

**A BUDAPEST, XV., Páskomliget u. 59-75.
szám alatti**

TÁRSASHÁZ

Hrsz: 91158/164

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

Jóváhagyta:

A Társasház 2004.....-án az/2004.számú határozatával

Készítette: DR.CSILLAG ÜGYVÉDI IRODA

Deliné dr.Csillag Anikó

ügyvéd

8229 Csopak, Fürdő u.24./B.

Szervezeti- Működési Szabályzata

a 1157 Budapest, XV. kerület, Páskomliget u. 59-75. szám alatti Társasháznak, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba a 91158/164 hrsz-on vettek fel.

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

I.

A Társasház szervezete, a Társasház-közösség szervei és hatáskörük

A Társasház szervezete:

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

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

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

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

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

A Közgyűlés a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére a tulajdonosok közül 5 tagú Számvizsgáló Bizottságot választ határozatlan időtartamra, egyszerű szavazattöbbséggel. A Számvizsgáló Bizottság Elnökét tagjai közül, egyszerű szavazattöbbséggel választja.

II. A Közgyűlés

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

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

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

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

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

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

A közgyűlés határoz:

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

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

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

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

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

2. Valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadának kétharmados támogatása mellett meghozható döntés:

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

3. A tulajdonostársak összes tulajdoni hányada szerinti legalább négyötödös szavazattöbbsége szükséges:

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

4. Egyhangú döntés szükséges:

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

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

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

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

A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani.

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

A munkavállalók tevékenységükkel kapcsolatban a közgyűlésnek illetve a közös képviselőnek mint a munkáltatói jogok gyakorlójának felelősek.

III.

Az írásbeli szavazás

- 1.) A közgyűlés a határozatait írásbeli szavazás útján is meghozhatja.
- 2.) Az írásbeli szavazásra a közös képviselő az szvb egyetértésével a közös képv. bocsáthatja a határozati javaslatot. Olyan kérdésben tehető fel a határozati javaslat írásbeli szavazásra,

amelynek eldöntéséhez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik, vagy amelyeket a határozati javaslat (melléklete) tartalmaz.

- 3.) A szavazat leadására legkevesebb 8 napos határidőt kell hagyni.
- 4.) A leadott szavazatokat a közös képviselő összesíti, és írásban értesíti az eredményről, valamint az elfogadott határozatról a tulajdonostársakat.
- 5.) A határozati javaslatot, annak mellékleteit, az összegyűjtött szavazatokat és a határozatról szóló írásbeli értesítés egy példányát az iratok között meg kell őrizni.

IV.

A közös költség megosztása

A Társasház közös költsége:

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

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

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

A Tulajdonostársak által fizetendő közös költség:

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

Eltérő szabály érvényesülhet közgyűlési döntés szerint, az alábbi esetekben:

- a.) a közös tulajdonhoz tartozó épületrészek elektromos áramdíja
- b.) a társasház üzemeltetését végző vállalkozó díja
- c.) a vízmérővel nem rendelkező különtulajdonok esetében a víz-csatorna díj
- d.) szemétszállítási díj
- e.) a közgyűlés határozata szerint egyéb esetekben

V.

A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége

A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

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

VI.

A közös képviselő kötelezettségei

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

A közös képviselő az alábbi feladatokat köteles ellátni:

1. Előkészíti a közgyűlés határozatait, összehívja és vezeti a közgyűlést.
2. Gondoskodik arról, hogy a közgyűlési határozatok megfeleljenek a jogszabályok és az alapító okirat, valamint az SZMSZ előírásainak.
3. Köteles minden szükséges intézkedést megtenni az épület felújítása és fenntartása érdekében.
4. Köteles közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.
5. Évente el kell készítenie a költségvetési javaslatot és az elszámolást a Tv. előírásainak megtartásával.
6. A közös költség megfizetéséhez való hozzájárulással 3 havi késedelembe esett tulajdonostársat a közös képviselő köteles írásban felszólítani a teljesítésre. A felszólításban 15 napos határidőt kell szabni a pótlólagos teljesítésre azzal, hogy ennek elmulasztása esetén a közösség bírósági úton érvényesíti a követelését.
7. A közös képviselő a hozzájárulás követelésekor köteles a mindenkori késedelmi kamat megfizetését is érvényesíteni.
8. A közös képviselőt a közösség felhatalmazza a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulás féléves hátraléka esetében a közösséget megillető jelzálogjog bejegyeztetése iránti rendelkezés kiadására. A közös képviselő a közösségnek ezen igényét köteles érvényesíteni. A jelzálog bejegyzési és törlési kérelemre ügyvédi ellenjegyzés szükséges.
9. Ha a közös képviselő úgy ítéli meg, hogy a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulás átmeneti, méltányolható okra vezethető vissza, a kötelezettnek kéthavi haladékot adhat a teljesítésre.
10. A közös képviselő a 200.000.- Ft feletti árajánlat elfogadása előtt köteles a Számvizsgáló Bizottságnak véleményezésre bemutatni.
11. A közös képviselő a tulajdonostársaktól nem fogadhat el megbízást a közgyűlésen való képviselőre, a közgyűlés levezető elnöke az ilyen meghatalmazást nem fogadhatja el a határozatképesség megállapítása és a szavazatok összeszámlálása alkalmával.

