

+ 2016. 000.28  
részlet

**Vizafogó 1009. Társasház**  
**1133. Budapest, Esztergomi ut 16-30.**

VIZAFOGÓ 1009. TÁRSASHÁZ  
1133 Budapest, Esztergomi út 16-30.  
OTP 11713005-20069562  
Adószám: 28152725-2-41

## **Szervezeti-Működési Szabályzata**

**Készítette: Á és Sz Bt /Ács László/**

**2004.**

# SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A Vízafogó 1009. jelű Társasház /1133.Budapest, XIII. Esztergomi ut 16-30./ a 2003. évi CXXXIII. törvény /továbbiakban tv./ 14. § és a 62.§ felhatalmazása és kötelezése alapján megállapítja a társasház szervezeti - működési szabályzatát, mely egyben hatálytalanítja az "Alapító okirat" erre vonatkozó rendelkezéseit.

Az "Alapító okirat" A - D fejezetei maradnak érvényben.

Jelen szervezeti-működési szabályzatot a tv. 14.§ /2/ bekezdésében biztosított lehetőséggel élve a tulajdonosok írásbeli szavazatával hozott, -a tulajdoni hányadok legalább egyszerű többségi /több mint 5000/10000/- határozatával

2004..... NOVEMBER 23.....napján

..... 6845 / 10.000.....szavazati aránnyal

az alábbiak szerint fogadta el.

## I. A Társasház adatai:

Neve: Vízafogó 1009. jelű Társasház

Székhelye: 1133. Budapest, Esztergomi ut 16-30.

Helyrajzi száma:25714/22/A

Műszaki átadás: 1991. március 22.

Használatba vétel:1991.május 24.

Megalakulás: 1991.

Adószáma: 2 8152725-2-41

VIZAFOGÓ 1009. TÁRSASHÁZ  
1133 Budapest, Esztergomi út 16-30.  
OTP 11713005-20069562  
Adószám: 28152725-2-41

## II. Jogok és kötelezettségek a társasházban

### II/1. Külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

#### a./ Jogok:

A tulajdonostársat megilleti a birtoklás, használat, hasznok szedése és a rendelkezés joga, e jogokat azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmére.

#### b./ Kötelezettségek:

A lakóépület rendeltetésének, a lakhatás nyugalmanak biztosítása érdekében a tulajdonostársak a külön tulajdonukban lévő lakásuk használata, hasznosítása során kötelesek tartózkodni minden olyan magatartástól és tevékenységtől, amellyel a tulajdonostárjaikat zavarják, illetőleg jogaik gyakorlását csorbitják.

Bérbeadás, használatba adás esetén a tulajdonos köteles gondoskodni ezen szabályok érvényesítéséről.

Amennyiben a tulajdonostársak lakásukat nem lakás céljára használják, vagy hasznosítják és azzal a többi tulajdonostárs lakhatását zavarják a társasház közössége kérheti a zavaró tevékenység megszüntetését.

A külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának megváltoztatása csak a közgyűlés egyetértő határozatával lehetséges. A közösség az említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonosok legalább kétharmadának igenlő szavazatával - legalább egyszerű szavazattöbbséggel hozhatja meg.

A tulajdonostárs köteles:

- fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,
- a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele e személy, valamint az akinek a lakása használatát átengedő tulajdonostársakra meghatározott szabályokat,
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonu lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel a összefüggésben, a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül./ A tevékenységgel összefüggésben okozott kárt a közösség köteles megtéríteni./
- a lakásban tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt, illetve a lépcsőházi tulajdonostársakat /faliujság/
- az építető tulajdonostárs a lakásban tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak négyötödének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az "alapító okirat"-ban és a tv.1§ /2/ bekezdésben közös tulajdonként megjelölt épületrészt érint.
- az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásban tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érint
- bejelenteni a külön tulajdona tekintetében a tulajdonos változást, lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásba lévő személyes adatát, a lakást bérlő, használó személy nyilvános adatait valamint a hasznóélvező személy nevét. tv. 22 § /1/

II/2. A közös tulajdonnal kapcsolatban jogok és kötelezettségek

A közös tulajdonba tartoznak az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát /állékonyságát/ szolgáló szerkezetek. A tulajdonostársak közös célját szolgáló épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban lévő helyiségen belül van. A közös tulajdon részét képezik még az "alapító okirat"-ban külön ilyen néven nevesített helyiségek és szerkezetek is.

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára ami azonban nem sértheti a többi tulajdonos ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

Hasznosítás:

A közös tulajdonba tartozó diszponibilis /üzlet/ helyiségek kiadása az érintett lépcsőház tulajdonosainak többségi hozzájárulása alapján történhet az egységes bérleti szerződés megkötésével.

A tulajdonostársak által kizárólagosan használt közös tulajdonba tartozó területrészek a közgyűlés által meghatározandó speciális közös költség ellenében az érintett lépcsőház többségi tulajdonosi hozzájárulásával vehetők igénybe.

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 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.

Használat:

A közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat a Szervezeti-Működési Szabályzat részét képező Házirend tartalmazza.

Közös költség tartalma:

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség fenntartásának / üzemeltetés, karbantartás, felújítás/ költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás, a közüzemi szolgáltatások díjai, a közös képviselőlet és könyvelés költsége.

Közös költséget az alapító okiratban meghatározott közműszámla négyzetmétere alapján fizetik a tulajdonosok.

Közös költség fajtái:

- vizórás közös költséget fizetnek a mellékvizmérővel /Vizművekkel kötött szerződés alapján/  
ide tartoznak a garázsok is
- vizórával nem rendelkezők "vizóra nélküli"
- speciális közös költség /közös területrészt kizárólagos használói/

Közös költség számítási módja:

- vizórás közös költség

közös költség tartalma /lásd 4.old./ ebből levonva a mellék vizmérőkkel nem mért viz- csatorna fogyasztás díját, de figyelembe véve a közösségi vízfogyasztást. /szeméttárolók/

- vizóra nélküli közös költség

vizórás közös költség növelve a tárgyévet megelőző év méretlen viz-csatorna fogyasztás díjával /főmérő fogyasztásból levonva a mellékvizmérők fogyasztása, illetve a közösségi vízfogyasztás/

- speciális közös költség

közgyűlési döntés szerint

Közös költség fizetés:

- Fizetendő tárgyhónap 15.-ig, vagy negyedéves fizetés esetén a középső hónap 15.-ig. /készpénz, csekk vagy átutalás útján/
- közüzemi kompenzáció a közös költségben kerül jóváírásra
- mellékvizmérő meghibásodása esetén a tulajdonos köteles 30 napon belül a mérőt javíttatni, vagy cseréltetni ellenkező esetben a meghibásodott vízmérők db számának arányában a vizóra nélküli közös költség arányos része terheli
- ugyanez a szabály vonatkozik azokra a tulajdonosokra akiknek két egymást követő leolvasási időszakban a társasházi számlán nincs fogyasztása /nem ad le mérőállást/ kivéve a bejelentett, időszakosan nem lakott lakásokat

*Tetőn  
beépítést!*

## A közös költség számítás részletezése

Fogalom meghatározások:

- Társasházi külön tulajdonban lévő lakások, garázsok  
alapterülete:  $T \text{ ö m}^2$
- Nem vizórás lakások alapterülete:  $T_{nvo} \text{ m}^2$
- Vizórás lakások alapterülete:  $T_{vo} \text{ m}^2$
- Éves vízfogyasztás házi fővizmérő szerint  $VF_{\text{ö}} \text{ m}^3$
- Mellékvizmérős éves vízfogyasztás :  $VF_{\text{m}} \text{ m}^3$
- Közösségi /technikai/ vízfogyasztás  $0,2 \text{ m}^3/\text{lakás, hó}$   
azaz  $2,4 \text{ m}^3/\text{lakás, év}$  :  $VF_{\text{te}} \text{ m}^3$
- Nem vizórás lakások éves vízfogyasztása:  $VF_{nvo} \text{ m}^3$
- Fenntartási költségek: a működtetési /elektromos, szemétszállítás,  
közösségi víz-csatorna, takarítás, karbantartó - készenléti  
vállalkozói díjak, a hibaelhárítási és tervszerű karbantartási  
a felújítási, a közösképviselési és könyvelési, az ügyviteli  
/bank, posta/ a vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos  
/ÁFA, forrásadó, helyi adó/ kiadások, vagyis az éves rendes  
gazdálkodási kiadások:  $FK$
- Vállalkozás jellegű /üzlethelyiség bérbeadás, reklámfelület bérbeadás,  
stb/ bevétel  $B_v$
- "Alap" közös költség /vizórás lakások és garázsok/  $KK_{vo}$
- "Nem vizórás" közös költség /lakások/  $KK_{nvo}$

Vizórás lakások közös költsége:

$$KK_{vo} = \frac{FK - B_v}{T_{\text{ö}}} : 12 = Ft/m^2 \text{ hó}$$

Nem vizórás lakások közös költsége:

$$KK_{nvo} = \frac{FK - B_v}{T_{\text{ö}}} + \frac{VF_{\text{ö}} - VF_{\text{m}} - VF_{\text{te}}}{T_{nvo}} : 12 = Ft/m^2 \text{ hó}$$

Kérelmes teljesítés esetén alkalmazott eljárási rend:

Közös képviselői felszólítás 3 havi közös költség elmaradásnál, amennyiben a felszólítás eredménytelen úgy

- ügyvédi fizetési felszólítás,
- ügyvédi fizetési meghagyás kibocsátás,
- ügyvéd megbízása bírósági eljárás végrehajtás elindítására

Hat havi tartozás esetén a közös képviselő a Számvizsgáló Bizottság egyetértésével jogosult jelzálogjog bejegyzés ügyében intézkedni.

Jelzálog bejegyzés hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

Késedelmes fizetés esetén a jegybanki alapkamat, valamint az eljárás során felmerülő /ügyvédi, posta, stb/ költségek növelik az alapösszeget.

Ha a tulajdonostárs a közös költség tartozását és annak járulékos költségeit kiegyenlítette a közös képviselő haladéktalanul köteles a szükséges intézkedést megtenni a végrehajtás megszüntetése, illetve a jelzálogjog törlése érdekében

A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű kezesség szabályai szerint.

### **III.A Társasház szervezete**

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

A közösség ügyintézését a közös képviselő látja el. A gazdálkodás ellenőrzésére Számvizsgáló Bizottságot kell választani.

A Számvizsgáló Bizottság három tagu , melyet a tulajdonosok maguk közül választanak.

VIZAFOGÓ 1000. TÁRSASHÁZ  
1139 Budapest, Esztergomi út 10-30.  
OTP 11719005-20069562  
Adószám: 28152725-2-41



### III/1. A Közgyűlés

A/közgyűlés működési rendje: tv. 33§, 34§,35§

a./ A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés helyéről és időpontjáról valamennyi tulajdonostársat írásban kell értesíteni. Az értesítést a tulajdonosok postaládájába bedobva, az épületben nem lakó tulajdonosok részére posta-utján a tervezett időpont előtt 8 nappal kell megküldeni. A közgyűlési meghívót a lépcsőházi faliújságokon is ki kell függeszteni. TSNJC

b./ A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés napirendjét. A közgyűlés csak a meghirdetett napirendi pontok tekintetében hozhat határozatot. Egyéb napirendi javaslattal a meghívó kiküldése előtt kell a közös képviselőt, vagy a Számvizsgáló Bizottságot megkeresni.

c./ A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet.

d./ Rendes közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról szóló közgyűlést minden év május 31.-ig meg kell tartani.

e./ Rendkívüli közgyűlés összehívása kötelező, ha azt a tulajdoni hányad 1/10 -ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő 15 napon belül nem teljesíti, az összehívást kérő tulajdonostársak, vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

f./ A közgyűlésre meghirdetett napirendi pontok - kivétel - napirenden nem szereplő kérdésben - érvényes határozatot lehet hozni.

g./ A közgyűlésen a határozatot is magában foglaló jegyzőkönyvet vezetni, melyet a közgyűlésen elnöklő személy aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyvbe bármely betekinthet, arról - másolási költség megfizetésével. A meghozott határozatokról a közös képviselő útján, valamint a faliújságon értesíti a tulajdon

1./ Határozatok egyszerű szavazattöbbséggel: tv. 38

A közgyűlés határozatait az alábbiakban kiemelt, a által nevesített eseteken kívül a jelenlévő tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel

2./ Összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel:

a./ A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel dönt a Szervezeti-Működési Szabályzat megalkotásáról, módosításáról . tv.14§ /1/

b./ Nem lakás célú helyiség hasznosításának megváltoztatását, illetve feltételhez kötött hozzájáruló határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló - legalább egyszerű szavazattöbbségével állapítja meg.

c./ Olyan építési munka esetén, amelyet a tulajdonostárs a lakásában az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján végzett, és olyan lakás-megosztást, illetőleg lakás-összevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlanul marad, a közgyűlés jogosult a tulajdonostársak összes tulajdoni hányada szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okirat módosítására.

3./ Kétharmados többséggel: tv.3§ /2/

A tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti kétharmados szavazattöbbségű határozata szükséges a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítéshez, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

III. 11/E/9/c

4./ Négyötödös többséggel: tv. 1o § /3/, ~~29§~~, 21 §

a./ Amennyiben az összes tulajdoni hányad szerinti négyötöde az alapító okirat módosításával egyetért, maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat módosítása hatályba lép.

b./ A közös tulajdonban lévő épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös szavazattöbbséggel határoznak.

c./ Az építtető tulajdonostárs a lakásban tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak négyötödének írásbeli hozzájárulását köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti.

5./ Egyhangu határozat: 1o § ~~12~~ (1)

A tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyhangu határozata szükséges az alapító okirat megváltoztatásához.

D/ Írásbeli szavazás:

A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő felhívására, a Számvizsgáló Bizottság írásos véleményének ismertetésével, a határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavazhatnak.

Az írásbeli szavazólapon fel kell tüntetni:

- a napirendi pontokat
- a szó szerinti határozati javaslatokat
- a határozati javaslatokra leadható lehetséges válaszokat /igen, nem, tart/
- a szavazat leadásának helyét, módját és határidejét

- a kitöltés időpontját
- a tulajdonos nevét, címét

A határozati szöveget a tulajdonostársak nem módosíthatják, nem javasolhatnak kiegészítést.

A kitöltött szavazólapokat a szavazás leadásának határidejéig vissza kell juttatni a közös képviselőhöz aki megvizsgálja a szavazatok érvényességét, összeszámolja azokat, majd erről jegyzőkönyvet vesz fel, melyet a Számvizsgáló Bizottság aláírásával hitelesít.

A SZB is ellenőrzi a szavazatszámolást és annak érvényességét.

A szavazás eredményéről a közös képviselő a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 napon belül írásban értesíti a tulajdonostársakat.

E./Közgyűlés határoz: tv.28 §, 29§

- a./ a közös tulajdonban lévő épületrészek használatáról, hasznosításáról a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról,
- b./ közös képviselő és a Számvizsgáló Bizottság megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról
- c./ a közösség éves költségvetésének és elszámolásának a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról,
- d./ jelen szervezeti-működési szabályzat megalkotásáról és módosításáról beleértve a házirendet is,
- e./ a társasház fenntartási előirányzatairól ezen belül:
  - üzemeltetésről,
  - karbantartásról,
  - felújításról
- f./ a felújítási munkák nevesítéséről, műszaki tartalmáról, költségelőirányzatáról,
- g./ a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendszeres gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról, a fenntartás

VIZAFOGÓ 1002. TÁRSASHÁZ  
1133 Budapest, Ezerteremni Ut 18-30.  
CPT 11715006-20089562  
Adószám: 28152723-2-41

körébe nem tartozó olyan munkálatokkal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével járnak.

h./ közös tulajdonban lévő épületrészek, helyiségek elidegenítéséről, amennyiben erre az alapító okirat felhatalmazást ad,

j./ minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe

#### F./ Jogorvoslat a közgyűlési határozattal szemben

Ha a közgyűlési határozat jogszabályt, az alapító okirat rendelkezéseit, vagy a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását. Ezt a határozat meghozatalától számított 60 napon belül teheti meg, a határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti.

Nem hozható döntés közgyűlés tartása nélkül az éves elszámolás és költségvetés elfogadása, valamint az ügykezelői tevékenység kérdésében.

#### III/2. A közös képviselő tv.49 §, 54 §

- 2005. január 1-től közös képviselő csak a tv. által előírt szakmai végzettséggel rendelkező személy, illetőleg gazdasági társulás lehet.

- nem lehet közös képviselő:

- akit büncselekmény miatt jogerősen elítéltek a mentességig

- akit ilyen tevékenységtől bírói ítélettel eltiltottak

- az a személy, vagy gazdálkodó szervezet aki, vagy amely ilyen tevékenységével keletkezett fizetési kötelezett ségének nem tett eleget

- az aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet

- társasház felé tartozása van,

VIZFÓGÓ 1000. TÁRSASHÁZ  
1139 Budapest, Esztergomi út 10-30.  
C/T: 11713005-20068562  
Adószám: 20152725-2-41

- közös képviselőt a közgyűlés választja meg, a felmentése és díjazása a közgyűlés hatáskörébe tartozik
- Felmentés esetén a volt közös képviselő tartozik az új közösképviselő részére 30 napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján a társasházra vonatkozó összes irat átadására.
- Munkáját a közgyűlés határozata alapján önállóan, anyagi és jogi felelőssége mellett végzi.
- A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben dönt,
- A közös képviselő köteles megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és szervezeti működési szabályzat egy példányát.
- Jogosult a közösség képviselőre a bíróság és más hatóság előtt is. A társasház bíróság előtti képviselővel ügyvédet is megbizhat. Jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. A társasház ügyeiben eljárva a Társasházi törvény az alapító okirat, az SZMSZ és a közgyűlés által meghatározott korlátok között jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő jogosult - közgyűlés által meghatározott keretek között- a közös tulajdon bérbeadására egyedi szerződést kötni.

Közös képviselő nem köteles az egyes tulajdonos társaktól utasítást elfogadni.

Kívánságaikat köteles meghallgatni, és ha azok a közösség érdekeit is szolgálják lehetőség szerint teljesíteni.

A közös képviselő intézkedései ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedéseit megváltoztathatja.

Közös képviselő jogosult ellenőrzés és munkavégzés céljából a külön tulajdonu lakásokba és helyiségekbe előzetesen egyeztetett időpontban bejutni.

VIRÁGOSÓ 1000. TÁRSASHÁZ  
1136 Budapest, Esztergomi út 10-60.  
OTP 11713006-200699362  
Adószám: 23152725-2-41

A közös képviselő kötelezettségei: tv. 43§ /1/

a./ köteles a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodni arról, hogy azok megfeleljenek az alapító okirat, a szervezeti-működési szabályzat, illetve a jogszabályok rendelkezéseinek

b./ minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében

c./ közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséget és érvényesíteni az ezzel kapcsolatos igényeit, tartozások meg nem fizetése esetén - felszólítás után - végrehajtási eljárást, illetve jelzálogjog bejegyzését kezdeményezni tv. 3o§

d./ a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, mely tartalmazza: tv. 47§

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
- a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonosok nevének feltüntetésével - a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerint

e./ a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján a közös képviselő éves elszámolása tartalmazza tv. 48§

- a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, az üzemeltetési kiadásokat, a karbantartásokat és felújításokat az elvégzett munkák szerint
- a tervezett és tényleges bevételeket források szerint
- a záró egyenleget a pénzkészletek kezelése szerint részletezve
- a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyieszköz leltárát
- a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét érintő kötelezettségeket
- a közös költséghez való hozzájárulás előírásait és teljesítését külön - külön bontásban

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

f./ a közgyűlés határozatairól és azok végrehajtásáról KÖZGYÜLÉSI HATÁROZATOK KÖNYVÉT kell vezetni, mely évenkénti bontásban a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza: tv.44§

- a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát
- a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét, a szavazáskor jelenlévő tulajdonostársak, illetőleg meghatalmazottak nevét, a szavazatokat tulajdoni hányad szerinti bontásban, igen, nem tartózkodott

- a határozatok végrehajtását

Külön tulajdont érintő változás esetén - a felek kérésére - a közös képviselő köteles a könyvet bemutatni.

Abba bármely tulajdonos betekinthez és másolati költség megfizetése mellett másolatot is kérhet.

g./ a közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén, a tulajdonostárs kérésére, köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról, a hátralék összegének feltüntetésével.

ugyancsak tulajdonosi kérésre köteles igazolni, ha a tulajdonosnak nincs közös költség tartozása.

h./ közös képviselő közös költség késedelmes teljesítése, illetve nem teljesítése esetén köteles az SZMSZ 6. oldalán leírtak szerint eljárni

A közös képviselő rendelkezik a társasház bankszámlája felett. A pénzügyi feladatok /könyvelés / ellátására külső vállalkozót bevonhat.

A közös képviselő részére a közgyűlés, tisztének ellátásáért díjazás<sup>at</sup> állapít meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a t<sup>u</sup> költségének terhére kell megtéríteni.

Közös képviselőt a közgyűlés mentheti fel.



A közös képviselő természetes személy, vagy gazdasági társaság esetében annak vezetője, köteles a részére kiállított hatásági erkölcsi bizonyítványt, illetve a közös képviselet ellátásával és a társasház kezelői tevékenység végzésével kapcsolatos nemleges köztartozásról, valamint bíróságtól a tartozás alóli mentességről szóló igazolásokat beszerezni és azokat a közgyűlés által megállapított határidőig bemutatni a közgyűlés által megbízott személyeknek.

### III/3. Számvizsgáló Bizottság tv. 27 §

A társasház tulajdonosai - a tulajdonostársak közül - a gazdálkodás ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot választanak. A SZB 3 tagu, a tagok az elnököt maguk közül választják.

Üléseit - szükség szerint - a bizottság elnöke hívja össze, döntéseiket szavazattöbbséggel hozzák. Tevékenységükről, az ellenőrzések eredményéről a közgyűlésnek számolnak be.

Nem lehet a SzB tagja, akit a 2003. évi CXXXIII. tv. 49§-a kizár, vagy 3 havi közös költség tartozása van.

Feladatai: tv. 51§

a./ bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyvezetői tevékenységét, havonta ellenőrzi a közösség pénzforgalmát

b./ véleményezi a közgyűlés elé terjesztett éves elszámolást, költségvetést, javaslatokat, továbbá a közgyűlés által az éves költségvetés elfogadásakor meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat

c./ javaslatot tehet a közös képviselő javadalmazására,

d./ összehívhatja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget

e./ üléseire meghívja a közös képviselőt, üléseit dokumentálja,

Számvizsgáló Bizottság beszámolási kötelezettséggel csak a közgyűlésnek tartozik.

A Bizottságot csak a közgyűlés mentheti fel.

#### IV. Vízfogó 1009. társasház HÁZIRENDJE

A házirend célja, hogy meghatározza a társasház területén tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja az ingatlan rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló, más jogszabályokban nem rögzített követelményeket. Közös érdekünk, hogy a használók kulturált környezetben, nyugodt körülmények között, biztonságban éljenek. A rendbontókkal szemben szabálysértési eljárást, a károkozókkal szemben kártérítést érvényesítünk.

##### IV/1. A társasház rendje

a./ A házirend kiterjed a 1133. Esztergomi ut 16-30. sz. alatti társasház lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosaira és minden olyan személyre, aki az ingatlant használja, állandó vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodik.

b/ A házirend alkalmazása szempontjából

- k e z e l ő: a társasház közös képviselőjét ellátó szervezet vagy személy
- h a s z n á l ó: a társasházban bármilyen jogcímen, állandó vagy ideiglenesen tartózkodó személy /tulajdonos, bérlő, családtag, stb/
- k ö z ö s használatra szolgáló helyiség: babakocsi tároló, szerelő folyosó, gépészeti terek, padlástér,
- k ö z ö s használatra szolgáló terület: kapualj - szélfogó, lépcsőház,

c/ A társasházban napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől. A szórakoztató berendezések csak úgy működtethetők, hogy azok mások nyugalma ne zavarják.

VÍZFOGÓ 1009. TÁRSASHÁZ  
1133 Budapest, Esztergomi út 16-30.  
OTP 11710005-20028562  
Adószám: 23152725-2-41

A társasházban:

zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata, valamint zajjal járó építési munka végzése:

munkanapokon	8-20 óráig
szombaton	8-14 óráig engedélyezett.
vasárnap	8-14 óra között /csak háztartási gépek/

Vasárnap és ünnepnapokon zajjal járó építési, szerelési tevékenységet végezni TILOS, kivéve az azonnali hibaelhárítást, vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

A társasház egész területén este 22 órától reggel 6 óráig csendnek és nyugalomnak kell lenni, ennek betartása kötelező.

A lépcsőházak kapuit minden használó köteles maga után becsukni és meggyőződni arról, hogy bezáródott-e. A kaputelefon használatával a bejutás biztosított.

A házban tartózkodó ismeretlen személyre figyeljünk fel, rossz szándék észrevétele esetén a rendőrséget értesíteni kell.

#### IV/2. A társasház tisztasága

A társasház tisztasága érdekében minden tulajdonos, bérlő, használó köteles a közös használatra szolgáló helyiségek tisztaságát megőrizni, az általa okozott szennyeződést eltávolítani, a háztakarító munkáját megbecsülni.

A háztartási szemetet a használónak a szeméttárolóban elhelyezett edényekbe kell beleraknia. A szeméttárolóedényekbe csak háztartási szemetet szabad kiönteni. A nem háztartási szemét /elhasznált berendezés, butorok, dobozok, nagyobb tárgyak, építési törmelék stb/ elszállításáról a tulajdonos /használó/ köteles gondoskodni a saját költségén.

VEZETŐ 1000. TÁRSASHÁZ  
1133 Budapest, Erzsébeti út 19-20.  
CPT 11713006-20059562  
Adószám: 28152725-2-41

Az elhasznált berendezést, bútort, nagyobb tárgyakat, építési törmeléket, stb. a közös területen tárolni szigorúan TILOS!

Elektromos helyiségekben, elektromos szekrényekben mindennemű anyag tárolása TILOS!

Közös területen motort tárolni, vagy szerelni TILOS !

Társasházon belül a közös terület részeken TILOS a dohányzás!

Az épületből tárgyakat, cigarettavéget, stb. kidobni, vagy bármilyen folyadékot kiönteni tilos.

Ablakban erkélyen, vagy lépcsőházban növényeket tartani, ápolni csak mások érdekséremlme nélkül szabad.

Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös használatu helyiséget vagy területet beszennyezi köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni.

Lakásfelújítással kapcsolatos lépcsőházi szennyeződés napi takarításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

Rongálás esetén a károkozó köteles a kárt teljes egészében megtéríteni.

Nagymértékű rovarfertőzés megszüntetése érdekében a használó a lakásban, helyiségben a rovarmentesítési munkákat köteles elvégeztetni, illetve köteles tünni, ha a közös képviselő a rovarmentesítési munkák során erre kötelezi.

#### IV./3. A társasház és a lakások állagvédelme

A társasház közössége a benne lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, valamint a közös területeket a társasház központi berendezéseit és tartozékait rendeltetésének megfelelően, a környezet séremlme nélkül, gazdaságosan használja

A tulajdonostárs, a használó, a kezelő köteles a polgári köztisztasági, egészségügyi, tűz és balesetvédelmi és a felszerelési tárgyakat megfelelően karbantartani.

A közös képviselő, a számvizsgáló bizottság, kötelek észrevételeit, javaslatait megvizsgálni és amennyiben szükséges intézkedni.

Az épület tetőzetén, homlokzatán, falfelületén hirdetőtáblát, hirdetőberendezést, reklámot, cég- és címtáblát csak a közös képviselő előzetes hozzájárulásával szabad. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól.

Az épület homlokzatán klíma és elszívó berendezés csak építési engedély alapján helyezhető el. A társasház hozzájárulása csak a közvetlenül érintett /szomszédos/ tulajdonosok hozzájárulása esetén adható meg.

A társasház homlokzatán, erkélyen, tetőszerkezeten parabola-, TV, rádióantenna, illetve egyéb tárgy csak a közös képviselő engedélyével helyezhető el.

Az Esztergomi ut felé, illetve a park felé lévő külső homlokzaton elhelyezkedő ajtókat, ablakokat, garázkapukat, erkély mellvédjeit csak azonos színűre lehet festeni, illetve mázolni.

Virágot csak biztonságosan rögzített tartókban szabad elhelyezni.

#### IV./4. Közös területek használata, tárolási szabályok

A tárolókban tűz és robbanásveszélyes anyagokat tartani TILOS!

A ház közös vilamoshálózatáról villamosenergiát vételezni TILOS!

VITAFÓRÓ 1000. TÁRSASHÁZ  
1100 Budapest, Esztergomi út 10-30.  
OTP 11713015-20069562  
Adószám: 23152723-2-41

CSAK AZ ÉPÜLET  
KÖZÖS KÉPVISELŐJE  
HATÁSKÖRÉBE  
TARTÓZIK  
AZ ÉPÜLET  
KÖZÖS TERÜLETEIN  
A TÁRSASHÁZ  
KÖZÖS KÉPVISELŐJE  
KÉRESEI  
TÖRTÉNŐ  
1000. J.

A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken butorokat egyéb tárgyakat, építkezésből származó anyagokat tilos tárolni.

A közös képviselő felszólítása alapján a megjelölt időpontig a területet fel kell szabadítani.

Az engedély nélkül, vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat a közös képviselő jogosult a lakás tulajdonosa, vagy a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője költségére elszállíttatni, ha a tulajdonos nem ismert akkor a közösség költségére elvitetni.

#### IV/5. Állattartás

Általános szabályok a 30/2004. /IX.13./ Bp. Főv. XIII. kerületi Önkormányzati rendeletében foglaltak szerintiek.

A társasház közös használatu területein állatot tartani, kóbor állatot befogadni, valamint madarat az épületbe szoktatni tilos.

Állatot alakásokban csak egészségügyi, állategészségügyi, építésügyi és környezetvédelmi szabályok betartása mellett, valamint a lakók nyugalmanak zavarása nélkül /zaj, bűz/ lehet tartani.

A társasház lakásaiban az állat életkorától függetlenül csak 1 eb és 2 macska tartható. Az állatok szaporulata 3 hónapos korukig tarthatók.

Az ebtulajdonos köteles az ebet úgy tartani, hogy az a házban vagy annak szomszédságában lévők nyugalma ne zavarja, anyagi kárt ne okozzon, testi épséget és egészséget ne veszélyeztessen.

Közös területen az ebet pórázon kell vezetni.

Társasházon belül, illetve a járdán az állat okozta szennyeződést annak gondozója köteles haladéktalanul feltakarítani.

Madarat csak úgy szabad tartani, vagy etetni, hogy az mások lakásának erkélyét, ablakpárkányát vagy az épület közös területét ne szennyezze.

#### IV./6. Szabálysértés és Jogkövetkezményei

Szabálysértést követ el az, aki az 1-5 . pontokban előírt előírásokat nem tartja be.

Az előírások be nem tartása pénzbírsággal járhat.

Pénzbírsággal sújtható különösen az a személy aki:

- televízió, rádió, stb. hangos működtetésével, háztartási, ipari vagy egyéb gép használatával, építési, szerelési munka végzésével mások nyugalmaát zavarja
- a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatára vonatkozó szabályokat megszegi,
- közös használatra szolgáló területet engedély nélkül elfoglal, vagy elfoglalva tart,
- állatok , madarak tartására, etetésére , illetőleg kóbor állat befogadására vonatkozó előírásokat megszegi.

A társasházban az együttélési szabályok betartása a házirendben foglaltak érvényre juttatása a tulajdonostársak és a használók közös érdeke és közös kötelessége.

A házirendbe ütköző magatartás miatt feljelentést a közös képviselő, a sértett tulajdonos tehet az illetékes kerületi szabálysértési hatóságnál.

A házirend a SzMSz része, kivonatát a faliújságra is ki kell függeszteni az érvényes tűzvédelmi szabályzat mellett.

#### V. Vegyes és záró rendelkezések

Értelmező rendelkezés:

1./ Társasház: a lakóépület

VIZAFOGÓ 1000. TÁRSASHÁZ  
1133 Budapest, Esztergomi út 10-20.  
C/T/ 11713505-20066662  
Adószám: 281E2723-2-41

2./ Fenntartás: az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás

2.1. Üzemeltetés: a közös tulajdon rendeltetészerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása

2.2. Karbantartás: a közös tulajdonban lévő ingatlan állagának és rendeltetészerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje

A karbantartás lehet:

2.2.1. hibaelhárítás---amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetészerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,

2.2.2. időszerű karbantartás---amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetészerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli -időjárás figyelembevételével - megszüntetése,

2.2.3. tervszerű karbantartás---amely az épület állagának és rendeltetészerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka,

2.3. Felújítás: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan javítási építés-szerelési munkák végzése amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg, vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik.

A felújítás lehet:

2.3.1. teljes felújítás ---a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése

2.3.2. részleges felújítás --- az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése



2.3.3. korszerűsítés---a központi fűtőberendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése.

3./ Közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak: a társasházban lévő külön tulajdont elhatároló épületszerkezet két oldalán lévő tulajdonosok.

V/A. Birósági eljárás megelőzése tv. 57§

1./ A közösség és a tulajdonostárs, illetőleg a közösség és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában - ha az érintettek megállapodni nem tudnak - a közvetítői tevékenységről szóló külön törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni.

2./ Az 1/ bekezdésben említett eljárás a vitában érintett felek írásbeli - közösség tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött - közös megegyezéssel kezdeményezhető.

Jelen szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. és az alapító okirat rendelkezései az irányadók.

Az eredményes írásbeli szavazás által elfogadott Szervezeti-Működési Szabályzatot a közös képviselő a Számvizsgáló Bizottsági tagok ellenjegyzésével, mint közokiratot a Fővárosi Kerületek Földhivatalához ingatlannyilvántartási iratok részeként benyújtja.

Budapest, 2004.

  
.....  
közös képviselő

.....  
.....  
.....  
számvizsgáló bizottsági tagok

VIZAFOGÓ 1000. TÁRSASHÁZ  
1036 Budapest, Esztergomi út 10-30.  
CPT 11713005-20039362  
Adószám: 20152725-2-41