



Budapesti 1. Számú Földhivatal

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI OSZTÁLY

Vágó Istvánné
BUDAPEST XVIII.KER.
Makói utca 15/B.
1181



Ügyiratszám:124434/1/2014

Ügyiratszám:124434/1/2014

Tárgy : **értesítés**

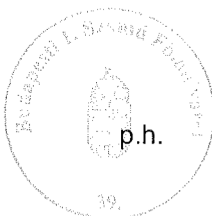
A BUDAPEST XVIII.KER. belterület, 150228/88 helyrajzi szám alatt felvett II/6. sorszám alatt: 1/1 hányadban BUDAPEST, MARGÓ TIVADAR U.172-182, ÉS GOROSZLÓ UTCA 1-7 SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ cím: 1181 BUDAPEST XVIII.KER. Margó Tivadar utca 172-182 Goroszló u.1-7. társasháztulajdon tulajdonában lévő ingatlanra

III/30. sorszám alatt: a 2014. június 27-én kelt SzMSz 124434/1/2014 szám alatt benyújtásra került feljegyeztem.

Deme Ildikó hivatalvezető megbízásából

Földi Mária főtanácsos
(Tel.:372-1400/528)

Budapest, 2014. július 23.



Kapja:

1 Vágó Istvánné
XVIII.KER.Makói utca 15/B.
2 Irattár

SALLAI 1003-1015 Társasház képviseletében

BUDAPEST

Helyben

Jegyzőkönyv

Sallai 1003-1015 Társasház

Készült: Budapest 2014. június 27-én

Budapest, Margó Tivadar u. 142 sz. alatt a közös képviselői irodában.

A társasház Szervezeti Működési Szabályzatáról és a Házirend elfogadásáról a közgyűlés 2014.05.26./10 számú határozatával úgy határozott, hogy a szavazás, írásban történjen.

Az írásban történő szavazás eredményét a 2014. 05. 26-i közgyűlés tisztségviselői hitelesítik.

A 2014. 05. 26-i Közgyűlés, tisztségviselőinek megválasztása:

2014.05.26/3 számú határozattal Jegyzőkönyv hitelesítőnek: Hajdú Ferencné egyhangúlag,
2014.05.26/4 számú határozattal Jegyzőkönyv hitelesítőnek: Kathi Ferencet egyhangúlag,

A szavazólapokat a tulajdonosoknak, a nyilvántartott értesítési címükre legkésőbb 2014. 06. 13-ig eljuttattuk.

2014. 06. 27-ig a tulajdonosok 61 111 /100 000 tulajdoni hányada adta le a kitöltött szavazólapokat.

A szavazólapokon szereplő szavazatok összesítése.

Támogatom: 56 899/ 100 000 tulajdoni hányad

Nem támogatom: 999/ 100 000 tulajdoni hányad

Tartózkodom: 3 039/ 100 000 tulajdoni hányad

Érvénytelen: 174/ 100 000 tulajdoni hányad

1/2014.06.27. sz. írásbeli KGY-AL Sallai 1003-1015 TH határozat.

Az írásbeli szavazáson résztvevő tulajdonosok, úgy határoztak, hogy a társasház, a megalkotott Szervezeti Működési Szabályzatot és a Házirendet elfogadja.

Szavazás: Mellette: 56 899/100.000 tulajdoni hányad, ellene: 999/100.000 tulajdoni hányad, tartózkodott: 3 039/100 000 tulajdoni hányad, érvénytelen: 174/ 100 000 tulajdoni hányad.

.....Hajdú Ferencné.....

Hajdú Ferencné

Jegyzőkönyv hitelesítő

.....Kathi Ferenc.....

Kathi Ferenc

Jegyzőkönyv hitelesítő

Sallai 1003-1015 Társasház
1186 Bp., Goroszló u. 1-7.

Margó T. u. 172-182.

Adószám: 28551337-1-43

.....Vágó Istvánné.....

Vágó Istvánné

Közös képviselő

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum 2014. Július 09.

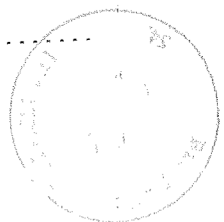


1049843300002014

Ikt.szám:

Mellékletek (db): 6

Aláírás:



SZERVEZETI és MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A társasházról szóló többször módosított 2003. évi CXXXIII. tv. (továbbiakban: Tht.) felhatalmazása alapján Budapest XVIII. 150228/88 hrsz. alatti Társasház közössége az alábbi Szervezeti és Működési Szabályzatot alkotja meg.

I. ÁLTALÁNOS ADATOK

A Társasház neve: Sallai 1003-1015 Társasház

A Társasház címe: 1186 Budapest, Margó Tivadar utca 172,174,176,178,180,182, és Goroszló u.1, 3, 5, 7.

Helyrajzi száma: 150228/88/A-B

Albetétek száma: 156 Tulajdoni hányad összesen 100.000/100.000

A Társasház adószáma: 28551337-1-43

A tulajdonos társak külön tulajdona- különösen a használat, hasznosítás, valamint a hasznok szedése, társasház szervezete és működése valamint a házirend tekintetében jelen SZMSZ rendelkezései az irány adók.

Atli Ture

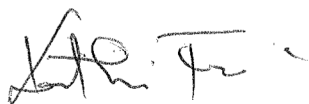
Atli Ture

történik.

- A közös helyiségek magánhasználatáról nyilvántartást kell készíteni. A kerékpár tárolót, ill. a babakocsi tárolót, ruhaszárító helyiséget kizárólagos használatra csak közgyűlési határozat alapján bérletdíj megfizetése mellett és a lépcsőházban lakó tulajdonosok beleegyezésével történhet. A lakók visszavonhatják beleegyezésüket, ebben az esetben ezen tárolók közös célú használati jogát 2 hónapon belül vissza kell állítani eredeti állapotba.
- Amennyiben a közös tulajdos használat meghaladja a tulajdonhányad mértékét, a többlet használat után a közgyűlés díjat állapíthat meg. A fenti jogok a közgyűlés hozzájárulása nélkül nem ruházhatók át.
- Saját tulajdona vonatkozásában megilleti a birtoklás, a használat, a hasznosítás, és a rendelkezés joga akként, hogy a többiek hasonló joga, törvényes érdeke ne sérüljön.
- A közös tulajdonba levő tárolók használóit nyilvántartásba vétele kötelező, a nyilvántartást a közös képviselő vezeti ennek meglétét a SZB ellenőrzi
- Közös használatú tárolók (pl. biciklitároló, ruhaszárító helység)
- A kazánházhoz tartozó mellékhelység nem használható magántárolóként.
- Részt venni a közgyűlésen, írásos szavazásban, vagy meghatalmazott útján képviselteti magát.
- Megismerni a társasház iratait (pl.: alapító okirat, SZMSZ, házirend, tűzvédelmi szabályzat, közgyűlési határozatok).
- A közgyűlési jegyzőkönyvről, - határozatról másolatot kérhet, a költségek megtérítésével.
- Betekinthet a fenti okmányokba, ezt a közös képviselő fogadóórán lehetővé teszi.
- Egyeztetést kezdeményezni a közös képviselőtől kötelezettségei teljesítésére vonatkozóan.
- Keresettel élhet a közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítása iránt.
- Figyelmeztetheti azon személyeket, akik a jelen szabályzat előírásait nem tartják be.

2./A tulajdonostárs kötelezettségei:

- A külön tulajdonában álló lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség fenntartása (ideértve a felújítást, karbantartást, tisztántartást).
- A közös tulajdon fenntartása érdekében a közös költséget a tárgyhó 20. napjáig befizetni a Társasház bankszámlájára. Amennyiben a rendes gazdálkodás meghaladó kiadások merülnek fel, azokat is köteles a



közgyűlési határozat szerint kifizetni.

