

ELFOGADOTT SZMSZ
2006. június 25.

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

a Budapest, XIII. kerület Jász u. 107-109, Tahi utca 88-100, Reitter Ferenc utca 104-112/b alatti Társasház (továbbiakban: TH) (helyrajzi száma: 26631/2) számára

A Társasházközösség Közgyűlése a társasházakról szóló CXXXIII. törvény (továbbiakban: Tt.) 13. §.-ában foglalt rendelkezések, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok figyelembe vételével a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát (továbbiakban: SZMSZ) a következők szerint határozta meg.

I. rész

A. Általános rendelkezések

1. Az SzMSZ megalkotásának célja

Az SzMSZ alapvető célja, hogy elősegítse a társasház rendeltetészerű, biztonságos és törvényes működését, az ingatlan fenntartását; valamint a mindezekhez szükséges anyagi források biztosítását és átlátható, gazdaságos felhasználását.

Az SzMSZ további célja a társasházi közösség együttműködésének, a konfliktushelyzetek megelőzésének, a társasház működése vagy a társasházat érintő rendkívüli események során felmerülő kérdések eldöntésének, és az esetleges viták kulturált, hatékony lezárásának elősegítése.

Fentiek érdekében az SzMSZ meghatározza:

- a) a társasházi ingatlan albetét-tulajdonosainak (továbbiakban: tulajdonostársak) jogait és kötelezettségeit;
- b) a tulajdonostársak közös döntéshozatalának, valamint e döntések előkészítésének ill. végrehajtásának szabályait;
- c) a tulajdonostársak nevében eljáró tulajdonosi szervek működésének szabályait;
- d) a társasház munkaszervezetének működési és működtetési rendjét;
- e) jogszabályban előírt és / vagy tulajdonosi szerv döntése alapján szerkesztett társasházi szabályzatok kibocsátásának általános és sajátos szabályait;

1.2. Az SzMSz hatálya

Az SzMSz rendelkezéseinek hatálya kiterjed:

- a) a Társasház alapító okiratában meghatározott valamennyi közös és külön, magán vagy önkormányzati tulajdonban lévő épületrészre és az épület körüli ún. úszótelekre (beleértve az épületek tetőzetét és pincerészt; valamint az épületek tetőzetén, homlokzatán, oldalfalain, padlózatán, vagy padlózata alatt elhelyezett műszaki, elektromos, távközlő, távfűtő, vízellátó, csatorna és egyéb berendezéseket; a nyílászárókat; a postaládákat; a hirdető-, cég- és egyéb táblákat; stb.);
- b) a tulajdonostársakra;
- c) a Társasház szerveire;
- d) a társasház munkaszervezetére;
- e) a társasház rendeltetésszerű működését és biztonságát szolgáló előírások vonatkozásában: a bérlőkre, a társasház lakásaiba bejelentett személyekre.

1.3. Az SzMSz betartása

Az SzMSz rendelkezéseinek betartása kötelező!

Az SZMSZ rendelkezéseinek megsértése

- kártérítési (a polgári jog szabályai szerint)
- szabálysértési

kötelezettséget von maga után

B. A társasházközösség szervei, határhörük, jogaik, kötelezettségeik

1. A Közgyűlés

A Közgyűlés a szabályszerűen összehívott, határozatképes számban megjelent tulajdonostársak legfőbb döntéshozó szerve, amelyet megillet a legfőbb felügyelet és utasítás joga.

A Közgyűlésen valamennyi tulajdonostárs részt vehet, ott tulajdoni hányadának arányában szavazhat.

1.1. A Közgyűlés hatásköre

A Közgyűlés határoz:

- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,

- a közös képviselő, vagy az Intézőbizottság, a Számvizsgáló Bizottság megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az Intézőbizottság részére a jóváhagyás (felmentvény) megadásáról,
- minden olyan ügyben, amelyet az SZMSZ nem utal a közös képviselő vagy az Intézőbizottság, vagy a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe,
- minden olyan egyéb ügyben is, amelyet saját hatáskörébe von.

1.2. A Közgyűlés összehívása

A Közgyűlést a közös képviselő, illetve az Intézőbizottság elnöke hívja össze.

