviseli.

V. Fejezet

VEGYES RENDELKEZÉSEK

41.

A jelen Szervezeti és Működési Szabályzat alkalmazásában

1. *fenntartás*: az üzemeltetés és a karbantartás;
2. *üzemeltetés*: a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői, házmeisteri szolgáltatások megszervezése, az intéző bizottság rendszeresítése esetén működésének biztosítása;
3. *karbantartás*: a közös tulajdonban levő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje. A karbantartás lehet:
 - a) hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,
 - b) időszzerű karbantartás, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,
 - c) tervszerű karbantartás, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka;
4. *felújítás*: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:
 - a) teljes felújítás: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,
 - b) részleges felújítás: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése, és minden egyedi szerkezet cseréje (pl. nyílászárók, lift, víz- és csatornahálózatok stb.),
 - c) korszerűsítés: a központi fűtő- és meleg-vízszolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése;
5. *rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások*: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás, felújítás és korszerűsítés körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.

42.

A lakás elidegenítésekor az elidegenítő tulajdonos köteles a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot az új tulajdonos részére átadni.

43.

A jelen Szervezeti és Működési Szabályzat 2005. január 1.-én lép hatályba, azt a társasház ... arányú szavazattal írásbeli szavazás útján fogadta el.

Budapest, 2004.november.14

.....Tóthné Cs. Katalin

közös képviselő

.....Gyöngyi László

intézőbizottsági elnök

Ellenjegyzem 2004.....december 22-én

1101. TARSASHÁZ
1046. BUDAPEST
KORDOVÁN TÉR 13.
ADÓSZ.: 28116053-1-01

(K)W. SANDOR ÉVA
ÜGYVED
102. Pauler u. 12.
102-1475