- késedelmes fizetés esetén a "**Hátralékok kezelése**" melléklet szerint kell eljárni
- A szükséges intézkedés megtétele annak érdekében, hogy a vele együtt lakó, valamint a lakását használó személy betartsa az általános együttélési és tulajdonjogból eredő szabályokat, társasházi előírásokat. Az előírások megsértéséből származó igények teljesítéséért közvetlenül a tulajdonos felel.
- Lehetővé tenni és tőnni, hogy a lakásba a közösség megbízottja közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben szükséges ellenőrzés, valamint fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson.
- A lakásban tervezett építkezésről, felújításról, annak tartalmáról, a várható kezdés és befejezés határidejéről értesíteni kell a közös képviselőt, valamint a lépcsőház lakóit. Az ettől eltérő időpontot és tevékenységet a lépcsőház lakóival egyeztetni kell. Ha azonban az ilyen építkezés közös tulajdonú épületrészt érint, a tulajdonos társak 4/5- ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát is köteles beszerezni.
- Jelenteni a közös képviselőnek a kijelölt helyeken kívüli ideiglenes tárolást, ha ezt nem teszi meg az elszállítás költségeit viseli.

Köteles a közös képviselőnek (IB elnökének, meghatalmazott gondnoknak) bejelenteni:

1. A tulajdonos változást, lakcímét, az ingatlan nyilvántartásban szereplő személyes adatok alapján
2. A nem ott lakó tulajdonos köteles bejelenteni értesítési címét

II.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A társasház szervei:

1. Közgyűlés
2. Közös képviselő, illetőleg Intéző Bizottság (továbbiakban: közös képviselő)
3. Számvizsgáló Bizottság (SZVB.)
4. Szakbizottság (szükség szerint)

At. Fre

Heidi -

1. Közgyűlés

A társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonosokból álló közgyűlés. Valamennyi tulajdonostárs alapvető joga a közgyűlésen való részvétel.

A közgyűlés fajtái:

- közgyűlés (tervezett);
- megismételt közgyűlés;
- sürgősséggel összehívott közgyűlés;
- rész-közgyűlés.

A) Közgyűlés hatásköre:

A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

- a) Az Alapító Okirat és az SZMSZ. módosításáról, a társasház tulajdon megszüntetéséről, az egész ingatlan elidegenítéséről.
- b) A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról.
- c) A közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról.
- d) A közös képviselőnek, vagy az Intéző Bizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról.
- e) A közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról.
- f) A költségvetésben meghatározott üzemeltetési, karbantartási, felújítási feladatokról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról (közös költség), a befizetések módjáról és esedékességéről.
- g) A felújítási alapképzésről és annak mértékéről.
- h) Olyan építkezésről vagy változtatásról, amely több tulajdonost érint.
- i) A házirend elfogadásáról, módosításáról.
- j) Hitel vagy kölcsön felvételéről.
- k) Felújítási pályázatokon való részvételről.
- l) A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettségeinek megállapításáról.
- m) A gondnoki, fűtői, takarítói vállalkozási (megbízási és egyéb) szerződések követelmény és feltételrendszeréről, a pályázati kiírásokról.
- n) A jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének hasznosításáról, a tulajdonosok tekintetében a többlet használati

Handwritten signature

Handwritten signature

díj, míg a tulajdoni körön kívül állók tekintetében a bérleti díj megállapításáról.

- o) A közös tulajdon biztosításáról.
- p) A számlavezető bank (pénzintézet) kiválasztásáról.
- q) Közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés - ha az ingatlanrész önállóan ingatlanként kialakítható - jogának gyakorlása kérdésében (legalább 2/3 többségi igen szavazat)
- r) Minden olyan ügyben, amelyet az SZMSZ. nem utal a közös képviselő, illetőleg az SZVB. hatáskörébe.

A közgyűlés bármely döntést, amely más szerv hatáskörébe tartozik, saját hatáskörbe vonhat, más szervek által hozott döntést felülvizsgálhat.

1/a. A közgyűlés összehívása, eljárási szabályok

A közgyűlés összehívása

A közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egy alkalommal május 31-ig kell összehívni. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze.

Kötelező a rendkívüli közgyűlés összehívása, ha az összes tulajdoni hányad legalább egytizedével rendelkező tulajdonostársak írásban kérik a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével. Ha a közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 8 napon belül a közgyűlést nem hívja össze, azt a SZVB, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostárs jogosult összehívni. A rendkívüli közgyűlést az aláírások összegyűjtésétől, ill. annak igazolt átadásától számítva 30 napon belül meg kell tartani.

A tulajdonosokat a közgyűlés megtartásáról írásban dokumentált módon, postázott vagy levélszekrénybe elhelyezett és jól látható helyen kifüggesztett meghívóval kell értesíteni. Amennyiben a tulajdonostárs az általa írásban megjelölt címre kéri az értesítést, a kézbesítési díjat meg kell fizetnie.

A meghívót általános esetben a meghirdetett időpont előtt 8 nappal, sürgősségi összehívás esetén 3 nappal kell kézbesíteni.

A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell:

Kath. T. ...

Agid ...

- közgyűlés helyét, idejét;
- a közgyűlést levezető elnökre, jegyzőkönyv-vezetőre és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására tett javaslatokat (nem névszerintit), valamint a szavazásra előterjesztett napirendet a hozzá tartozó előterjesztésekkel, az SZVB javaslataival, ajánlásaival együtt;
- tájékoztatást a határozatképesség feltételeiről;
- határozatképtelenség esetén a megismételt közgyűlés helyéről, időpontjáról, napirendi pontokról és a résztvevők számától független határozatképességről történő tájékoztatást;
- a meghívó dátumát és az összehívó megnevezését, aláírását;
- a napirendi pontokat a közgyűlést összehívó fogalmazza meg, az SZVB és tulajdonosok javaslataival ki kell bővíteni.
- A közgyűlésnek jogában áll az előkészítetlen vagy aktualitását veszített napirendet elutasítani, a meghirdetett napirenden kívül más napirendet megtárgyalni, abban álláspontot kialakítani

1/b. A közgyűlés levezetése, jegyzőkönyv

A közgyűlésről írásban jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyv alapja a hangrögzítés (amennyiben a jelenlévők hozzájárulnak). A felvétel két példányban készíthető, amelyek 1-1 példányát a közös képviselő és az SZVB elnöke 60 napig megőrizz, és ezt követően a felvételeket törli (megsemmisíti). A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyv-vezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról – a másolati költség megfizetésével – másolatot kérhet a közös képviselőtől.

A közös képviselőnek:

- a közgyűlésen meghozott határozatokat, határozati javaslatokat a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül a meghívók kézbesítéséhez hasonlóan – a tulajdonostársaknak meg kell küldeni.

A közgyűlési jegyzőkönyv egy-egy példányát a közös képviselő a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül megküldi az SZVB tagjainak.

Károli Ferenc

Magdolna

1/c. Határozatképesség, megismételt közgyűlés

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

A tulajdonostársak élhetnek a meghatalmazás jogával és meghatalmazottak is lehetnek.

Egy személy maximum két tulajdonostárs vagy 2000/100000 tulajdoni hányadú meghatalmazással rendelkezhet.

Meghatalmazás csak írásban adható. Az írásbeli meghatalmazás akkor érvényes, ha a tulajdonostárs azt saját kezűleg két tanú előtt aláírja és ennek tényét a két tanú az okiraton – nevét és lakhelyét is feltüntetve – aláírásával igazolja. Nem kell meghatalmazás a tulajdonostárs házastársa részére, ha a tulajdonostárs nem jelentette be a közös képviselőnek házastársa ebbéli jogának korlátozását.

Határozatképesség megállapítása a fentiek figyelembevételével történhet.

A megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés napjára is, de az eredeti közgyűlés napjához képest legfeljebb 15 napon belül lehet összehívni, az eredetivel azonos, vagy a határozatképessé vált közgyűlés berekesztését követően fennmaradó napirenddel. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában – az eredeti közgyűlés határozatképességtől függő feltételekkel – is kitűzhető.

1/d. Szavazás

Minden tulajdonostárs a társasházban található tulajdona után a tulajdoni hányada arányában érvényesítheti véleményét a szavazás során. A szavazatokat albetétenként kell leadni és összesíteni. A közgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza meg (a jelenlévők tulajdoni hányadának 50%-a +1 hányad), kivéve azokat az eseteket, amikor jogszabály az Alapító Okirat vagy az SZMSZ. ennél magasabb szavazati arányt követel meg.

Kivételek:

A tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti, legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak:

az Alapító Okirat módosításához, ha a Tht. másként nem rendelkezik;

Az összes tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak egyszerű szótöbbségű határozata szükséges:

- az SZMSZ. megállapításához, módosításához;
- az épület külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához.



1/e. Írásbeli szavazás

A közgyűlési határozat írásbeli szavazással is meghozható. Az írásbeli szavazásra kizárólag olyan határozati javaslat bocsátható, amelyre egyértelmű igen/nem válasz adható.

Írásbeli határozat nem hozható:

- ha azt a Tht. az Alapító Okirat vagy az SZMSZ. kizárja;
- a tisztviselők választásáról, visszavonásáról;
- az éves költségvetésről és az éves elszámolásról, valamint a közös képviselő éves ügykezelésének jóváhagyásáról.

Az írásbeli szavazást a közös képviselő bonyolítja oly módon, hogy az adott kérdésre vonatkozó szavazólapokat küld ki a tulajdonostársak részére (a közgyűlési meghívóval azonos módon).

A szavazólapon egyértelműen meg kell jelölni a szavazatok beérkezésének végső határidejét.

A szavazólaphoz csatoltan meg kell küldeni a tulajdonostársak részére:

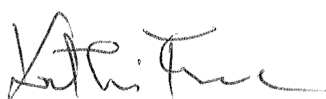
- a kitöltésre vonatkozó útmutatást;
- a kérdés kifejtését, csatolva az esetleg szükséges mellékleteket,
- az SZVB véleményét.

A szavazólapok kitöltésére és – a közös képviselőhöz való – visszajuttatásra legalább 8 napos határidőt kell biztosítani. Ha valamelyik tulajdonostárs az albetét címétől eltérő levelezési címet jelentett be, a határidőt úgy kell megállapítani, hogy ezen tulajdonostárs esetén is biztosított legyen a minimális 8 napos határidő.

A szavazatok beérkezésének végső határidejét követő 3. napon belül a közös képviselő két tanú jelenlétében elvégzi a szavazólapok összesítését, és erről jegyzőkönyvet is készít. A két jelenlévő aláírásukkal hitelesítik a jegyzőkönyvet. A határozat akkor tekinthető elfogadottnak, ha az igen szavazatok aránya meghaladja az összes tulajdoni hányad felét.

A közös képviselő a szavazatok beérkezésének végső határidejét követő 8 napon belül – a meghívóval azonos módon – írásban értesíti a tulajdonostársakat a szavazás eredményéről.

A szavazólapokat a közös képviselő köteles megőrizni.



1/f. Jogorvoslat

Ha a közgyűlés határozata vagy az írásbeli szavazás eredményeként hozott határozat jogszabályt, vagy az Alapító Okirat, illetve az SZMSZ. rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A közgyűlésen hozott határozat esetében a közgyűlést követő naptól, míg az írásbeli szavazásnál a szavazatok összesítésének napjától (jegyzőkönyv keltétől) számít a jogvesztő határidő.

A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

2. A közös képviselő

A társasház közösség ügyintézési feladatait, valamint bíróságok és más hatóságok előtti képviseletét a közgyűlés által választott közös képviselő látja el. A közös képviselő képviseleti jogának korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

2/a. A közös képviselő jogosult:

- a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben intézkedni, illetve eljárni a vonatkozó jogszabályok, az SZMSZ., a közgyűlési határozatok alapján;
- a társasház nevében jogokat szerezni és kötelezettségeket vállalni a közgyűlés által jóváhagyott éves költségvetés keretein belül;
- az éves költségvetésbe felvett munkák kivitelezése során felmerült indokolt, de a tervezett összeget meghaladó pótl- és többletmunkák engedélyezésére, valamint váratlan, de feltétlenül szükséges, nem tervezett munkák elvégzésére az SZVB előzetes, a közgyűlés utólagos jóváhagyásával.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles, kívánságaikat, javaslataikat azonban meghallgatja, és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellentétesek, a lehetőségek szerint teljesíti. Az elutasítást minden esetben indokolni kell. A közös képviselő intézkedése ellen a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közgyűlés a közös képviselőt határozatlan időre választja meg, de bármikor felmentheti a megbízási szerződésben rögzítettek szerint. A

Kati. Ferenc

Agid L

felmondási idő 1-3 hónap lehet. A megbízási szerződés megkötéséről a közgyűlés a választást követő próbaidő elteltével dönt az SZVB. előterjesztése alapján a Tht. 49. § rendelkezései figyelembevételével. Addig a Tht., a vonatkozó jogszabályok, az SZMSZ. és a közgyűlés határozatai alapján végzi munkáját a megállapított díjazás ellenében.

A közös képviselő választása/újra választása 3 évente kötelező.

A közös képviselővel kötött szerződést felbontottnak, a közös képviselőt felmentettnek kell tekinteni a közgyűlés vonatkozó határozata alapján:

- az SZVB. vagy tulajdonostárs kezdeményezésére a közgyűlés önálló napirendi döntése esetén vagy a közgyűlésen résztvevő tulajdonos bizalmi szavazást indítványoz a közös képviselővel szemben
- ha a közgyűlés a közös képviselő éves elszámolását (pénzügyi terv végrehajtását) nem fogadja el, illetve a tárgyév ügykezelői tevékenységét nem hagyja jóvá;
- ha a közös képviselő lemondását a közgyűlés elfogadja. A lemondás benyújtása történhet írásban az SZVB. útján, szóban a közgyűlésen.

A szerződésbontás és felmentés a közgyűlésen elfogadott határidővel lép hatályba, amely a felmondási idő kezdetét is jelenti.

A felmentett közös képviselő köteles a közgyűlés határozata alapján az abban meghatározott feladatok végzését változatlan díjazás ellenében az új közös képviselő megválasztásáig, de legfeljebb a felmentésétől számított 90. nap leteltéig ügyintézőként ellátni a társasház ügyeinek intézését. Az új közös képviselő részére a választástól számított 30. napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján köteles átadni a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt.

2/b. A közös képviselővel szemben támasztott követelmények, elvárások:

- lelkiismeretesen, részrehajlás nélkül képviselje a társasház érdekeit, és semmilyen tevékenységben ne vegyen részt, amely a tulajdonosközösség érdeke ellen szól, és ne képviseljen olyan üzleti érdeket sem, amely ellentétes a tulajdonosközösség érdekeivel;
- pontos pénzügyi és az ingatlan állapotát tükröző nyilvántartást készítsen és vezessen – kiemelten kezelve az Alapító Okirat, az SZMSZ. megőrzését, a közgyűlési határozatok könyvének vezetését – amelybe az SZVB bármikor a tulajdonosok (egyeztetett időpontban) betekinhetnek;

Kéri Tíme

Horváth

- a valóságnak megfelelően ismertesse a társasházzal összefüggő tevékenységekkel (műveletekkel) kapcsolatos adatokat;