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, a meghívó egy példányát a TH. minden lépcsőházában a hirdetőtáblára ki kell függeszteni.

Az írásbeli meghívót, a Közgyűlés meghirdetett időpontja előtt 8 nappal kell kézbesíteni a napirendi pontok feltüntetésével. A napirend kötelező eleme a Közgyűlés tisztségviselőinek (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és 2 hitelesítő tulajdonostárs) megválasztása.

A 8 napos határidőtől kizárólag sürgős esetben (a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet esetén) lehet eltérni!

A Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni.

Az éves elszámolásról, a költségvetés elfogadásáról szóló Közgyűlést évente legkésőbb május 31.-ig kell megtartani.

Kötelező a Közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok pontos megjelölésével kérik. Ha a kérést, a közös képviselő, vagy az Intézőbizottság elnöke 15 napon belül nem teljesíti, a tulajdonostársak által megbízott személy vagy a Számvizsgáló Bizottság elnöke a Közgyűlést összehívhatja.

1.3. A Közgyűlés határozatképessége

A Közgyűlésen a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában szavaz(hat)nak.

Magukat – akadályoztatás esetén - megbízottal is képviseltethetik.

A meghatalmazást írásban kell elkészíteni, erre vonatkozóan a Ptk. 222-223. §-ában foglaltak az irányadók.

Egy tulajdonostárs részére két meghatalmazás adható, külső megbízott kizárólag egy albetétet képviselhet. Az önkormányzati tulajdonokat az Önkormányzat képviselője eseti megbízással képviseli.

A meghatalmazásokat és megbízásokat a Közgyűlés kezdetén a közös képviselőnek vagy az Intézőbizottság elnökének át kell adni, azok a jelenléti ívhez csatolandók. A meghatalmazottak a meghatalmazók helyett a jelenléti ívet is kötelesek aláírni.

A Közgyűlés akkor határozatképes, ha azon, az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostárs jelen van és a jelenléti ívet aláírta.

A határozatképességet, a Közgyűlés megnyitását követően, továbbá minden egyes szavazást megelőzően a megválasztott levezető elnök kötelessége megállapítani.

Ha a Közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a Közgyűlést határozatképtelenné válás miatt berekeszti, megismételt Közgyűlést kell tartani.

1.4. A megismételt Közgyűlés

Ha a Közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a Közgyűlést határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt Közgyűlést kell tartani. A határozatképtelenné vált Közgyűlést csak új Meghívóval, 15 napon belüli időpontban, az eredetivel azonos, napirenddel kell összehívni. A megismételt Közgyűlés az eredeti Közgyűlés meghívójában, az eredeti Közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitézhető.

Az a megismételt Közgyűlés, amely az eredeti időpontban határozatképtelen volt, a jelenlévők tulajdoni hányadától függetlenül határozatképes, kivéve, ahol a Ttv. valamely kérdés megszavazásához a tulajdonosok meghatározott arányát írja elő. Ezt a megismételt közgyűlést a Meghívóban előre jelzett időpontban lehet megtartani.

A megismételt Közgyűlés határozatait a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

1.5. Döntéshozatal

A Közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. Azokban az esetekben, ahol a törvény másképp nem rendelkezik, a Közgyűlés határozatait egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak.

A Közgyűlés a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását engedélyező határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább 2/3-os igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

Az SZMSZ és az SZMSZ módosításának tervezetét az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző 15 munkanappal korábban a tulajdonostársak rendelkezésére kell bocsátani. Az írásbeli szavazásra irányuló javaslatot a Közgyűlésen egyszerű szótöbbséggel kell elfogadni.

1.6. Az írásbeli szavazás eljárási rendje

A javasolt határozattervezetet az ügyre vonatkozó összes dokumentummal együtt a közös képviselő vagy az Intézőbizottság köteles eljuttatni a lakókhöz, az átvételt igazolva. A határozati javaslat alapján a szavazásra kitűzött határideig a tulajdonostársak a hozzájuk eljuttatott íven feltüntetik igenlő, vagy nemleges válaszukat. Az ívet aláírásukkal is ellájták.

A közös képviselő vagy az Intézőbizottság a hozzá visszajuttatott szavazatok közül csak a határidőn belül beérkezett szavazatokat veheti figyelembe az összesítéskor.