VII.

A számvizsgáló bizottság

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

Feladatai közé tartoznak az alábbiak:

1. Bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését,
2. Havonként köteles ellenőrizni a közösség pénzforgalmát,
3. Véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, különösen a költségvetést és az elszámolást és

jelen SZMSZ-ben meghatározott 200.000.- Ft feletti értékhatár feletti árajánlatokat azok elfogadása előtt véleményezi,

4. Javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,

5. Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

VIII.

Házirend

Mindenki köteles az emberi együttélés általános szabályainak 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, 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 bejelenteni a lakások tulajdoni változását, a lakásban hosszabb ideig tartózkodó – egy hónapot meghaladó személyeket
- 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, ennek megtagadása folytán keletkező kárt megtéríteni
- a gondnoknak bejelenteni a közös területen végzett építési, műszaki tevékenységet a közös képviselőnek bejelenteni a lakáson belüli olyan átalakítást, amely az épület szerkezeteit érinti (pl.: panel kivágás, megbontás stb.) az esetleges szakértői véleményt hatósági engedélyt az építető köteles beszerezni
- a lépcsőházi hirdetőtáblán 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 a közös vagy a külön tulajdon rendeltetésszerű használatát nem akadályozza
- az építési anyagot, illetve törmeléket a saját tulajdonrészben vagy a gondnok által kijelölt

- területen szabad csak tárolni és azt saját költségén elszállíttatni
- a közös területek rendjét, tisztaságát óvni
 - az év közben felgyülemlett használaton kívüli nagyobb tárgyakat a pincében erre a célra kijelölt helyre lerakni
 - 22 óra után tartózkodni minden olyan tevékenységtől ami mások nyugalma, pihenését zavarja
 - a felvonó meghibásodásáról a gondnokot értesíteni
 - tűz vagy az élet és vagyonbiztonságot fenyegető esemény észlelésekor a hatóságot haladéktalanul értesíteni a 112-es segélyhívó telefonszámon
 - állattartásra vonatkozó szabályokat maradéktalanul betartani, gondoskodni arról, hogy az a közösség nyugalma ne zavarja, az általa okozott szennyeződést haladéktalanul feltakarítani
 - nagymértékű rovarfertőzés megszüntetése érdekében a használó a lakásban, helyiségben a rovarmentesítési munkákat elvégezni, illetőleg az illetékes közegészségügyi és járványügyi hatóság kötelezése alapján azt eltérni.
 - két havonta a külön tulajdon részébe beengedni a vízfogyasztást regisztráló almérők ellenőrzése céljából, a közös képviselő által megbízott és megbízó levéllel ellátott személyt.

Általános tilalmak

Tilos

- vasár- és ünnepnapon egész nap, szombaton 9-12 és 14-16, hétköznap 8-12 és 14-18 órán kívül zajjal járó építési szerelési tevékenységet folytatni
- az ablakból és az erkélyekről bármilyen tárgyakat kidobni vagy folyadékot kiönteni
- a közös és a ráccsal leválasztott területen tűz és robbanásveszélyes anyagot tárolni, az erkélyen és az előkertekben galambokat etetni
- ismeretlen személyt a házba beengedni kivéve, ha az a célját hitelt érdemlően igazolja
- a számvizsgáló bizottság hozzájárulása nélkül az épület falán, a bejárati ajtókon- a jogszabályban meghatározott cégtábla kivételével- hirdetést, egyéb reklámhordozót elhelyezni
- a társasház közös területein italozni
- a társasház előkertjébe kutyát beengedni

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, taposásával, felaprításával)

A szemétdobóban és a pincében mindig oltuk le a villanyt, zárjuk el a csöpögő vízcsapokat.

A ház körül lévő parkolóhelyekre történő beálláskor ügyeljünk a takarékos helykihasználásra, villamosvágánnyal párhuzamos parkolás esetén a járművek hagyjuk mozgatható állapotban.

A név kiírások változásait a levélszekrényeken és a kaputelefonokon a gondnoknál történő bejelentést követően egységes formában kinyomtatjuk.

Vegyes rendelkezések

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

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

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

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

Budapest, 2004. november

.....
közös képviselő

Az okiratot szerkesztettem és „ellenjegyzem” 2004.

-án: