

Szervezeti-Működési Szabályzat

Budapest, 1158 József Attila u. 2/a

társasháznak

Hrsz.: 82283

A Társasház a 2004. XII. 15-én írásban történt szavazással 349/6512 tulajdoni hányad képviselőjében a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Ttv.), alapján a Társasház Szervezeti- Működési Szabályzatát a következők szerint alkotja meg.

I.

A Szervezeti-Működési Szabályzat megalkotása

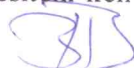
1. A Társasház Szervezeti-Működési Szabályzatát (a továbbiakban: SZMSZ) a tulajdonostársakból álló közgyűlésnek kell megállapítania az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával. A közgyűlésnek kell megválasztania a Társasház közös képviselőjét, vagy intézőbizottságát, valamint a Számvizsgáló Bizottságot.
2. A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait, kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait az 1. pontban meghatározott SZMSZ. állapítja meg.

II.

Birtoklás, használat

A.)A tulajdonostárs kötelei

- fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást és nem lakás céljára szolgáló helyiséget,
- megtenni a szükséges intézkedést, hogy a vele együtt lévő személy, valamint az, akinek helyisége használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekét,
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásba és nem lakás céljára szolgáló helyiségbe a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs (használó) háborítása nélkül,
- a tervezett építkezésről a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal írásban értesíteni kell a közös képviselőt.



DR. BODNÁR BÉLA
ügyvéd

1082 Budapest, Péday u. 56
☎ 114-110

A társasház-közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, ami az ellenőrzés, illetve a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdonában keletkezett.

Jogutódlás esetén az új tulajdonostárs tartozik magára nézve kötelezően elismerni az ezen szervezeti-működési szabályzatban foglaltakat, így a jogutódot ugyanazon a jogok illetik meg, ill. kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődöt illették, vagy terhelték.

A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezési joga a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmére.

A társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.

A Társasház tulajdonosi önálló tulajdonukat szabadon értékesíthetik, ugyanakkor eladási (bérbeadási) szándékukat a Társasház felé haladéktalanul be kell jelenteni.

Nem értékesíthető az az önálló, különálló tulajdon, melyre kettő hónapnál régebbi fizetési késedelem jelentkezik a közös költség tekintetében.

Elidegenítés esetén a hivatkozott törvény rendelkezései irányadóak és életbe lép a többi tulajdonos elővásárlási joga.

Tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen használni, úgy hogy a használat a többi tulajdonos használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják az ingatlanban minden olyan tevékenység folytatását, amely zajjal, az ott tartózkodók nyugalma zavarásával jár.

Ha nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására –30 napos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

B.) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata (Kizárólag Tulajdonostársak által)

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és hatósági rendelkezései keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, a jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának, vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

Azok a tulajdonostársak, akik közös tulajdonú helyiségeket kizárólagosan használnak, a közgyűlés által meghatározott összegű használati díjat kötelesek fizetni az általuk használt helyiségek után.

Az épület homlokzatán, a közös tulajdonú főfalán, szerkezeteken elhelyezett reklám hordozók, táblák után a közgyűlés által meghatározott használati díjat kell fizetni, szerződés alapján

C.) Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban és a nem lakás céljára szolgáló helyiségben építési munkát végezhet.

Az építtető tulajdonostárs a lakásban tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti.

Az építtető tulajdonostárs, a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozata nélkül jogosult a lakásban tervezett építkezés elvégzésre, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti.

D.) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartásával, felújításával) járó költségek viselése.

A tulajdonostársak az alapító okiratban felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A társasházzal kapcsolatos egyéb kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

A tulajdonostársak a Társasház felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek, erre elkülönített számlát vezetnek, a felújítási alap mértékét a közgyűlés állapítja meg.

E.) Öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek berendezések, felszerelések karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségeket az öröklakás mindenkorai tulajdonosát terhelik, amennyiben a Szervezeti és Működési Szabályzat másképpen nem rendelkezik.

A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdoni illetőségeikhez tartozó építményrészek jó karban tartásáról.

Ha valamelyik tulajdonostárs –vagy az akinek a használatot átengedte – a közös tulajdoni részekben, vagy a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségében kárt okoz –ha ez a kár máshonnan, pl. a biztosítótól nem térül meg – úgy ez a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani, vagy az okozott kárt megtéríteni a közgyűlés által meghatározott határidőn belül.

Ha a külön tulajdonba került építményrész karbantartása, vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely a közös területről is látható építményrészeket érint, akkor az a munka

csakis az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el. (erkély, klíma, rács). A nyílászárók cseréjét közgyűlésen egyeztetni kell.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az mások tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

F.) Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni.

Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg. (legmagasabb még érvényesíthető).

A közös költség tartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdon-átruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő írásban köteles –kérelemre – az új tulajdonostárs felé nyilatkozni arról, hogy az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, továbbá van-e folyamatban, illetve előkészítés alatt a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák elvégzése mennyiben szükséges.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli.

Kivétel: a szolgáltató által számlázott víz-csatorna használat díját külön kell kezelni. Mellékvízmérők felszerelése a külön tulajdoni ingatlan részekén kötelező, és kötelező a szolgáltatókkal a szerződés megkötése. Mellékvízmérővel rendelkező ingatlanrészek számára víz-csatorna díjjal csökkentett közös költséget kell meghatározni a szolgáltatóval megkötött szerződés időpontját követő hónap első napjától. Mellékvízmérő alapján csökkentett közös költség kizárólag a szolgáltatóval megkötött szerződés megkötése esetén alkalmazható.

A mellékvízmérők karbantartása a tulajdonostársak feladata, akik a fogyasztásmérőket hitelességük lejártá ill. meghibásodásuk esetén kötelesek lecserélni, és a körülményt a lecserélt fogyasztásmérő bemutatása mellett a közös képviselőnek/intézőbizottságnak írásban bejelenteni. A bejelentésen fel kell tüntetni a fogyasztásmérő(k) állását, gyártási számát és a csere időpontját.

Fentiek elmulasztása esetén a közös képviselő/intéző bizottság/ intézkedik a mellékvízmérők közös költség visszavonására. Ez esetben a Társasház főmérője által mért és ebből a mellékvízmérők által mért fogyasztás levonása után fennmaradó költségből le kell vonni havi 3 m³ technikai vízfogyasztást (kukamosás, csőrepedés stb.) és a fennmaradó költséget a hibás ill. lejárt hitelesítésű fogyasztásmérőkkel rendelkező ingatlanok között tulajdoni hányad szerint fel kell osztani. Ezt az eljárást alkalmazni kell az esetben is, amikor az ingatlanrészben több mellékvízmérő közül csupán az egyik hibás vagy lejárt a hitelesítés, illetve a szolgáltató a mellékvízmérő szerződést felbontotta.

A tulajdonostárs közös költség hátraléka esetén, ha a közös képviselő által ajánlott levélben kiküldött fizetési felszólítás eredménytelen, nevezett a hátralékos tulajdonostárs ellen a közös képviselő bírósági eljárást indíthat a felszólítás kézbesítését követő 15 nap elteltével.

A közös képviselő a hat hónapnál több közös költséggel tartozó hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való

megterhelését saját hatáskörben – a közgyűlés összehívása nélkül – elrendelheti törvényben foglaltak szerint. A jelzalog bejegyzésének elrendeléséről szóló határozatot, illetőleg a közös képviselő rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd –jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A közös képviselő határozatát - jogorvoslati lehetőség feltüntetésével –az érintett tulajdonostársaknak ajánlott levélben meg kell küldeni. A jelzalog bejegyzésének elrendelése 6 hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Ha az eljárás 6 hónapig eredménytelen marad, a végrehajtás elrendelését kell kérni. A végrehajtás történhet bevételből letiltással, ingó árveréssel vagy az ingatlan végrehajtásával (árvereztetés). Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékok kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítés igazolását követő 8 napon belül köteles a jelzalog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett okiratba kell foglalni. A költségeket a tulajdonosra kell terhelni.

A közös költséget előre, a tárgyhó 25. napjáig be kell fizetni.

Késedelmes 2 havi közös költség fizetés esetén a késedelembe esett tulajdonost a Ptk. szerinti mindenkor legmagasabb – érvényesíthető – késedelmi kamat fizetési kötelezettség terheli.

A hátralék behajtására tett intézkedések teljes költségét a hátralékba esett tulajdonostárs köteles megtéríteni. Ugyancsak köteles megtéríteni a közgyűlés által meghatározott behajtási jutalékok összegét is.

G.) Közgyűlés

Közgyűlés jogköre

Egyszerű szavazótöbbséggel a közgyűlés határoz

A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, (a funkció megjelölésével) hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek megosztásáról.

A közös képviselőnek, (intézőbizottságnak) valamint a Számvizsgáló Bizottság megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról.

A közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a beszámoló elfogadásáról.

Minden olyan ügyben, amely a szervezeti és működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe

A házirend megállapításáról.

4/5-ös szavazó többséggel határoz

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


DR. BODNÁR BÉLA
 ügyvéd
 1092 Budapest, Páday u. 5.
 ☎ 112-110

Közgyűlés összehívása

A közgyűlést a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) hívhatja össze, a közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. A meghívó egy példányát a Társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni, ezzel egyidejűleg elhelyezni a postaládába a személyre szóló meghívókat.

A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés napirendjét. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot.

Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal kézbesíteni kell.

Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente, de legkésőbb a pályázatok miatt április 15-ig meg kell tartani.

Kötelező a közgyűlés összehívása, a kézbesítést követő 15 napon belül, ha a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő (intézőbizottság) nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

Közgyűlés határozatképessége

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

Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban, de törekedni kell a megismételt közgyűlés mielőbbi összehívására 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 is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, akkor határozat nem hozható.

Szavazás a Közgyűlésen

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog. Ha a törvény vagy annak alapján az Alapító Okirat, illetőleg a Szervezeti és Működési Szabályzat másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatát a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásáról számított nyolc napon belül értesítenie kell.

A közgyűlésen a határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvet a közgyűlés elnöke és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesíti. 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. Ezt az eljárást megismételt közgyűlésen –mivel az a megjelentek számától függetlenül határozatképes – nem kell alkalmazni. A résztvevő tulajdonostársak jelenléti íven rögzítik nevüket.

A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a közgyűlésen ismertetett iratokat és a szó szerinti határozatokat, továbbá a szavazás eredményét.

A jegyzőkönyvi határozatok nyilvántartásáról a közös képviselőnek (az intézőbizottság elnökének) gondoskodnia kell oly módon, hogy azokat be kell vezetni a Társasház Határozatok Könyvébe.

Szavazás meghatalmazott útján vagy írásban (rendkívüli esetben)

A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselőnek a felhívására az írásbeli határozati javaslatról – a Számvizsgáló Bizottság írásbeli véleményének ismeretében a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásos szavazás akkor érvényes, ha a tulajdonosok tulajdoni hányad szerint számított több mint fele igennel szavaz.

Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a bekezdésében foglaltaknak megfelelően tájékoztatja a tulajdonostársakat.

A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) felhívására a tulajdonostársak írásban nyilvánítanak véleményt, és igennel/nemmel szavaznak a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) által írásban előterjesztett határozatáról. Az előzőleg egyeztetett határozat szövegén a tulajdonostársak nem tehetnek módosítást, nem javasolnak kiegészítést. A javított vagy kiegészített szöveg a tulajdonostárs szavazatát érvényteleníti.

A szavazás megszervezéséről a felhívást kibocsátó gondoskodik. Ha a szavazandó kérdés nem ismert, rövid indoklást is kell a határozathoz mellékelni. A szavazás eredményéről a közös képviselőnek (intézőbizottság elnökének) tájékoztatnia kell a tulajdonostársakat.

A tulajdonostársakat az írásbeli szavazás esetén is megilleti a Ttv-ben szabályozott jogorvoslati lehetőség.

Tulajdonostársi megbízás

Ha megbízott szavaz a tulajdonos helyett, akkor csatolni kell a megbízást. Amennyiben a megbízott általános, és nem eseti megbízással rendelkezik és megbízását a közös képviselőnél (intézőbizottság elnökénél) letétbe helyezte, elegendő arra hivatkozni.

H.) Közös képviselő

A Társasház ügyintéző és operatív feladatot ellátó szerve a közös képviselő, vagy az intézőbizottság. Az intézőbizottság három tagból áll. Elnökét maga választja tagjai közül.

A közös képviselő (az intézőbizottság) megválasztásáról/megebízásáról közgyűlés dönt. A közös képviselőre vonatkozó rendelkezések értelemszerűen alkalmazandók az intézőbizottságra és annak elnökére.

Nem lehet közös képviselő (intézőbizottság elnöke) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték és annak hátrányos következményei alól nem mentesült.

A közös képviselő jogai és kötelezettségei

A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében, közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
- a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogosult a közösség képviselőjének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. Peres ügyekben, közgyűlési felhatalmazás birtokában ügyvédet fogadhat a Társasház költségére. A Társasház működésével kapcsolatos közgyűlés által elfogadott, jóváhagyott szerződéseket (vállalkozási, megbízási) a Társasház nevében és annak költségére megkötí, aláírja,
- a közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni. A Közgyűlési Határozatok Könyve- évenkénti bontásban- a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:
 - a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát
 - a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerinti leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban
 - a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját
 - a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, a (2) bekezdés a) és b) pontjaiban említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.

I. Költségvetés elszámolás

A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a tervezett fenntartási és felújítási munkákat a közös költséghez való hozzájárulás összegét- a tulajdonostársak nevének feltüntetésével- a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.



A közös képviselő által készített éves elszámolás tartalmazza

- a.) A tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, és a közös költség megosztásának az SZMSZ szerint megállapított szabályai szerinti bontásban, ezen belül a karbantartásokat az elvégzett munkák részletezésében.
- b.) A tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített-lejárt- követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is
- c.) az a) és b) pont különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- d.) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyeszköz leltárát
- e.) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelhető kötelezettségeket,
- f.) 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.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

J.) Számvizsgáló Bizottság

A közgyűlés a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére a tulajdonostársak közül három tagú számvizsgáló bizottságot (egy elnök, két tag) választ.

A Számvizsgáló Bizottság

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint a közgyűlés által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget,
- a javítási felújítási számlák kifizetését a közös képviselő felé engedélyezi

A Számvizsgáló Bizottság tagjai közül választja meg elnökét (döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt).

K.) Házi rend

A házi rend célja, hogy meghatározza a lakóépületben lakó és tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakóépület rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló követelményeket.



A Házirend egyaránt vonatkozik, a tulajdonos által bérbe adott lakásokra, közös használatú helyiségekre, valamint bérleményekre.

Általános előírások

1. A tulajdonosok és bérlők kötelesek a kapukat állandóan zárva tartani.
2. A lakóépületben - napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró magatartástól és tevékenységtől.
 - rádió, televízió és egyéb elektronikus berendezés csak úgy működtethető, továbbá hangszeres gyakorlás csak úgy végezhető, hogy az mások nyugalma zavarja.
 - Zajt okozó háztartási gépek használata 07 és 20 óra között lehetséges.
 - Zajjal járó építési, szerelési munkavégzés kizárólag munkanapokon 08 és 18 óra, továbbá szombaton 08 és 14 óra között lehetséges. Vasárnap és ünnepnapokon ilyen munka nem végezhető.
 - A hosszabb ideig tartó, időnként zajjal járó építési, szerelési munkák várható időtartamát az ezt végeztető tulajdonos, vagy bérlő köteles a lépcsőházi hirdetőtáblán tulajdonostársaival előzetesen közölni. E közlési kötelezettség nem vonatkozik az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási munkákra.
 - Az építési törmelék, sirt elszállításáról minden Tulajdonos maga intézkedik saját költségére.
3. A tulajdonosok és bérlők kötelesek a közös területek tisztaságát megőrizni.
4. A lakóépületből az utcára, udvarra, világítódudvarra vagy a parkba semmit nem szabad kidobni vagy kiönteni.
5. Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása, ill. lakásfelújítás, állattartás során a közös használatú helyiségeket vagy területet beszennyezi, köteles azt saját költségén megszüntetni és a takarítást elvégeztetni.
6. A társasház időszakos rovarmentesítési munkálatait a tulajdonosok és bérlők, a rovarfertőzés megszüntetése illetve megelőzése érdekében, kötelesek a munkákat elősegíteni.
7. A lépcsőházban és pincében nyílt láng használata, továbbá a dohányzás tilos.

Az épület állagvédelmével kapcsolatos előírások.

1. A lakóépület állagvédelme a tulajdonosokat és bérlőket arra kötelezi, hogy a lakásokat, bérleményeket, közös helyiségeket és területeket valamint azok berendezéseit és tartozékait azok rendeltetésének megfelelően használják.
2. A tulajdonos és a bérlő köteles az általa használt terület beázás mentességét biztosítani, mert a nedvesség az épületszerkezet műszaki állapotát károsítja, valamint a szomszédos
3. lakásban is kárt okozhat. Ennek érdekében a különböző vízszivárgási lehetőségeket (fürdőkád, mosdó, mosogató, WC, nyitva felejtett vízcsap stb.) saját hatáskörben kell megszüntetni. Az ebből eredő károkat a károkozó köteles megtéríteni.
4. A lakásokban lévő gázkészülékek és tartozékainak szakipari ellenőrzését és az észlelt hibák kijavítását a tulajdonos valamint a bérlő saját költségén köteles szakemberrel elvégeztetni.



Tárolás

1. A lépcsőházban mindennemű tárolás tilos. Kivételt képeznek a lépcsőház, díszítésére elhelyezett növények, melyeket úgy kell elhelyezni, hogy a közlekedést ne akadályozzák. A közös területeken tárolt dolgokat írásbeli felszólítás megküldését követő 8 nap eredménytelen eltelte után a közös képviselő elszállíttathatja és a felmerült költségeket az érintett tulajdonos köteles megtéríteni.
Általános lomtalanításkor azokat a dolgokat, amelyek kihelyezéséről a tulajdonos nem gondoskodik, a közös képviselő jogosult kiszállíttatni. Amennyiben a dolog tulajdonosa ismert, az ezzel járó költséget köteles megtéríteni.
2. A lakóépületben vegyszerek és egyéb gyúlékony anyagok tárolása csak a lakóházakra érvényes tűzvédelmi utasítás előírásai szerint lehetséges.
3. Építési anyagok csak ideiglenesen, a szomszédok előzetes engedélyével tárolhatók a munkaterület környezetében. A munkavégzés befejezése után az építtetőnek kell gondoskodni a törmelék és hulladék elszállításáról, a szennyezett terület kitakarításáról. A szeméttároló „kukákba” építési törmeléket elhelyezni tilos.
4. A szeméttároló „kukákba” csak a háztartási szemet helyezhető tömörítetten, a kuka mellé szemet nem helyezhető.

Egyéb előírások

1. Az épület homlokzatán (ablakpárkány, loggia) növények csak biztonságosan rögzített tartóban helyezhetők el.
2. A növények öntözése csak mások érdeksérelme nélkül végezhető.

Állattartás

1. A madarak valamint kóbor állatok (kutya, macska) etetése a ház belső közös terében nem megengedett.
2. Állatokat a lakásban úgy kell tartani, hogy azok a lakók nyugalma ne zavarják, anyagi kárt ne okozzanak és senki testi épségét ne veszélyeztessék.
3. Kutya és egyéb állattartás csak a lakásban megengedett. Kutyát közös területen csak pórázon, - nagyobb testű, ill. támadó természetű kutyákat szájkosárral – szabad vezetni.

Takarítás:

1. A Társasház közös területeinek, az épület előtti járda takarítását vállalkozó végzi szerződés alapján. A szerződés feltételeiről a szerződés rendelkezik.
2. A tulajdonosok kötelesek gondoskodni a takarításról az esetben, amikor a Társasház közös területét Ő, vagy vendége, ill. a külön tulajdonát képező ingatlanrészen folyó munkavégzések során beszennyezik.



Záró rendelkezések

Jelen SZMSZ a benne található házi rendel érvényes, mely az SZMSZ elválaszthatatlan részét képezi.

A Házirendben foglaltak be nem tartása esetén okozott károk helyreállítási költségei többlet költségek a károkozót terhelik.

A Házirendben felsorolt szabályok megsértése esetén a közös képviselő vagy bármely tulajdonos és bérlő eljárást kezdeményezhet az illetékes hatóságoknál.

L. Egyéb rendelkezések

Jelen SZMSZ közgyűlés által bármikor módosítható.

Jelen SZMSZ a hatályba lépés dátumától visszavonásig érvényes

A szervezeti és működési szabályzat módosítását az ingatlannyilvántartást vezető szervhez be kell jelenteni. 2003. CXXXII. 15§.

AZ Alapító Okiratban és ezen szervezeti és működési szabályzatban nem szabályzott kérdésekben a 2003. évi CXXXIII. ill. a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

Az SZ.M.SZ. 12 számozott lapból áll.

.....
közös képviselő

.....
jkv. hitelesítő


.....
jkv. hitelesít


DR. BODNÁR BÉLA
ügyvéd
1092 Budapest, Páday u. 5.
☎ 112-110

SZAVAZÓLAP

Alulírott a Budapest XV. kerület, József A. u. 2/A. sz. Társasház önálló albetét tulajdonosa a közös képviselő által megküldött Szervezeti és Működési Szabályzat tervezetét változtatás nélkül elfogadom. Felhatalmazom a közös képviselő Generál-F Kft. ügyvezetőjét, Simon Károlyt, hogy intézkedjen a szabályzat földhivatalhoz történő benyújtására.

Név	em. ajtó	tul.h. 1/10.000	aláírás
WIND MIKLÓS	Főz 1	h1 m ²	Wind Miklós
HAGYURKA JÓZSEF	Főz 2	h8 m ²	
KÁKAI FERENC	Főz 3	h8 m ²	Kakai Ferenc
HORVÁTH RUDOLF	Főz 4	h1 m ²	Horváth Rudolf
HORVÁTH SÁNDOR	I. 1	h1 m ²	Horváth Sándor
KALÓ FERENCNEI	I. 2	h8 m ²	Kaló Ferenc
PATZ BÉLA	I. 3	h8 m ²	Patz Béla
dr. TANDA ZSOLINEI	I. 4.	h1 m ²	
RADNAI MÁRTA	II. 1	h1 m ²	Radnai Márta
SZILÁDI ZSUZSANNA	II. 2	h8 m ²	Sziládi Zsuzsanna
ÖNKORMÁNYZATI	II. 3	h8 m ²	
SIABÓ JÓZSEFNEI	II. 4.	h1 m ²	Siabó József

Budapest, 2004. december

Az aláírások hitelességét igazoljuk.

eljegyzés:



DR. BODNÁR BÉLA

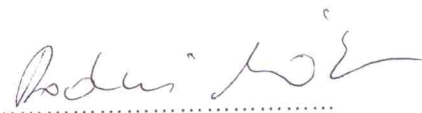
ügyvéd

Budapest, Páday u. 56

112-110



hitelesítő



hitelesítő

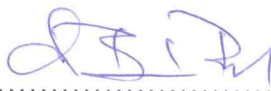
MEGHATALMAZÁS

Alulírott Budapest XV., József Attila u. 2.a. Társasházközösség (képv.: Radnai Márta, Számvizsg. Biz. tag) meghatalmazza dr. Bodnár Béla ügyvédet (Iroda: 1092 Budapest, Ráday u. 59. III.2.a.), hogy a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát elkészítse, ellenjegyezze, és a földhivatal előtti eljárásban a Társasházunk képviselőjében teljes jogkörrel eljárjon.

Meghatalmazott jogosult a fenti ügyben nevünkben és helyettünk eljárni, jognyilatkozatot tenni és elfogadni, bennünket képviselni bíróság, hatóság és harmadik személyek előtt az ügyvédségről szóló jogszabályban foglaltak szerint.

Budapest, 2004. december 22.


Bp., XV., József Attila u. 2.a. sz. Társasház
Képv.: Radnai Márta Számvizsg. Biz. tag
Meghatalmazó


Meghatalmazott

DR. BODNÁR BÉLA
ügyvéd
1092 Budapest, Ráday u. 5
☎ 112-110