

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

TÁRSASHÁZ

Hrsz: 91158/164

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

Jóváhagyta:

A Társasház 2004. december 15-én az **1/2004. 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. december 15-én az összes tulajdoni hányad 12516/22878-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 beszámolásról, 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 betekinthet 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 mindenkor 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 vezető 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. Javaslato tesz a közös képviselő díjazására,

5. Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő erre vonatkozó köteletségének 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 szerkezetét érinti (pl.: panel kivágás, megbontás stb.) az esetleges szakértői véleményt hatósági engedélyt az építtető 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 eltűntetni.
- 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

- vásár- 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 oltsuk 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. december 16.

UNICENT Kft.
Bp. XV., Bethlen G. u. 2.
Társasház képviselő

.....
közös képviselő

Az okiratot szerkesztettem és „ellenjegyzem” 2004. december 16.

DR. CSILLAG ÜGYVÉDI IRODA
8229 Csopak, Fürdő u. 24/B.
Deliné dr. Csillag Anikó
ügyvéd
Adószám: 18928750-3-19
Számlaszám: 11710000-20022750