2/c. A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- mindenkor szem előtt tartani a törvényességet és a gazdasági célszerűség követelményeit, valamint a számviteli, az adóhatósági és a vonatkozó egyéb jogszabályokat;
- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és az SZMSZ. rendelkezéseinek;
- a tulajdonostársak felkérésére levezetni a közgyűlést, továbbá gondoskodni a közgyűlési jegyzőkönyv vezetéséről, elkészítéséről, a meghívók, jegyzőkönyvek, határozatok SZMSZ. szerinti kikézéséről, kifüggesztéséről;
- minden szükséges intézkedést megtenni az épületek fenntartásának biztosítása érdekében;
- a társasház kezelői jogkörén belül:
 - a) A társasház adottságainak megfelelően ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan.
 - b) Szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat.
 - c) Javaslatokat dolgoz ki a társasház gazdálkodására, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítására.
 - d) Figyelemmel kíséri a pályázati kiírásokat, pályázatot készítet, ezt a közgyűlés elé terjeszti, a közgyűlés határozatának függvényében a pályázatot beadja, felügyeli a lebonyolítást.
- a Tht. az SZMSZ. és a közgyűlés határozata alapján a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetve a gazdálkodási év végén elszámolást készíteni, és azt a közgyűlés elé terjeszteni minden év május 31-ig;
- a tervezett felújítási és fenntartási munkára ajánlatokat bekérni, azok elbírálását az SZVB tagokkal együtt végezni. 50.000 Ft-ig saját hatáskörben, 50.000 Ft felett a SZVB. hozzájárulásával dönteni;
- a lakók számának nyilvántartása szükség szerint;
- közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, továbbá a külön jogszabályok alapján

Attila Tóth

Attila Tóth

meghatározott szolgáltatások díját, valamint érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit;

- a közgyűlést tájékoztatni a hátralékos tulajdonostársak személyéről, a hátralék nagyságáról, valamint a hátralék behajtása érdekében megtett intézkedésekről, a kiváltó okokról;
- a Tht.-ben és az SZMSZ.-ben meghatározottak szerint végezni a közös költség hátralék behajtásával kapcsolatos feladatokat:
 - a) Részletfizetési és fizetési haladék megállapodások megkötését - a SZVB-vel egyeztetve
 - b) A jelzálogjog bejegyzésének elrendelését, a törlés iránti kérelem benyújtását.
 - c) A fizetési meghagyás iránti kérelem benyújtását.
 - d) közgyűlés által meghatározott feletti hátralék (tartozás) esetén a polgári peres eljárás megindításának előkészítését, a döntést követően ügyintézését.
- megteremteni a feltételeket az SZVB. számára, hogy az SZMSZ.-ben biztosított jogosítványai szerint tudjon működni és elvégezhesse ellenőrzési kötelességeit;
- az SZMSZ. alapján gyakorolni a társasház nevében a társasház alkalmazottaival (a foglalkoztatottakkal) szemben a munkaadói jogokat;
- a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre - az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni, a tulajdonostárs részére írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról, annak mértékéről a Ptk. szabályai figyelembevételével;
- fogadóórát tartani, havonta egy alkalommal, megbeszélés szerint 17-19 órák közötti időben az itt elhangzott véleményekről, javaslatokról feljegyzést készíteni és ezek sorsának elintézési módjáról, vagy elutasításáról számot adni a soron következő közgyűlésen.
- elvégezni az itt nem részletezett, de a Tht. által előírt feladatokat.
- Szerződést kötni a társasháznak szolgáltatást nyújtó vállalkozásokkal, gondnokkal, fűtővel. A szerződéseket előzőleg a SZVB egyezteti. A szerződésben szereplő feladatok ismertetése a közgyűléssel. A közgyűlésnek jogában áll a szerződések kiegészítésére, felülbírálására. Összetett feladatkör esetén (pl Gondnoki szerződés) lehetőség szerint részletezni a különböző elvégzendő feladatok anyagi ellenértékét.

Ha a közös képviselő a Tht., SZMSZ., Alapító Okirat rendelkezéseit, vagy a közgyűlés határozatait súlyosan megsérti (pl. az évi elszámolást vagy a gazdálkodási tervet a közgyűlés nem fogadja el, engedély nélküli pénzfelhasználás történik), megbízásának megszüntetéséről szavazást kell tartani.

3. Számvizsgáló bizottság

A számvizsgáló bizottság szerepe hogy elsősorban ellenőrző tevékenységet lásson el a Társasház gazdálkodása felett, ezért célszerű, hogy szakmailag is képzett személyek lássák el ezen feladatot.

A társasház működésének és gazdálkodásának ellenőrzésére a közgyűlés háromtagú SZVB.-t választ. A közgyűlés az SZVB. tagjait – bármikor felmentheti – ötévente újraválasztja. Az SZVB elnöke és tagjai tekintetében a közös képviselőre vonatkozó kritériumok megfelelően irányadók. A bizottság tagjai közül elnököt választ. Az SZVB. határozatait, állásfoglalásait szótöbbséggel hozza, üléseiről jegyzőkönyvet készít. Az ellenőrzések tapasztalatairól, állásfoglalásairól, az észrevételeiről rendszeresen tájékoztatja a közös képviselőt és beszámol a közgyűlésnek. Az üléseket szükség szerint az elnök hívja össze. A közgyűlések, valamint az egyetértési jogosítványok gyakorlása előtt az ülés összehívása, vélemény kialakítása, az állásfoglalás és azok írásba foglalása kötelező.

A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, okmányok meglétét, hitelességét, naprakészségét, különös tekintettel az Alapító Okirat, az SZMSZ meglétére, módosítások végrehajtására, a Határozatok Könyve folyamatos, pontos vezetésére;
- havonta ellenőrzi a közösség pénzforgalmát, a számlavezetést, a számlák és bizonylatok megfelelnek-e a Számviteli Törvény követelményeinek, a házipénztár működése szabályos-e;
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, határozat-tervezetet, így különösen a beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést;
- javaslatot tesz a közös képviselő díjazására;
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget;
- Összehívja a közgyűlést, ha gondatlan gazdálkodást észlel, illetve hűtlen kezelés megalapozott gyanúja áll fenn
- Javaslatot tesz az éves beszámoló elfogadásáról / elutasításáról / korrekciójáról
- A kidolgozott éves költségvetés véleményezése
- A közgyűlésen beszámoljon a közös képviselő és a társasházzal



szerződésben állók munkájáról.

- egyetértési jogát az SZMSZ.-ben meghatározott esetekben gyakorolja.

Ha az SZMSZ.-ben meghatározott esetekben a közös képviselő és az SZVB - együttműködése során - nem tud egyetértésre jutni, akkor a vitás kérdésekben a közgyűlés dönt.

Az SZVB. egyetértés által jóváhagyott közös képviselői intézkedések, rendelkezések, szerződések, kifizetések esetén a közös képviselővel egyetemlegesen felel.

Az ellenőrzési jogkör gyakorlása során követendő főbb szempontok:

- A közös képviselő által készített javaslatok alakilag megfelelnek-e a jogszabályi követelményeknek, az SZMSZ.-ben előírtaknak, tartalmilag kellően szolgálják-e a közgyűlési döntés megalapozását?
- A közös képviselő által hozott döntések a közösség érdekeit szolgálták-e?
- Az elszámolás a tényleges kiadásokat és bevételeket tartalmazza-e?
- A közös költséghez való hozzájárulás felosztása megfelel-e az Alapító Okirat, az SZMSZ. előírásainak, a közgyűlési határozatoknak?
- A pénzügyi helyzetjelentés a valós képet mutatja-e?
- A könyvelési és bizonylati fegyelem megfelel-e a jogszabályok előírásainak, az átutalások, bevételezések időben és előírások szerint történik-e?
- A társasház által kibocsátott számlák tartalmilag, alakilag megfelelőek-e?
- A munkabérek, megbízási díjak kifizetése, elszámolása a jogszabályoknak, az SZMSZ. előírásai és a közgyűlés határozatainak megfelelően történik-e?
- A gáz, villany, vízóra leolvasása, adatok nyilvántartása, a közüzemi díjak befizetése határidőre megtörténik-e?
- A közös költség hátralék kezelése az SZMSZ. szerint történik-e?
- A fogadóórák betartása, a felvetett problémák, javaslatok intézése megfelel-e az SZMSZ. előírásainak?

4. Szakbizottság

Egyes szakmai és kiemelt feladatokra a közgyűlés eseti bizottságokat hozhat létre a tulajdonostársak erre alkalmas tagjai közül. A szakbizottság legalább három főből áll. A bizottság tevékenységébe nem tulajdonostársakat is bevonhat, ezen tagok aránya azonban nem lehet nagyobb, mint a bizottság tagjainak 1/3-a. A szakbizottság működése a közgyűlés határozatában rögzített ideig, illetve az adott feladat elvégzéséig tart. Fennállása idején a szakbizottság minden közgyűlésen helyzetjelentést, a feladat elvégzését (a bizottság megszűnését) követően pedig a legközelebbi közgyűlésen összegző és értékelő beszámolót terjeszt elő.

Kathi Tóth

Magdolna

III.

A közös költségre vonatkozó szabályok:

A közös költséget az éves költségvetés elfogadásával együtt határozza meg a közgyűlés.

1. A közös költség viselésének szabályai

1.a/ Az egyéni vízfogyasztás megfizetése:

- Tulajdonostársak, akik rendelkeznek mellékvízmérővel és a szolgáltatóval egyéni elszámolású közüzemi szerződéssel, egyéni vízfogyasztást a társasházaknak nem fizetnek, de az elfogyasztott melegvíz után a Közgyűlési határozatban meghatározott vízfelmelegítési díjat fizetnek
- Azok a tulajdonostársak, akik nem rendelkeznek a fenti feltételekkel, vízóra nélküli lakásokra vonatkozó, közgyűlési határozatban meghatározott összeget kötelesek fizetni. A fizetendő vízdíj megállapításának alapja a fővízmérő órán mért fogyasztás és a lakók vízmérőórán mért vízfogyasztásának különbözete. Mértéke: Ft/fő/hó

1.b/ Díjak meghatározása

- a vízmelegítési díj meghatározásnál a melegvíz előállítási költségeit kell alapul venni, a bejövő hálózati víz felmelegítési költségét a tartályok töltő hőmérsékletére. Ennek mértékegysége Ft/m³ melegvízfogyasztás
- A társasház melegvízhálózatában levő el nem használt melegvizet vissza kell szivattyúzni a tároló tartályokba és utánmelegíteni, ennek költsége független a vízfogyasztás mértékétől és tulajdoni hányadtól. Ez a költség Ft/(lakás, üzlet)/hó osztandó.

1.c A közös vízfogyasztás megfizetése:

- A közös vízfelhasználás (takarítás, konténermosás, fűtési rendszer feltöltése, csőhálózati veszteség, stb.) költségének fedezetére külön tulajdoni részenként 0,5 m³ mindenkori víz-, csatorna díjnak megfelelő

Katrin Tem

Mező

hozzájárulást kell előírni illetve megfizetni. Ezen 0,5 m³ hozzájárulást a közgyűlés bármikor megváltoztathatja az adott évben érvényes számítások alapján. Mértéke: Ft/lakás, üzlet/ hó.

1/c. Fűtési költség

- Fűtési költség tulajdoni hányad után fizetendő Ft/m² alapon (megjegyzés: a tervrajzokon, tulajdoni lapon szereplő nettó négyzetméterek alapján). Fűtéssel nem rendelkező külön tulajdonban levő helyiségek után fűtési költség nem fizetendő (pl. garázs). Fűtési költség alatt a fűtésre fordított gáz értéke és a gáz átalánydíja értendő.

1/d Áramdíj költségvetési tervezése

- A társasház elektromos energia fogyasztásának költségvetési megosztása a mérőhelyek kialakításának figyelembe vételével :
- A Margó Tivadar 182 és Goroszló 5 ben levő közösségi villanyóra fogyasztása a lifttel rendelkező lakások (Margó Tivadar 182 és Goroszló 5) között osztandó (Ft/albetét/hó).
- A Goroszló 1, 3, 7, valamint Margó Tivadar 172(lépcsőházi), 174, 176, 178, 180 levő közösségi villanyóra fogyasztása a lifttel nem rendelkező lakásokat terheli (Ft/albetét/hó).
- A Margó Tivadar 172 kazánházi villanyóra fogyasztása az összes fűtéssel rendelkező albetétekre (lakás és üzlet) osztandó tulajdoni hányad alapján (Ft/m²/hó).

1/e.Egyéb albtétenként számolandó költségek

- Lift üzemeltetési és karbantartási költségei (csak liftes lakások) Ft/liftes lakás/hó
- Víz és csatorna hozzájárulás Ft/ lakás és üzlet /hó
- Szemét szállítás Ft/ lakás/hó és Ft/üzlet /hó. Az üzletek havi szemétszállítási díja megegyezik a lakások szemétszállítási havidíjának felével

Katon Tíme

Magdolna

Tulajdoni hányad (négyzetméterként)

- A fent nem felsorolt költségek tulajdoni hányad szerint fizetendők mint pl. a felújítási alapképzést, ház biztosítási díját, tiszteletdíjakat, épület és gépészeti karbantartási díjakat, takarítószerket valamint egyéb üzemeltetési költségeket.

1/f. Egyéb költségfelosztási és elszámolási szabályok:

- Egyes költségek (késedelmi kamat, ügyvédi költséghátralék behajtása esetén, illeték, stb.) egyedileg terhelik a költséget okozó tulajdonost
- Többslet közös költség hozzájárulást fizetnek azok a tulajdonosok, akik a közös tulajdon használatá miatt többslet költségeket okoznak, illetőleg a közös tulajdon részben vagy egészben kizárólagosan tartósan használják. Mértékéről és a fizetési módról a közgyűlés dönt, vagy felhatalmazással a közös képviselő (IB) a Számvizsgáló Bizottsággal egyeztetve.
- A közgyűlés, a külön befizetés és erre vonatkozó költség felosztásának módját (albetétre, lakók létszáma, stb.) meghatározhatja
- Csekkes befizetéssel estén a költségek a befizetőt terhelik
- Közgyűlési meghívók, jegyzőkönyvek és egyéb postázási költségek a tulajdonost terhelik.
- Közös költség megosztása esetén figyelembe kell venni a garázsok által okozott valódi költségeket. Felújítási alap képzése esetén a garázsokat terhelő fajlagos költség nem haladhatja meg a lakásokra eső fajlagos költségek 1/10részét. Nem terhelhetők fűtési és egyéb általuk nem igénybevett költséggel. Indokolt költség típusonként a garázsokra eső fajlagos közös költség semmilyen esetben sem haladhatja meg a lakásokra eső fajlagos közös költség 25/100 részét.

Felújítási alap képzésének és kezelésének szabályai:

A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy az épületben lévő, közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, az időszakonként szükségessé váló javítási, a használhatóságot növelő munkák elvégzésével kapcsolatos költségek fedezetére, továbbá az esetleges rendkívüli kiadás finanszírozása érdekében felújítási alapot képeznek.

A felújítási alap képzésének mértékét - (a külön tulajdon m²) négyzetméter alapján - évenként a közgyűlés állapítja meg Ft/m²/hó

László Tóth

Magdolna

bontásban. A felújításra elkülönített összegeket külön számlán kell vezetni, más számlára átvezetni, vagy más célra felhasználni kizárólag közgyűlési határozat alapján lehet. Az alapba befizetett és a tárgyévben fel nem használt maradványösszeg a gazdasági év végén a tulajdonostársaknak nem fizethető vissza, az csak a következő évi itt meghatározott célra fordítható.

Lift-felújítási alap képzésének és kezelésének szabályai:

A lifttel rendelkező tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a lift szükségessé váló javítási költségek fedezetére, továbbá az esetleges rendkívüli kiadás finanszírozása érdekében Lift-felújítási alapot képeznek.

A Lift-felújítási alap képzésének mértékét a közgyűlés lifttel rendelkező tulajdonosai állapítja meg Ft/albetét/hó bontásban. A felújításra elkülönített összegeket külön számlán kell vezetni, más számlára átvezetni, vagy más célra felhasználni kizárólag közgyűlési határozat alapján lehet. Az alapba befizetett és a tárgyévben fel nem használt maradványösszeg a gazdasági év végén a tulajdonostársaknak nem fizethető vissza, az csak a következő évi itt meghatározott célra fordítható.

Kiegészítés a mellékvízmérők felszereléséről

Mellékvízmérők felszerelése esetén a lakás/üzlet tulajdonosa/használója víz-, csatorna díjat és vízmelegítési hődíjat köteles fizetni. A víz-, csatorna díjat a DIJBESZEDŐ Rt számlája alapján kell megfizetni. A vízmelegítési hődíj ellenértékét a társasház folyószámlájára teljesített befizetésekkel lehet kiegyenlíteni, közgyűlésen megállapított mérték szerint.

A vízóra szereléseket szakemberrel kell elvégeztetni és a szerelés tényét a VÍZMŰVEK Rt. által rendszeresített nyomtatványon be kell jelenteni a szükséges aláírásokkal és tervekkel együtt. Célszerű olyan vállalkozót megbízni a szereléssel, aki a szükséges adminisztrációt is elvégzi. A lakásban/üzletben annyi vízórát kell felszerelni, hogy valamennyi vízfogyasztó vízfelhasználása mérhető legyen (kizárólag melegvíz fogyasztásmérő felszerelése nem fogadható el).

Amíg a DIJBESZEDŐ Rt. számlájában a felszerelt vízmérőn mért fogyasztás nem jelenik meg, a közgyűlésen meghatározott víz-, csatornadíjat, valamint a vízmelegítést is tartalmazó közös költséget kell kifizetni.

A VÍZMŰVEK Rt. felé történt bejelentést követően – esetenként több hónappal később – a felszerelt mellékvízmérőt nyilvántartásba veszik, és innen kezdve a

vízfogyasztás a társasház folyószámlájából levonásra kerül. Egyidejűleg a DIJBESZEDŐ Rt. a tulajdonos felé az elfogyasztott vízmennyiségről számlát állít ki. Ekkor lehet a közös költségből a vízcsatornadíjat kivenni és egyidejűleg a vízmelegítési hődíj fizetési kötelezettséget előírni.

Kizárólag a VIZMŰVEK Rt.-nél bejelentett és nyilvántartásba vett hideg- és melegvíz mérőóra vehető figyelembe!

Az adott évben érvényes energia árak figyelembevételével közgyűlésen kell meghatározni a vízmelegítési hődíjat, melyet a mellékmérő vízárával rendelkezőknek kell megfizetni.

A melegvíz fogyasztás alapján vízmelegítési hődíj kerül megállapításra, melyet a tulajdonos minden hónapban a közös költséggel együtt köteles megfizetni.

IV.

HÁTRALÉKOK KEZELÉSE ÉS A KÖZÖS KÖLTSÉG MEGFIZETÉSE

A közös költség kiegyenlítése minden **hónap 20. napjáig** csekken történő befizetéssel vagy banki átutalással történik. Kéthavi közös költség befizetésének elmaradását követően a hátralék összegére 20% késedelmi kamatot kell felszámolni.

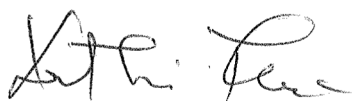
1. A közös költség hátralék kezelésének szabályai

Kéthavi közös költség összegének megfelelő hátralékkal rendelkező tulajdonostársnak (haszonélvezőnek) a közös képviselő írásbeli felszólítást küld a nem fizetési jog következményeire történő figyelmeztetéssel.

A felszólító levél kézbesítése az épületben lakó tulajdonostársak részére kézbesítő könyv felhasználásával történik a gondnok útján. A kézbesítés megtörténtét a tulajdonostárs és közvetlen hozzátartozói, vagy az általános meghatalmazással rendelkező személyek is aláírással igazolhatják. A többi tulajdonostárs részére a felszólító levél kiküldése postai úton történik saját költségére.

Háromhavi közös költség összegének megfelelő hátralék esetén jogi lépéseket kell indítani, a hátralék behajtása érdekében. A közös képviselő – igazoltan postai szolgáltató útján – megküldi a hátralék megfizetésére történő felszólítást, a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetéssel, a részletfizetési lehetőségek felajánlásával együtt. (A felszólító levél két példányban készül.)

Négyhavi közös költség összegének megfelelő hátralék esetén, amennyiben a hátralék értéke meghaladja a 100.000 Ft-ot a Közös képviselő (szakszerűségi és gazdasági megfontolás alapján) – az SZVB-vel egyeztetve – ügyvéd közreműködésével fizetési meghagyás iránti kérelmet nyújt be.



2. Jelzálogjog bejegyzésének elrendelése

Amennyiben a tulajdonostárs nem vállalja a közös költség háromhavi hátralékának megfizetését, részletfizetési, vagy fizetési haladék megállapodás keretében sem, és az összeg nagysága meghaladja a 100.000 forintot, akkor a közös képviselő a hátralék megfizetésének biztosítékaul a tulajdonostárs külön tulajdonának (minden albetétjének) jelzálogjog megterhelését rendelheti el. Ezt háromhavi hátralékonként megismételheti.

A hátralék megfizetésének járulékos költségei (behajtási költség, ügyvédi, közjegyzői díj, földhivatali illeték, végrehajtói díj, postaköltség stb.) a hátralékot felhatalmazó tulajdonostársat terheli

Közös képviselő indokolt esetben (szakszerűségi és gazdasági megfontolás alapján) – az SZVB. jóváhagyásával – a hátralékot felhalmozó tulajdonostársak értesítését követően a közösköltség-hátralékok behajtását az ezzel foglalkozó szervezetnek (cégnek) vagy ügyvédnek megbízási szerződés alapján átadhatja.

3. Részletfizetési megállapodás, fizetési haladék megállapodás

Hátralékkal rendelkező tulajdonos írásban kérhet részletfizetési megállapodást.

A részletfizetési és fizetési haladék megállapodást a közös költség hátralékkal rendelkező tulajdonostárs és a közös képviselő köti a SZB beleegyezésével, a közös költség hátralék összegének kamatainak és a járulékos költségek megfizetésére. A megállapodásokat két példányban kell készíteni, amelyeket az érintettek írnak alá.

Részletfizetési megállapodást maximum 24 hónapra lehet megkötni. Egyhavi részlet összege minimum 10.000 Ft lehet.

24 hónapon túli megállapodás esetén a közgyűlés által meghatározott késedelmi kamat fizetendő.

12-24 havi megállapodás esetén a megállapodás utáni esedékes késedelmi kamat max 30% elengedhető de nem lehet kisebb a mindenkori jegybanki alapkamattól

6-12 havi megállapodás esetén a megállapodás utáni esedékes késedelmi kamat max 60% elengedhető de nem lehet kisebb a mindenkori jegybanki alapkamattól

Kathi Feri

Heidi

1-6 havi megállapodás esetén a megállapodás utáni esedékes késedelmi kamat elengedhető

Egyösszegű befizetés esetén amennyiben a késedelem nem haladja meg a hat havi közös költség méretét a már esedékes késedelmi kamat max 30% elengedhető.

Fizetési haladék megállapodást egytől hat havi időtartamra lehet kötni. Egytől három hónap időtartam esetén a késedelmi kamat 50%-a elengedhető.

A járulékos költségeket mindkét esetben meg kell fizetni.

A fenti szabályoktól eltérni csak indokolt esetekben a közös képviselő (IB) és a SZB írásban megfogalmazott megállapodása esetén engedélyezett.

V.