Az írásbeli szavazás akkor érvényes, ha a tulajdonostársak több mint a fele leadja a szavazatát.

A közös képviselő vagy az Intézőbizottság a szavazás lezárását követő 8 napon belül írásban értesíti a tulajdonostársakat a szavazás eredményéről.

Amennyiben a határozati javaslat elfogadásra került, úgy a határozatot az SZVB elnökének és két tulajdonostársnak a hitelesítésével meg kell küldeni minden tulajdonostársnak.

1.7. A jegyzőkönyv

A közgyűlésen a határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyvet kell készíteni. A Közgyűlésen a napirendi pontok megtárgyalását megelőzően levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és két hitelesítő tulajdonostársat kell választani. A jegyzőkönyvet a levezető elnök, és két megválasztott tulajdonostárs hitelesíti aláírásával. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a Közgyűlés helyét, idejét, a jelenlévő tulajdonostársak által képviselt szavazati arányt a meghívottak nevét, a fontosabb eseményeket, hozzászólásokat és véleményeket, a Közgyűlésen elfogadott határozatokat és a leadott szavazatok aktuális arányát. A jelenléti ívet a jelenlévő tulajdonostársaknak illetve a megbízottaknak alá kell írni. A jelenléti ív a jegyzőkönyvhöz csatolandó.

1.7.1. A Közgyűlési Határozatok Könyve

A közös képviselő, vagy az Intézőbizottság köteles a Közgyűlés határozatairól a törvény által előírt módon nyilvántartást vezetni, a Közgyűlési Határozatok Könyvében.

A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról – a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

1.8. A Közgyűlés határozatainak megtámadása

Ha a Közgyűlés határozata jogszabály, Alapító okirat, vagy az SZMSZ szabályait sértő, vagy a kisebbség lényeges érdekeinek sérelmével jár, bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenítését a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban elrendelheti a végrehajtás felfüggesztését.

2. A közös képviselő vagy Intézőbizottság

A tulajdonosi közösség ügyintézését a közös képviselő vagy az Intézőbizottság látja el. A közös képviselőt vagy az Intézőbizottságot a Közgyűlés választja meg. A Társasház perbeli cselekvőképessége a közös képviselőt, vagy az Intézőbizottság elnökét illeti meg. A Társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő vagy az intézőbizottság díjazásáról és felmentéséről a Közgyűlés dönt.

2.1. A Közös képviselő vagy az Intézőbizottság jogköre, feladatai

A közös képviselő vagy az Intézőbizottság köteles:

- a Közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a vonatkozó jogszabályok, az Alapító Okirat és jelen SZMSZ szabályainak
- minden szükséges intézkedést megtenni a Társasház épületeinek fenntartása érdekében,
- közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
- a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza a közös tulajdonnal kapcsolatos bevételeket és kiadásokat költség nemenként, a tervezett üzemeltetési-, karbantartási és felújítási munkákat, a közös költséghez való hozzájárulás összegét,
- évente beszámolót tartani működéséről: mely a számviteli szabályoknak megfelelően kötelezően tartalmazza, a tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartási és felújítási munkák elvégeztetésére fordított összegeket lépcsőházankénti bontásban
- a tervezett és tényleges bevételeket források szerinti megosztásban, ideértve a közösség javára még nem teljesített -, lejárt követelések - részletezését és a behajtásra tett intézkedéseket is
- a bevételek és kiadások záróegyenlegének különbségét a pénzkészletek kezelése szerint

A közös képviselő vagy az Intézőbizottság a Közgyűlés határozata alapján kezelői tevékenységet is elláthat.

A közös képviselő vagy az Intézőbizottság a tulajdonostársak bejelentési kötelezettsége alapján bejelentett adatokról nyilvántartást vezet. A nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltatóknak, valamint a bíróságnak adhat felvilágosítást, azokat az adatvédelemről szóló törvénynek megfelelően köteles kezelni.

3. A Számvizsgáló Bizottság

A Számvizsgáló Bizottságot a Közgyűlés a tulajdonostársak közül választja meg, a Számvizsgáló Bizottság 3 (három) tagú, tagjai közül elnököt választ. Munkarendjét saját maga határozza meg. Testületként működik.

A Számvizsgáló Bizottság felmentéséről a Közgyűlés dönt.

Jogköre, feladatai:

- a tulajdonosi közösség ellenőrző szerve
- ellenőrzi a közös képviselő vagy az Intézőbizottság munkáját
- ebben a jogkörében eljárva havonta ellenőrzi a közösség pénzforgalmát
- a megállapított szabályoknak megfelelően ellenjegyzzi a kifizetésre kerülő számlákat, azokat nemcsak számszaki, hanem tartalmi szempontból is vizsgálja, szükség szerint szakértőt vesz igénybe

A Számvizsgáló Bizottság feladata, hogy összehívja a Közgyűlést, ha ennek a kötelességének a közös képviselő vagy az Intézőbizottság nem tesz eleget

A Számvizsgáló Bizottság véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, különös tekintettel az éves beszámolóra és a költségvetésre.

A Számvizsgáló Bizottság elnöke évente egyszer beszámolót tart, írásbeli szavazás esetén, az ellenőrzés után aláírja a szavazás eredményéről készített jegyzőkönyvet

4. A társasházi tisztségek betöltésének alapfeltételei

- a Társasház tisztségviselője (közös képviselő, intéző bizottsági tag, számvizsgáló) kizárólag olyan személy lehet, akinél jogszabályban meghatározott összeférhetlenségi vagy kizárási ok nem áll fenn
- **nem lehet a Társasház tisztségviselője:**
- akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen elítéltek, amíg a büntetett előléthez
- fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül,
- aki ilyen jellegű tevékenységével kapcsolatos, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján nem lehet választott tisztségviselő,
- 18 éven aluli személy,
- cselekvőképtelen vagy gyámság alá helyezett személy

C. A Tulajdonostársak egymáshoz fűződő viszonya

1. A külön tulajdonra vonatkozó rendelkezések

1.1. A tulajdonostárs jogai

- a tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga, e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs törvényes jogai és érdekeinek sérelmére
- a tulajdonostársnak joga van külön tulajdonát átalakítani, amennyiben ez nem vezet a TH. számára hátrányos műszaki állapotváltozáshoz, vagy nem okoz a TH. számára anyagi hátrányt
- a tulajdonostárs jogosult – az esetleg szükséges hatósági engedélyek birtokában-, a tulajdonában álló öröklakásban építési munkát végezni. Amennyiben az építkezés más öröklakás vagy helyiség rendeltetésszerű használatát, vagy valamely tulajdonostárs jogos érdekét érintené, vagy sértené, akkor a munka csak az érdekelt tulajdonostársak hozzájárulásával végezhető.
- **ha az átalakítás új külön tulajdont eredményezne, akkor az Alapító Okiratot módosítani kell, ebben az esetben az Alapító Okirat módosításának teljes ügyviteli költsége az átalakítást végző tulajdonostársat terheli**
- a tulajdonostárs külön tulajdonát szabadon értékesítheti, elidegenítheti, megterhelheti.

1.2. A tulajdonostárs kötelességei

A Tulajdonostárs köteles

- fenntartani a külön tulajdonban álló lakást,
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába, a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából alkalmas időben, a bentlakó tulajdonostárs szükségtelen háborítása nélkül bejuthasson,
- a lakásában tervezett építkezésről – az esetleg szükséges szakhatósági engedélyek beszerzése után- a közös képviselőt, illetve az Intézőbizottság elnökét értesíteni, a munkálatok várható tartamáról a lakótársakat a lépcsőházi hirdetőtáblán tájékoztatni,
- A Közgyűlés által meghatározott a közös tulajdonba tartozó épületrész, épület, berendezések helyiségek fenntartásának költségeihez, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz (közös költség) tulajdoni hányadának arányában hozzájárulni.

Bejelentési kötelezettségek

A tulajdonostárs köteles a közös képviselő, illetve az Intézőbizottság részére bejelenteni

- a külön tulajdonában bekövetkezett tulajdonosváltozást

- lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait, illetőleg jogi személy esetén nyilvános, cégbíróságon megtekinthető adatait,
- a külön tulajdonában lakó személyek számát, nevét, hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező nevét
- víz almérőóra létesítését
- a külön tulajdonát bérlő, használó személy nevét, állandó bejelentett lakcímét.

A tulajdonostárs köteles a bérlőt a rá vonatkozó adatok bejelentéséről tájékoztatni.

A közös költség megfizetésével kapcsolatban a tulajdonosnak helytállási kötelezettsége van, amennyiben tulajdonát bérbe adja, köteles értesítési címéről a közös képviselőt vagy az Intézőbizottságot tájékoztatni.

A TH. közössége megtilthatja a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a TH. Működését vagy a lakhatás nyugalmaát zavarná.

2. A közös tulajdon

2.1. A közös tulajdon használata

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs jogát és jogos érdekeit. A Közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

2.2. A közös tulajdon fenntartása

2.2.1. Közös költség

Közös költség a közös tulajdonba tartozó épületrészek, berendezések, nem lakás céljára szolgáló helyiségek fenntartásának költsége és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások összessége, amely a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli.

A közös költség beszedéséről a közös képviselő vagy az Intézőbizottság köteles gondoskodni.

A TH. zavartalan működése érdekében a közös képviselő vagy az Intézőbizottság köteles a közös költség-hátralékok beszedéséről intézkedni.

2.2.2. a közös költség megállapítása (kiszámítása)

A közös költség mértékének megállapítása a közös képviselő, vagy az Intézőbizottság feladata, melyet az éves Költségvetéssel együtt kell a Közgyűlés elé vinni. Hatályba csak Közgyűlési határozattal léphet.

2.2.3. A közös költség behajtásával kapcsolatos speciális feladatok

1. A közös költség megfizetésével kapcsolatban késedelembe esett tulajdonostársat a közös képviselő, vagy az Intézőbizottság – a késedelembe eséstől számított 60 napon belül –, köteles írásban felszólítani. A felszólításban 15 napos határidőt kell szabni a pótlólagos teljesítésre.

2. Amennyiben a tulajdonostárs további 30 napos késedelembe esik – és együttműködési készségét nem bizonyítja –, a közös képviselő, vagy az Intézőbizottság bírósági fizetési meghagyás kibocsátását köteles kezdeményezni.

3. A közös képviselőt, vagy az Intézőbizottságot a Ttv., valamint a közösség jelen SZMSZ-e kifejezetten felhatalmazza, a közös költség megfizetésének 6 hónapos hátraléka esetében a közösséget megillető jelzálogjog iránti rendelkezés kiadására, a tartozást felhalmozó tulajdonostárs külön tulajdoni hányadára.

A közös képviselő vagy az Intézőbizottság a közösségnek ezen igényét köteles érvényesíteni. A rendelkezést ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az ügyvédi költséget szintén a tartozást felhalmozó tulajdonostárs külön tulajdoni hányadára kell terhelni.

4. A jelzálogjog létesítésére irányuló határozatot, illetőleg rendelkezést, a hátralékos tulajdonostárs részére - a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével együtt - kell kézbesíteni.

5. A jelzálogjog bejegyzése iránti eljárást újabb hat havi tartozás esetén, meg kell ismételni.

6. Ha a tulajdonostárs bejelentése alapján, úgy ítélt meg, hogy a közös költség megfizetésének késedelme átmeneti, méltányolható okra vezethető vissza, a kötelezettnek - a tartozás mértékétől függően - legfeljebb 3 havi haladék adható, illetve egyéni mérlegelés-egyeztetés alapján, 3-6 havi részletfizetés biztosítható. A késedelem okát a közös képviselő, vagy Intézőbizottság köteles a Számvizsgáló Bizottsággal ismertetni.

7. Amennyiben jelzálogbejegyzés alapját képező hátralék kiegyenlítésre kerül, a közös képviselő vagy az Intézőbizottság elnöke 8 napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Ennek ügyvédi költségét a tartozást felhalmozó tulajdonostárs köteles megtéríteni.

8. A közös költség hátralékokra a mindenkor érvényes, jegybanki alapkamat kétszerese számítandó fel.

9. A közös képviselő - a kamatokon túl - a követelés érvényesítésével összefüggésben felmerülő költségek behajtásáról is köteles gondoskodni.

2.2.2. Nem tulajdoni hányad arányában fizetett költségek

- víz-és csatornadíj
- központi fűtési díj
- melegvíz díj
- kábeltelevízió díj

Víz-és csatornadíj

A TH . vízfogyasztásának teljes mennyisége a főmérőn (bekötési vízmérőn) jelenik meg. A kiszámlázott összeg kiegyenlítése az alábbiak szerint történik:

A **víz- és csatornadíjat** a vízórával (mellékvízmérő) és közüzemi szerződéssel rendelkező tulajdonosok közvetlenül a szolgáltatóknak fizetik meg. Fogyasztásuk a főmérőre vonatkozó számlán kiszámlázott mennyiségből a Díjbeszedő RT. által levonásra kerül.

Valamennyi albetét, függetlenül attól, hogy vízórával rendelkezik-e vagy sem 1 köbméter/hó ún. technikai vízdíjat köteles megfizetni a közös költségben. A maradványösszeg a vízóra nélküli albetétek között kerül felosztásra.

A fővízmérő óra a Vízművek tulajdona. Hitelesítéséről a Vízművek gondoskodik.

A 127/1991 sz. Kormányrendelet szerint a mellékvízmérő órák hitelesítése 6 évenként kötelező, a hitelesítést a tulajdonostárs saját költségére végezteti a Vízművek által erre kijelölt cégekkel.

Amennyiben a mellékvízmérő órák fogyasztásának és az ún. technikai vízdíjnak a levonása után, maradványösszeg keletkezik, akkor a közös képviselő, vagy az Intézőbizottság köteles:

- a gondnok által – a lakók bejelentései alapján – feljegyzett fogyasztások mértékét a Vízművek adataival összehasonlítani,
- a feltűnően alacsony fogyasztások bejelentőit figyelmeztetni,
- sorozatos aluljelentés, vagy nullás jelentés esetén, a lakást vízóra nélkülivé nyilvánítani, ezzel kiküszöbölve azt, hogy a renitens lakótársak helyett, a TH. közössége viselje a víz- és csatornadíjat,
- kidolgozni – a vízórák „lassulása” miatt bekövetkező – díjnövekmény megosztását szolgáló számítási modellt.

Ezen feladatok, a sikeresség és igazságosság érdekében, együttesen is végezendők.

Központi fűtési díj

A **központi fűtés díját**, a saját lakásukra és a közös helyiségekre vonatkozóan tulajdoni hányaduk arányában, a Fővárosi Távfűtőművek elszámolása alapján fizetik a tulajdonostársak.

A megkötött szerződés egy évben egyszer módosítható: a tulajdonostársak közgyűlésen határozhatják meg a kívánt lakáshőmérsékletet.

Melegvízdíj

A **melegvízdíj elszámolása** a FŐTÁV KOMFORT által készített, a Társasházzal félévenként egyeztetett elszámolás alapján, lakás/fő arányban történik.

Kábeltelevízió díj

A kábeltelevízió díját a tulajdonostársak egyénileg fizetik.

D. A társasházközösség együttélésének szabályai

1. Házirend (2. sz. melléklet)

Meghatározza a lakóépületekben tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyeket a Budapest Főváros Tanácsának jelenleg is érvényes 7/1984.(1985.I. 31.) sz. rendelete alapján a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakóépületek, ingatlanok rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló, külön szabályokban nem rögzített követelményeket, úgymint:

- a Társasház tisztasága,
- a társasház és a lakások állagvédelme,
- a közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata, tárolási szabályok,
- állattartás,
- szabálysértés.

E. Az SZMSZ hatálybalépése

Ez az SZMSZ – az írásbeli szavazás lezárultát követő 8 napon belül kihirdetett – az elfogadást megállapító határozat kihirdetését követő első munkanapon lép hatályba.

F. Az SZMSZ mellékletei:

- 1.sz. melléklet: Közös képviselő vagy az Intézőbizottság SZMSZ-e
2. sz. melléklet: Házirend
3. sz. melléklet: Tűzvédelmi Szabályzat

II. rész Működési Szabályzat

A. Általános rész

A TH elsősorú döntéshozó szerve a Közgyűlés. A Közgyűlés által meghozott döntések a TH valamennyi szervezeti egységére egyaránt kötelezőek. A TH vezetését a Közösképviselet látja el, a Közgyűléseken elfogadott határozatok betartásával.

Közösképviselet lehet:

Közösképviselet (egyéni vállalkozó, társas vállalkozás, magánszemély)

Intéző Bizottság (a TH tagjai közül választott személyek).

Mindkét Közösképviselet esetén, munkájukat a TH a Számvizsgáló Bizottság révén ellenőrzi, illetve felügyeli.

Intéző Bizottság esetén, a Közösképviseleti munkát, a Bizottság saját SzMSZ-e szabályozza, melyet a Közgyűlésnek jóvá kell hagynia! Az Intéző Bizottság SzMSZ-e a TH. SzMSZ-e mellékletét képezi, megváltoztatását a Közgyűlés és az Intézőbizottság egyaránt kezdeményezheti.

B. A TH működése

1. A TH működésének általános szabályai

a) A TH működtetését – a Közgyűlési határozatoknak megfelelően – a Közösképviselet végzi. Munkája során

- utasítási joggal rendelkezik a gondnok felé, a gondnok munkakörébe tartozó feladatok körében,
- felügyeleti és ellenőrzési joggal rendelkezik a TH tagjai és bérlői felé,
- utasítási és ellenőrzési joggal rendelkezik a TH számára szolgáltatást nyújtó vállalkozókkal és magánszemélyekkel szemben, a szolgáltatás tárgyában.

b) A gondnok munkáját – a Közösképviselet által megfogalmazott, részére átnyújtott – munkaköri leírás alapján végzi. Felette a munkáltatói jogokat a Közösképviselet gyakorolja. A gondnok felmentését a Közgyűlés is kezdeményezheti.

2. A TH működésének különös szabályai

a) sürgősségi hibaelhárítás (élet-, baleset-, kárveszély) esetén:

- a gondnok értesítése,
- a gondnok értesíti a szakiparost és megkezdi a közvetlen veszélyelhárítást, a gondnok értesíti a Közösképviseletet az eseményről,
- a hiba elhárítása.

b) nem sürgősségi hibaelhárítás esetén:

- a gondnok értesítése,
- a gondnok értesíti a Közösképviseletet az eseményről, a Közösképviselet "sorolja" a feladatot,
- a hiba elhárítása.

A TH. kizárólag csak a fenti ügymenetek betartása mellett vállal kötelezettséget a TH-t terhelő számla megtérítésére!

c) a tervszerű karbantartási és felújítási munkák esetén:
a Közgyűlés elé terjesztett és elfogadott éves költségvetés alapján, a Közösképviselet által elkészített éves munkaterv szerint.

2. A TH működésének különös esetei

2.1. Víz almérőóra létesítése

Víz almérőóra létesítése egyedi korszerűsítési tevékenység, melyet minden tulajdonos, saját költségére végeztethet el. Az ezzel kapcsolatos szabályok:

- az almérőóra engedélyeztetése a Közösképviselettel,
- a Szerződés benyújtása a Vízműveknek,
- a Szerződés számlafizetési kötelezettség alá vonását igazoló példányából egy másolat benyújtása a Közösképviselet számára,
- "vízórás lakássá" minősítés a közös költség fizetésénél, a fenti dátum figyelembe vételével.

Figyelem!

Mindaddig, amíg a tulajdonostárs a Szerződés záradékolt példányát nem adja át, lakását "vízóra nélküli" lakásnak kell tekinteni, s a közös költséget e szerint fizetni!

A záradékban megadott dátum, amennyiben a hónap

- 15.-e, vagy azt megelőző nap, akkor a közös költséget a hátralévő fél hónapra már a "vízórás" díjtétellel kell számítani.
- 15.-ét követő nap, akkor az átsorolást már csak a következő hónap első napjától kell figyelembe venni.

2.2. Kötelező vízóra hitelesítés

2006. január 1.-től kötelező a vízórák – Vízművek által végzett – időszakos hitelesítettése. A hitelesítettést, minden tulajdonos a saját költségére kell, elvégeztesse. A hitelesítő jegyzőkönyvet, be kell mutatni a Közösképviseletnek.