Lakáson belüli munkálatok, társasház korszerűsítési, felújítási és átépítési szabályai

Felújítás

a) Amennyiben egy tulajdonos már önerőből elvégezte a felújítást-korszerűsítést

A társasház saját megtakarításból történő, társasházi épület felújítása esetén, ha egy tulajdonos az adott munkát már azelőtt saját költségén elvégezte (pl. ablakcsere esetén a tulajdonos már kicserélte ablakait) a következőképen kell eljárni:

- Az SZB és a közös képviselet a jogosultság megállapítása és döntése alapján az az összeg, amelybe ez a felújítás a társasháznak kerülne jóváírandó az adott tulajdonosnak, vagy megfelelő mértékkel kell csökkenteni a tulajdonos felújítási hozzájárulását, esetenként egy harmadik megoldással kompenzálható az adott tulajdonostárs.

b) Épület külső szigetelésének tervezése esetén figyelembe venni:

- beruházás megtérülési időtartalmának becslése kötelező
- hőszigetelés tervezése esetén törekedni kell minden albetét egyforma energiatékonyságára (kW/nm/év). Figyelembe kell venni az alagsori

Kéri Ferenc

14.12.11

külső falak hővezetését, padlózat szigetelést alagsor és garázsok felett, erkélyek hűtőborda hatását, nagy felületű erkélyajtók üvegezését, kiugrókat és a többi energiahatékonyságra kiható tényezőt. A tervezőnek nyilatkoznia kell az albetétek energiahatékonyságának becsült/számított szórási mértékéről.

- meg kell határozni a csővezetékek éves hő veszteségét

c) Mérésalapú fűtődíj fizetése

- amennyiben a ház mérésalapú fűtődíjra tér át a fűtődíj megállapítása esetén figyelembe kell venni a lakásban áthaladó fűtésvezetők felületét.
- meg kell határozni a csővezetékek lakáson kívüli éves hő veszteségét
- Mérésalapú fűtésköltség elszámolás esetén a gáz átalánydíj albetétekre vagy köbméterre osztandó
- társasházban a lakások közti falak valamint a lépcsőház felőli falak nem hőszigeteltek - ami annyit jelent hogy egy lakásban teljesen elzárt fűtés mellett a szomszédos lakások melege biztosítaná a még tűrhető hőfokot ezért a fűtési díj nagyobb részé a lakások légköbmétereire osztandó méghozzá úgy hogy a lakások közti fajlagos fűtési díj ne térjen el több mint 35% . Egy lakás fajlagos fűtési díja egyenlő az éves fűtési díj és a légköbméter hányadosával
- amennyiben szigeteléskorszerűsítés esetén gazdasági vagy egyéb okokból nem megvalósítható az egyforma energiahatékonyság és ez okból valamelyik lakás a mediánál alacsonyabb energiahatékonysági osztályba kerül akkor az érintett lakás a többletenergia igényével arányos kompenzációra jogosult (ugyan ezt az elvet lehet használni ha a külső hőszigetelést több lépcsőben több éven keresztül lenne kivitelzve, ebben az esetben az ideiglenesen nem szigetelt lakások kompenzációban részesülnek)

d) Társasház részfelújítása

Amennyiben csak az egyik épület (1003 vagy 1015) dönt korszerűsítés, felújítás mellett úgy a másik épület tulajdonosai nem korlátozhatják ezt. A felújítási költségviselés csak a korszerűsítendő épület tulajdonosait terheli.

Kivételt ez alól képeznek azok a beruházások amelyek az energiafogyasztás mértékarányosságának meghatározásához szolgálnak.

Fűtési rendszert érintő szabályok

FŰTŐ STRANGOK a ház közös tulajdonát képezik. Ezeket átépíteni, átalakítani a közös képviselő írásos engedélye nélkül szigorúan TILOS. A strangokon levő munkálatok után a közös képviselőnek kötelessége ellenőrizni

Kathi Tóth

Heidi

az elvégzett munkát és ezt jegyzőkönyvbe venni.

A radiátorok és szelepei magán tulajdont képeznek, ezek állapotáról a mindenkori tulajdonos köteles gondolkodni.

Évente egyszer történik a fűtési víz leeresztése a fűtési szezon kívül - de csakis igény esetén.

Szükség szerint rendkívüli fűtővíz leeresztés lehetséges. Ez esetben a költségek a tulajdonost terhelik. Ennek az összege még a közgyűlés másképpen nem határoz fűtési szezonban 15.000 Ft és fűtési szezonon kívül 10.000 Ft. Részleeresztés esetén ez a díj mérsékelhető.

Energiahatékonysági beruházások esetén a garázsok mint nem érintett albetétek anyagilag nem terhelhetők.

Építkezés

A lakásban tervezett építkezésről, felújításról, annak tartalmáról, a várható kezdés és befejezés határidejéről értesíteni kell a közös képviselőt, valamint a lépcsőház lakóit. Az ettől eltérő időpontot és tevékenységet a lépcsőház lakóival egyeztetni kell. Ha azonban az ilyen építkezés közös tulajdonú épületrészt érint, a tulajdonos társak 4/5- ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát is köteles beszerezni. Amennyiben egy lépcsőház egységesen dönt olyan átalakításról amely csak őket érint (pl. folyosó elrekesztésről biztonsági szempontokból) a

Építés engedély köteles minden olyan felújítás, mely a lakás, ill. a társasház falainak áthelyezésével, szerkezeti változtatásával jár!

Munkálatok melyek az épület szerkezeti változásával járnak a törvény szabályai szerint statikus által véleményezendők, ill. építési engedély kötelesek. 10 munkanappal a munkálatok elkezdése előtt értesíteni kell a közös képviselőt és be kell nyújtani az átalakítási tervet és a statikus számításit, a közös képviselőnek 10 munkanapja áll rendelkezésére hogy eldöntse engedélyezi a munkálatoknak elkezdését vagy kér dokumentumpótlást, részletes számításokat vagy a benyújtott építkezési tervet egy általa kiválasztott szakemberrel véleményezteteti, e véleményeztetés eredményének függvényében megtilthatja a tervezett átalakítást, a szakhatósági engedélyek beszerzéséig

A magán tulajdonban levő albetétek berendezésének, felszerelésének, karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az albetét mindenkori tulajdonosát terhelik.

Károlyi Ferenc

VI.

ZÁRÓ ÉS VEGYES RENDELKEZÉSEK

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat kiterjed a tulajdonostársakra, illetve jogutódaira.

Jelen Szervezeti és Működési szabályzatban nem szabályozott kérdésekre a 2003. évi CXXXIII. tv. Rendelkezései az irányadóak.

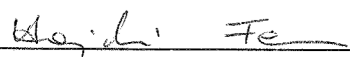
Szerződő felek a társasházzal kapcsolatos, illetve jelen okiratból eredő jogvitákra kikötik a XVIII-XIX. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot a Társasház Tulajdonosi közösség közgyűlése hozta létre.

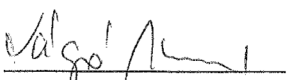
A Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát a földhivatali ingatlannyilvántartásában a társasház irataihoz kell csatolni.

A Közgyűlés az SZMSZ-t 56 899/100 000 tulajdoni hányad igen, 999/ 100 000 tulajdoni hányad tartózkodás és 3 039/ 100 000 nem szavazattal elfogadta. 174/100 000 tulajdoni hányad érvénytelen szavazat volt.

Budapest, 2014. június 27.


Jegyzőkönyv hitelesítő


Jegyzőkönyv hitelesítő


Közös képviselő
Sallai 1003-1015 Társasház
1186 Bp., Goroszló u. 1-7.
Margó T. u. 172-182.
Adószám: 28551337-1-43

HÁZIREND

A házirend 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 előírásainak betartása mindazon személyek részére kötelező érvényű, akik a házban laknak (tulajdonos, bérlő, használó), dolgoznak, vagy valakinél ideiglenesen tartózkodnak.

I. Lakás, lakóépület rendje

1. A lakóépület állagának védelme minden lakót (használót) arra kötelez, hogy:

- A lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket
- A közös használatra szolgáló helyiségeket, és területeket, valamint a közösségi helyiségeket
- Az épület központi berendezéseit (kaputelefon, kapu, kábeltelevíziós hálózat, stb.) rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.

2. Az épületben (lakásokban) és a hozzátartozó közösségi és közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró magatartástól és tevékenységtől.

- Televízió, rádió, magnó, lemezjátszó, videó, DVD és egyéb medialejátszó berendezések úgy működtethetők, hogy mások nyugalma nem zavarja
- Zajt okozó háztartási és kisgépek használata, valamint zajjal járó építési, szerelési munka végezése:

Munkanapon: 8-19 óra között;

Szombaton: 9-14 óra között engedélyezett.

Vasárnap és ünnepnapokon ezen tevékenységeket szüneteltetni kell.

Ez a szabályozás nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási, vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést (pl. csőtörés).

3. Egyéb zajvédelem

Padlócsempézett lakásokban kopogós lábbeli használata, a bútorok zajt keltő mozgása kerülendő.

Garázsajtók működtetése esetén a lakókat zavaró zaj kerülendő. Kérjük a garázsajtót csendesen nyitni, csukni. A zajt keltő garázsajtókat a

Handwritten signature

Handwritten signature

tulajdonos/ használója köteles saját költségén megjavítani.

4. Az ablakban, erkélyen, közös tulajdonú részeken növényt ápolni csak másokat nem zavarva szabad.

Virágot csak biztonságosan rögzített tartókon szabad elhelyezni.

5. Az épületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos! A nyílászárókon keresztül porképződéssel járó lakástextíliát porolni, tisztítani szigorúan tilos.

6. Hosszabb távollét esetén a tulajdonos elérhetőségeinek megadásával biztosítsa a lakásba való bejutást.

7. Tartózkodjunk olyan tárgyak (papírpelenka, vatta, stb...) vízöblítőbe dobásától, amely a lefolyó vagy a csatorna eldugulásához vezetne.

8. Légtechnikai berendezésbe szagelszívót bekötni szigorúan tilos tűzvédelmi szempontból!

9. A társasház valamennyi közös használatú részén, lépcsőházak, folyosók, tárolók területén, liftes lépcsőházban a liftben TILOS A DOHÁNYZÁS.

II. Közös helységek használata

10. Ügyeljünk lépcsőházaink tisztaságára, használjuk a lábtörlőt és a lábrácsot.

11. A tulajdonosok a közös helyiség világításánál takarékoskodjanak az energiával.

12. Biztonságunk érdekében a társasház (lakóépület) kapuját állandóan zárva kell tartani.

Senki sem engedhet be számára ismeretlen személyt, csak amennyiben igazolta magát.

A lakásajtókat és kapukat a lehető legkisebb zajjal használjuk.

13. A lakásokban egzotikus állatok tartása tilos (hüllők, pókok, majmok, stb.). A társasház közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni nem szabad. A lakásban tartott állat okozta szennyeződést, annak gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani. Lakásban vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben bármilyen állat, a tisztaság és a szomszédok nyugalmanak biztosítása mellett, a Fővárosi Önkormányzat szabályrendeletének előírása szerint tartható.

Kati Fren

sz. d. l. -

14. A szeméttároló helyiségben csak HÁZTARTÁSI szemetet helyezünk el. A szagok elkerülése végett a kukákba csak a fóliazacskóba zárt szemet kerüljön.

15. A lakástulajdonos köteles a lakásban, garázsban, közös használatú helyiségekben olyan előfeltételeket teremteni, amely kizárja a rágcsálók és a bogarak előfordulását. Szükség esetén a rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni illetve végeztetni, illetőleg a közegészségügyi hatóság kötelezése, vagy a társasház közgyűlési határozata alapján azt eltűntetni, és költségeit viselni.

16. Tárolás

A lépcsőházban mindennemű tárolás tilos. Kivételt képeznek a lépcsőház díszítésére elhelyezett növények, melyek a menekülési utat nem szűkítik. A közös használatra szolgáló helyiségek (pince, padlás) a használat idején kívül zárva kell tartani. A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken - meghatározott céllal, rövid ideig és helyen - bútorok és egyéb tárgyak tárolását a közös képviselő (IB) engedélyezheti a Számvizsgáló Bizottság véleményének kikérésével a megbeszélte időpontig, illetve közgyűlési határozat dönthet ezen ügyben.

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

III. Lakóépületek állagvédelme

18. A lakóépület közös tulajdonú részein (tető, homlokzat, fal felület) hirdető berendezés, kirakatszekrény, hirdetmény, falragasz, cég és címtábla, antenna, klíma-, elszívó és egyéb berendezések elhelyezése szakszerűen, másoknak kárt nem okozva lehet. A hozzájárulás nem mentesít a jogszabályokban megkövetelt hatósági engedélyek beszerzése alól. Az engedély (hozzájárulás) nélkül elhelyezett tárgyakat, plakátokat, az elhelyező saját költségén köteles eltávolítani, vagy a közös képviselő távolíttatja el az elhelyező költségére.

19. Az épülethez kapcsolódó közterületek, ajtók, ablakok, redőnyök, kapuk, cégtáblák tisztántartása a köztisztaságról szóló rendelet szabályai az irányadók.

20. Az épület falait, homlokzatát, külső ajtóit, kapuit, garázskapukat, az erkélyek falait és a korlátokat az előzetes engedélyben megjelölt színre szabad festeni, mázolni.

21. Erkélyen csak a városképet nem rontó, azok rendeltetésszerű használatával összhangban lévő bútorok, egyéb tárgyak, díszek helyezhetők el.

K. F. F.

IV. Az udvar és közterületek rendje

22. A közös használatra szolgáló helyiségek és közterületek csak rendeltetésüknek megfelelően, a munkavédelmi és tűzvédelmi szabályok betartása mellett használhatók. A Társasházi Tűzvédelmi Szabályzat egy példányát minden lakásban el kell juttatni, át kell vetetni, kivonatát ki kell függeszteni. A Tűzvédelmi Szabályzatba foglaltakat valamennyi a házban lakónak tudomásul kell venni, és be kell tartania.
23. A kert a lakók pihenését szolgálja. Tilos a kertbe háziállatot vinni, valamint focizni és kerékpározni, lakók nyugalmaát megzavaró tevékenységet végezni, illetve minden testi épséget veszélyeztető tevékenységet folytatni.
24. 20 óra után fokozottan ügyelni kell a csend biztosítására.
25. A gyermekek magatartásáért és az általuk okozott kárért, a keletkezett szennyeződés eltakarításáért a szülő, illetve a felügyelettel megbízott személy a felelős.
26. Kocsit és egyéb járművet mosni a közös vízből tilos, közterületen saját vízből sem lehet.

A lakók kérésére a HÁZIRENDET a közös képviselő a SZVB egyetértésével évközben is kiegészítheti. A kiegészítés a következő közgyűlésig marad érvényben, amikor a közgyűlés dönt a további alkalmazásáról.

A házirend megsértőivel szembeni eljárási szabályok:

A házirend be nem tartásának jogkövetkezményeit a vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint kell érvényesíteni. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért - Ptk. Rendelkezései szerint - gondo-zójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felel. A cselekmény súlyától, jellegétől függően bírósági, vagy szabálysértési eljárás kezdeményezhető. A lakhatás nyugalmaát sértő magatartás, tevékenység folytatása esetén a tulajdonosok, lakók, a közös képviselő az albetét használók írásbeli kérésére birtokvédelmi eljárást vehetnek igénybe.

A Társasház Szervezeti és Működési Szabályzat módosítását a földhivatal ingatlan nyilvántartásában a társasház irataihoz kell csatolni.

Katrin Ferenc

Heidi

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum 2014. Július 09.



1049843300002014

Ikt.szám:/...../.....

Mellékletek (db): 6

Aláírás: