

2016 NOV 03.

66 303

/2016

Kedves Tulajdonos/Tulajdonosok!

Budapest Főváros
VII. Kerületi Budaörs Város
Polgármesteri Hivatal

T. Rózsán E!
2016.11.02

Budapest Főváros	Budaörs Város
Ikt. szám: 16/22356	h/2016
2016 NOV 03.	
előszám: 22356/3	mellettkel: 1
0531	

Jelen levelünkkel együtt postázott tanulmánytervet és látványtervet már 2016.10.20-án elküldtük Ön(ök) részére e-mailen. Ha az e-mail nem érkezett volna célba, úgy érem legyen(ek) kedves(ek) a mellékelt dokumentumokat áttekinteni. (10710) ea-22.11.02

A Dob u. 60. sz. társasház már jó ideje készül a megújulásra.

Több lépcsőben eljutottunk odáig, hogy a november végére tervezett közgyűlésen dönthet a tulajdonosi közösség arról, hogy elfogadják-e a tanulmánytervet és látványtervet vagy sem. Bízunk abban, hogy az elkészített tervek elnyerték tetszését, tetszésüket.

A november végére datált közgyűlésen kell dönteni arról is, hogy az építés további előkészületeihez szükséges alapító okirat módosításhoz a társasház tulajdonosai hozzájárulnak-e.

Kérem, az ügy fontosságára tekintettel a november végére kiírásra kerülő közgyűlésen legyen(ek) kedvesek megjelenni és igen szavazattal támogatni a beruházást.

Budapest, 2016.10.25.

Köszönettel

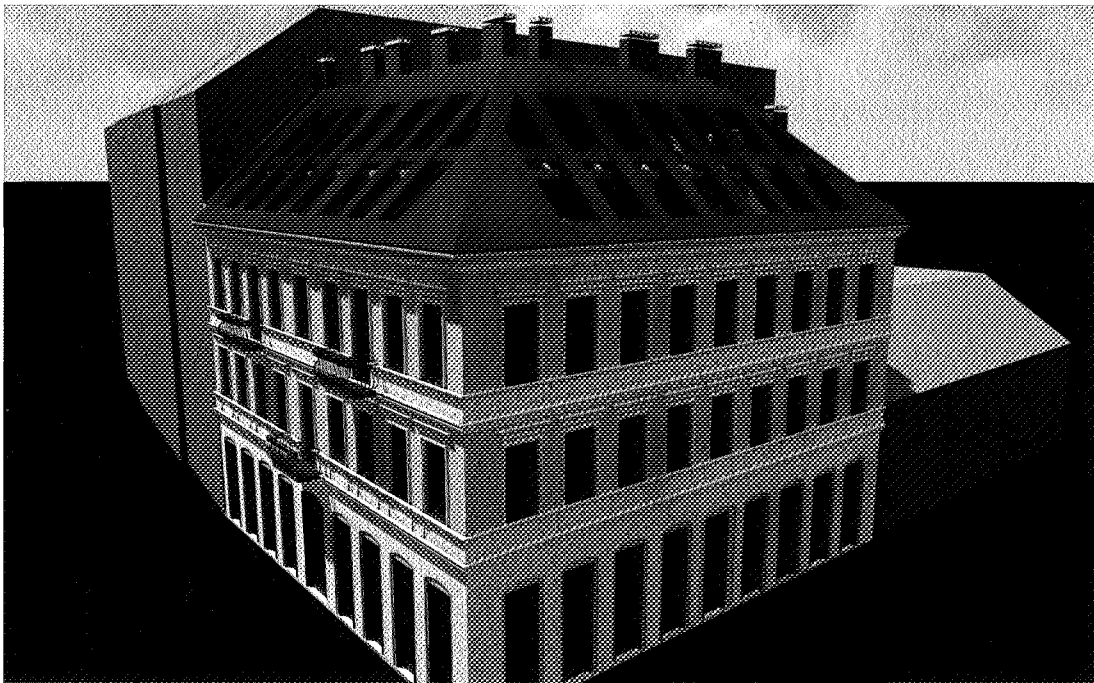
DOUBLE J & GP KFT.
1149 Bp., Bibor u. 14-16.
Asz.: 24239547-2-42

Társasház közös képviselője

ÚJÍTÓK MÉRNÖKIRODA KFT.

1134, Budapest, Lehel utca 12.

mob.: +36 (70) 637-68-22

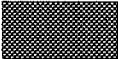
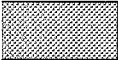
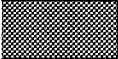
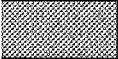
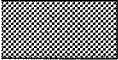


**TÁRSASHÁZ TETŐTÉRBEÉPÍTÉS
- TANULMÁNYTERV -**

1077 Budapest, Dob u. 60.

2016.10.19.

BRUTTÓ BEÉPÍTÉSEK CCA :

	SZINTTERÜLET
	KÖZÖS TER.
	BELSŐ UDVAR
	MEGLÉVŐ LAKÁSOK
	TERVEZETT LAKÁSOK
	TERVEZETT TERASZOK

Projekt adatok:

Budapest VII.ker., Dob utca 60.

Hrsz: 34075

Övezet: VK-VII/4

Ssz	Alapterület 190 alatti	Terasz	
1	59,26	5,45	61,985
2	44,02	10,78	49,41
3	68,15	22,25	79,275
4	66,66	3,69	16,86
5	86,7	16,89	22,91
6	32,02	15,87	13,73
7	32,26	21,93	
Összesen:	389,07	58,38	91,98
			464,25

Eladható 464,25

TÁRSASHÁZ TETŐTÉRBEÉPÍTÉS
- TANULMÁNYTERV-
 1077 Budapest, Dob utca 60.

ÚJÍTÓK MÉRNÖKIRODA KFT.
 1134, Budapest, Lehel utca 12.
 mob.: +36 (70) 637-68-22

2016.10.19.

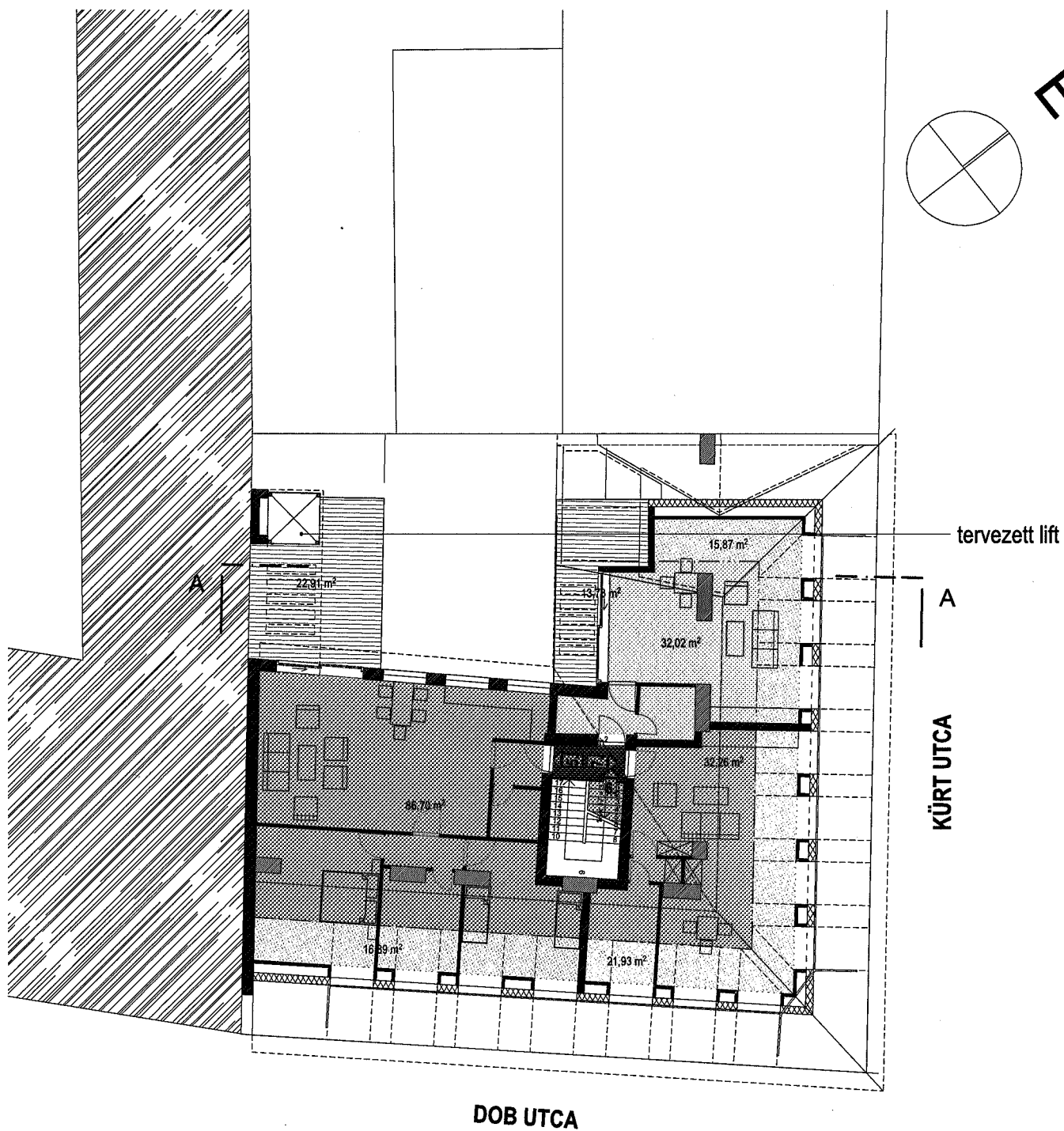


TETŐTÉR 01. ALAPRAJZ - TERVEZETT ÁLLAPOT M1:200

TÁRSASHÁZ TETŐTÉRBEÉPÍTÉS
- TANULMÁNYTERV-
1077 Budapest, Dob utca 60.

ÚJÍTÓK MÉRNÖKIRODA KFT.
1134, Budapest, Lehel utca 12.
mob.: +36 (70) 637-68-22

2016.10.19.

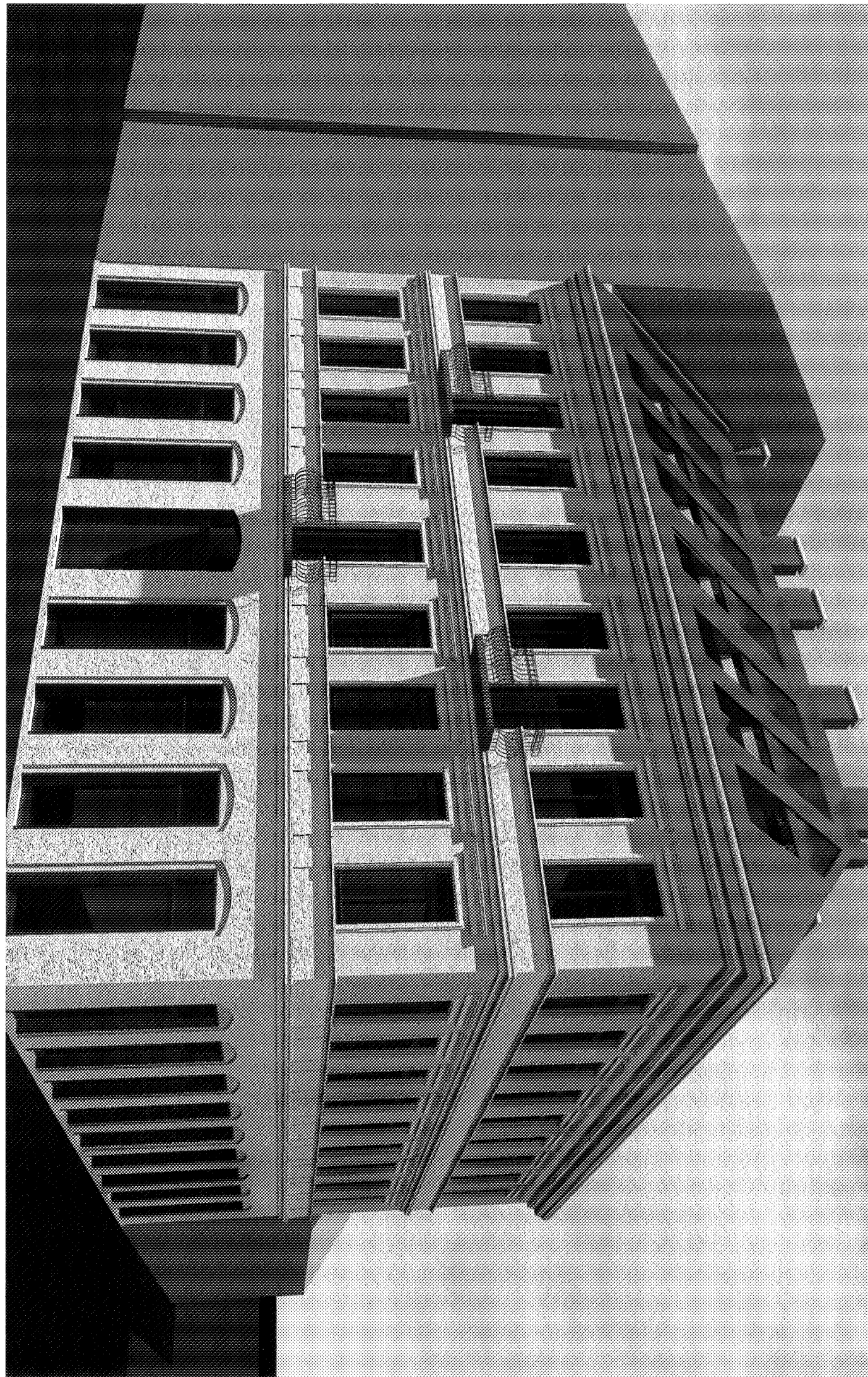


TETŐTÉR 02. ALAPRAJZ - TERVEZETT ÁLLAPOT M1:200

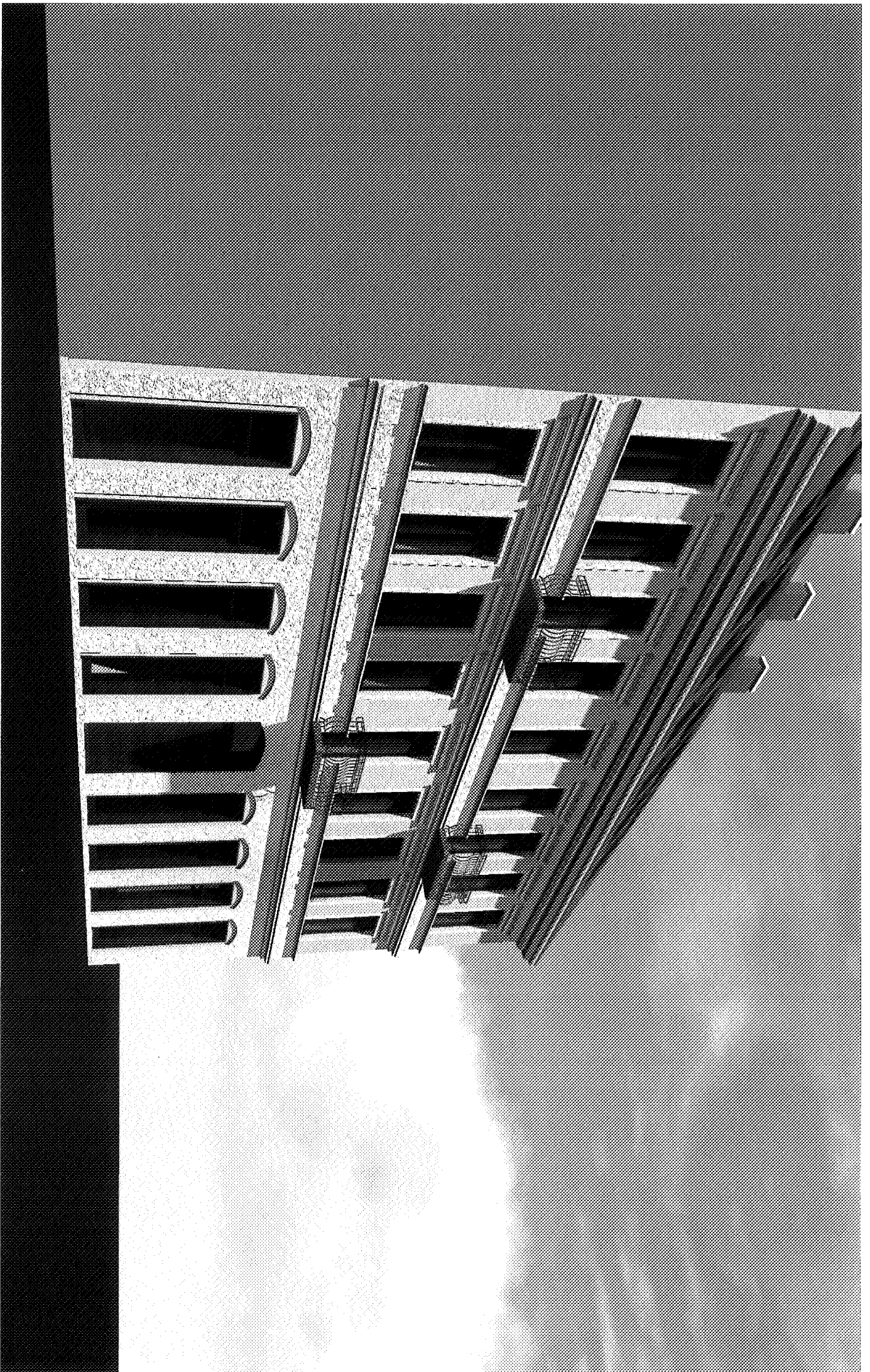
TÁRSASHÁZ TETŐTÉRBEÉPÍTÉS
- TANULMÁNYTERV -
 1077 Budapest, Dob utca 60.

ÚJÍTÓK MÉRNÖKIRODA KFT.
 1134, Budapest, Lehel utca 12.
 mob.: +36 (70) 637-68-22

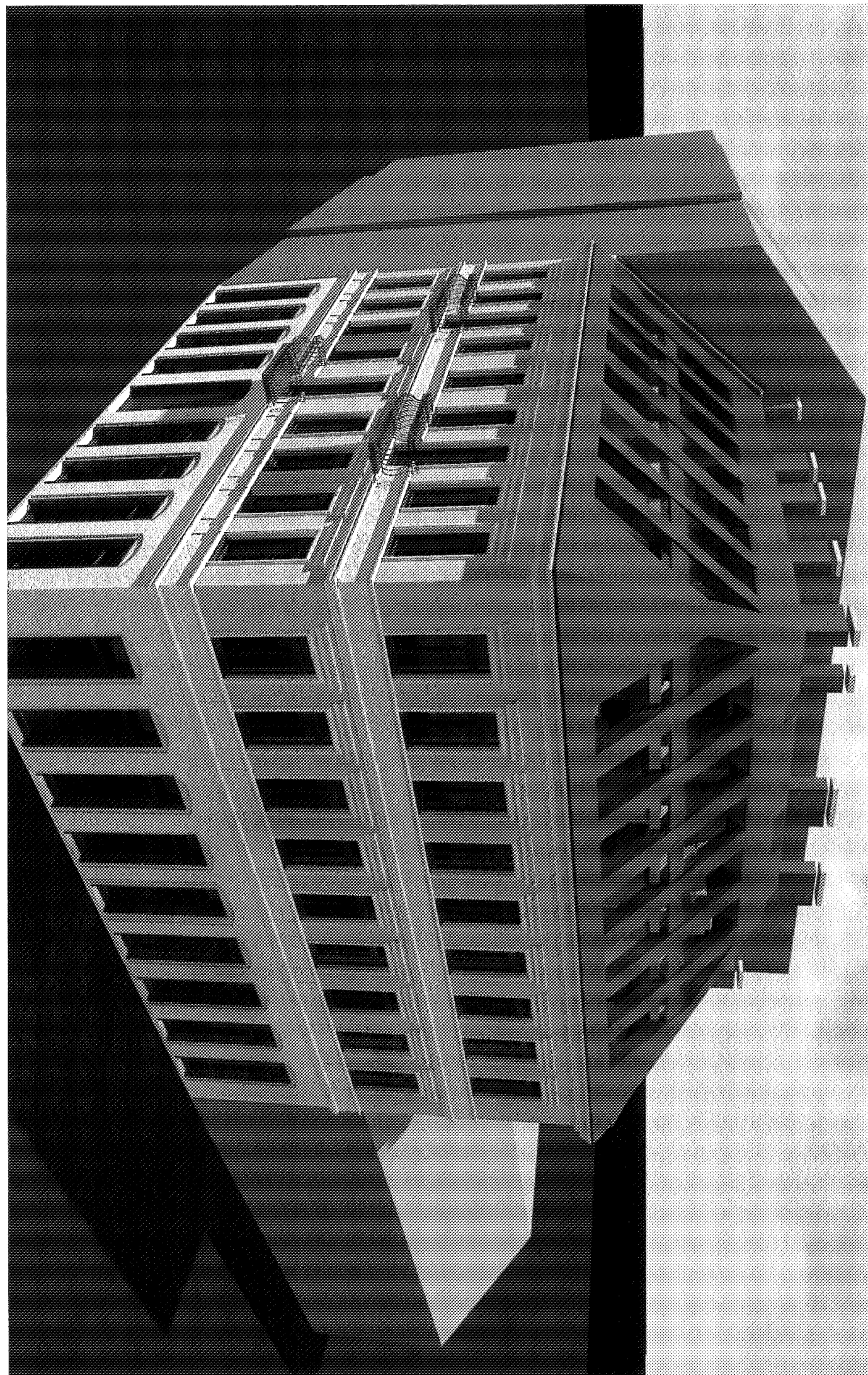
2016.10.19.

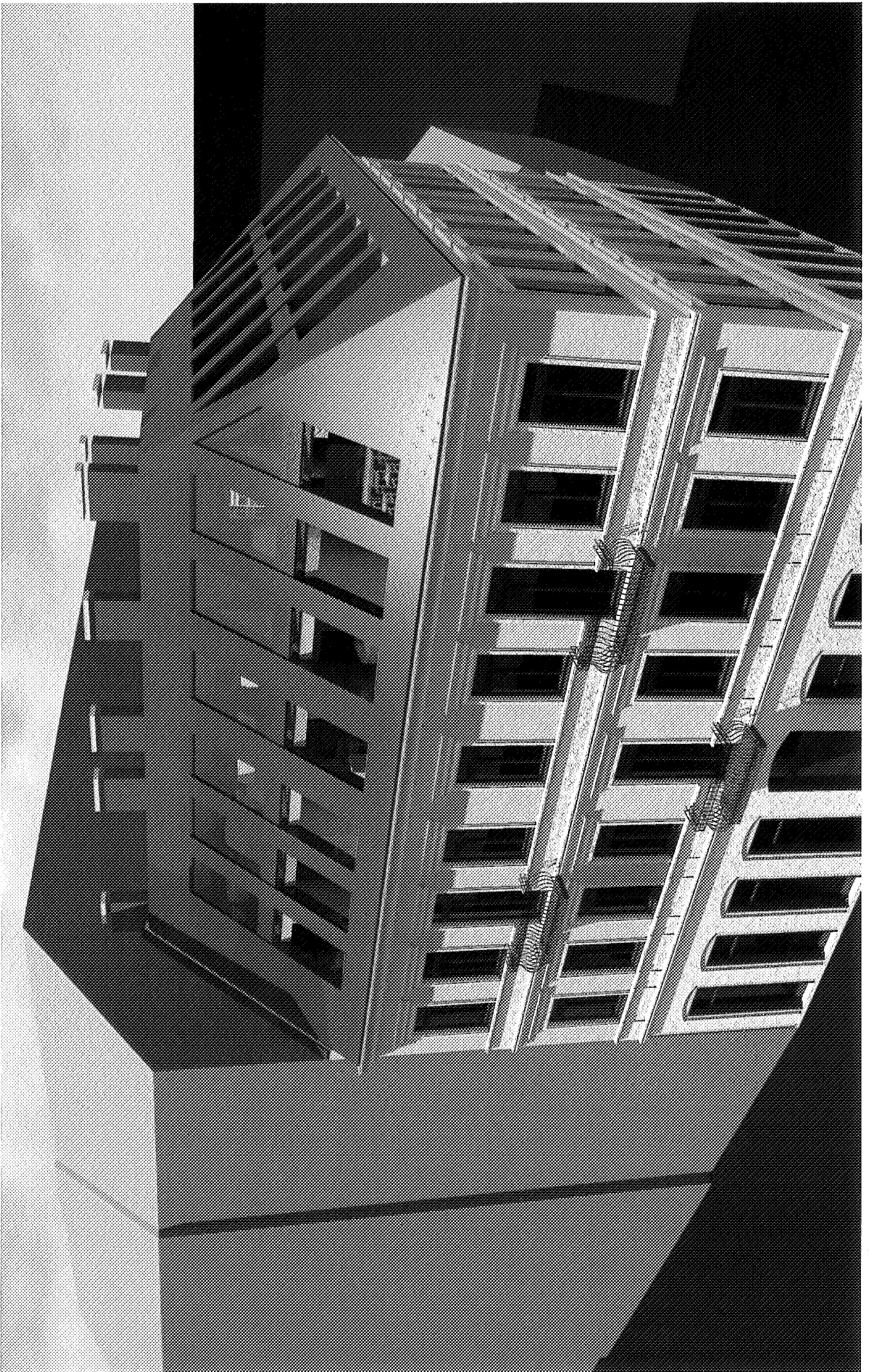


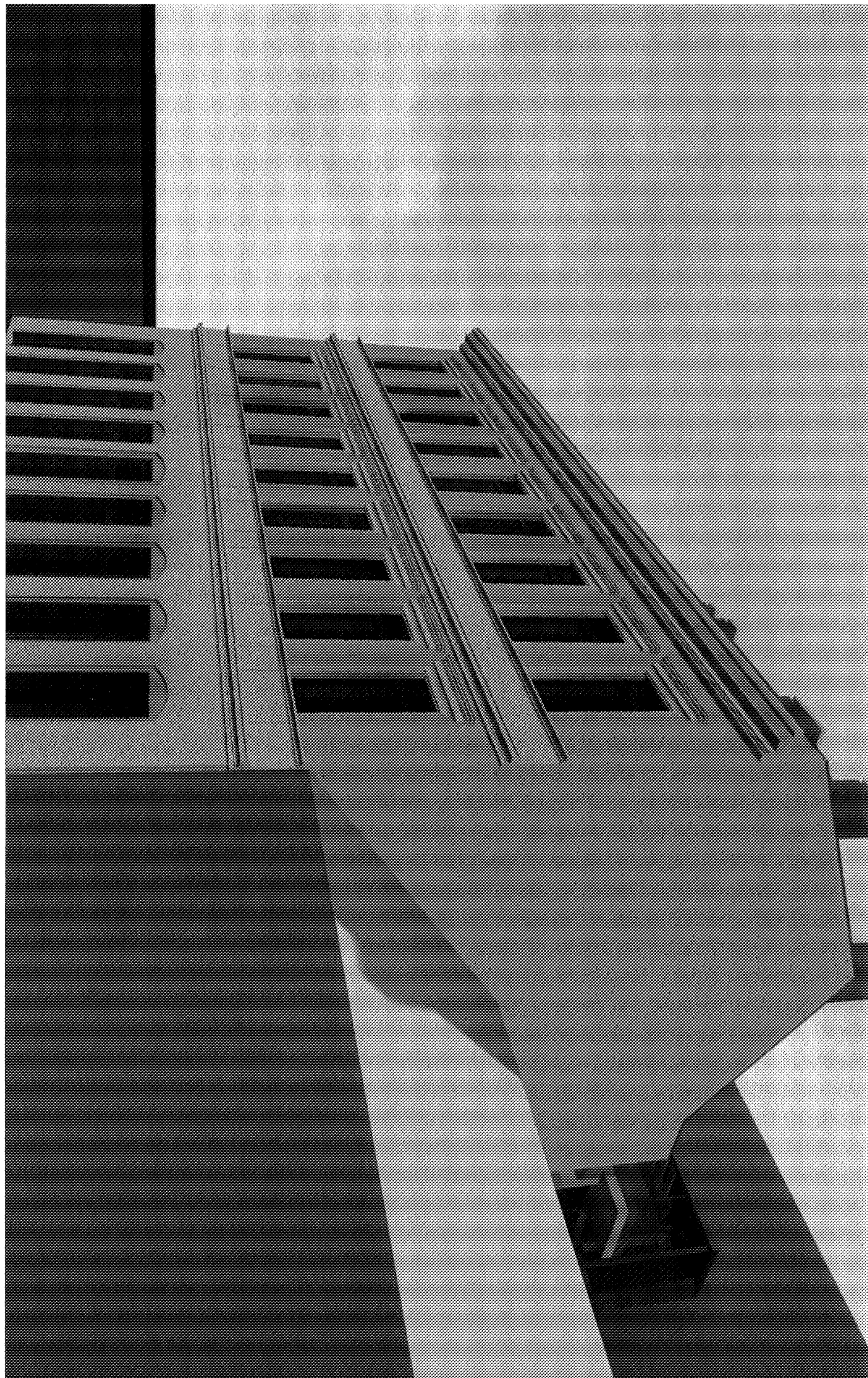


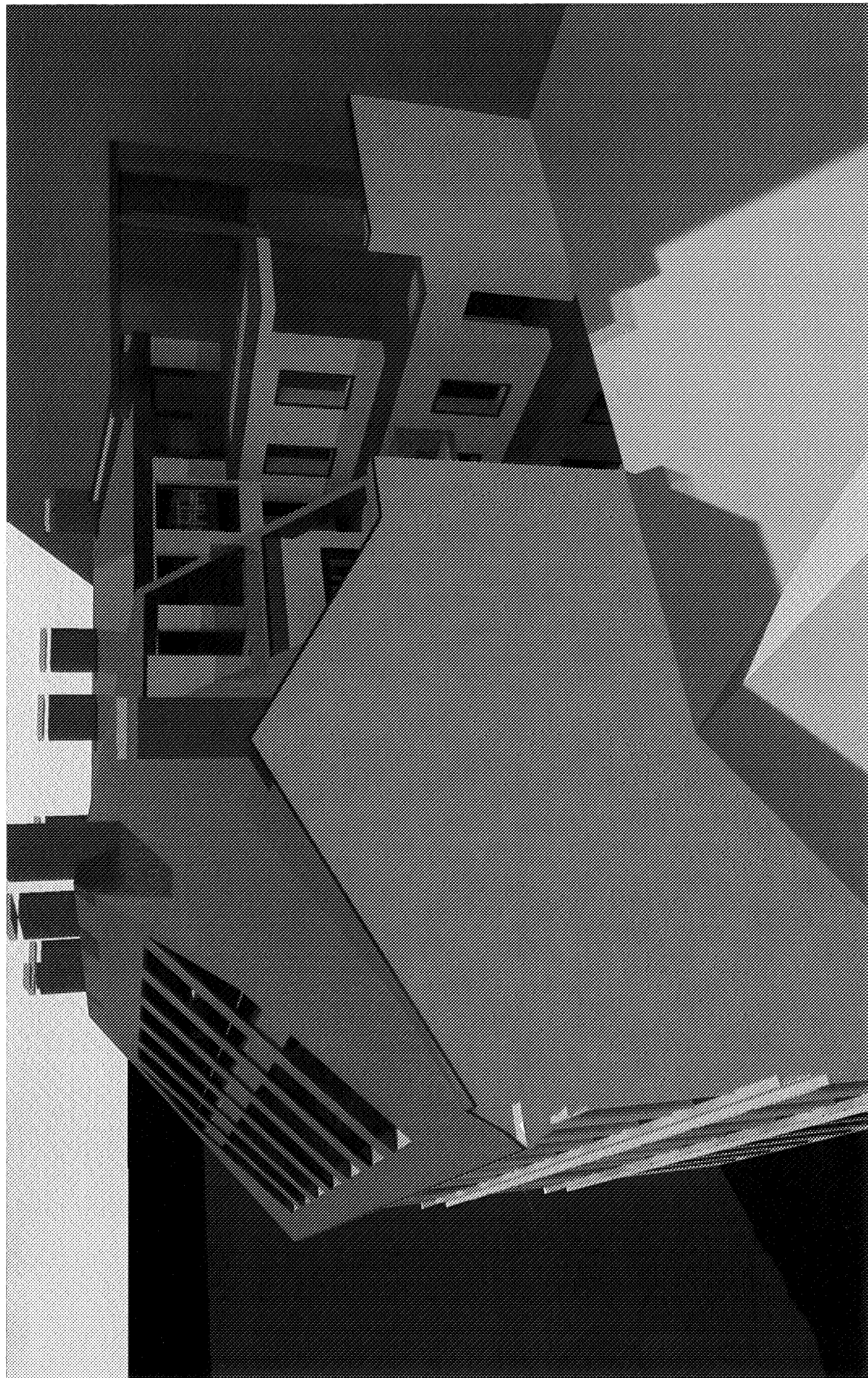


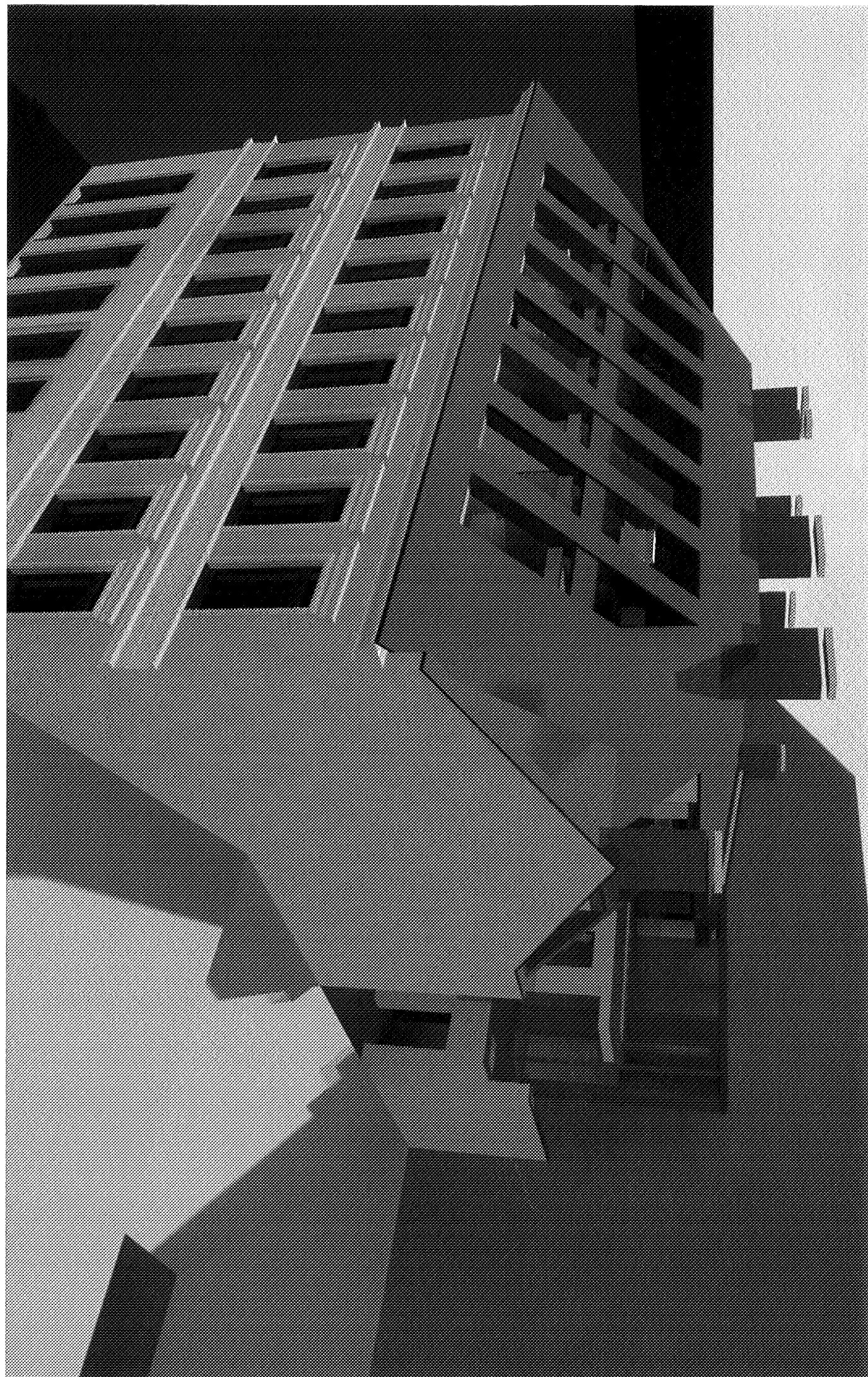


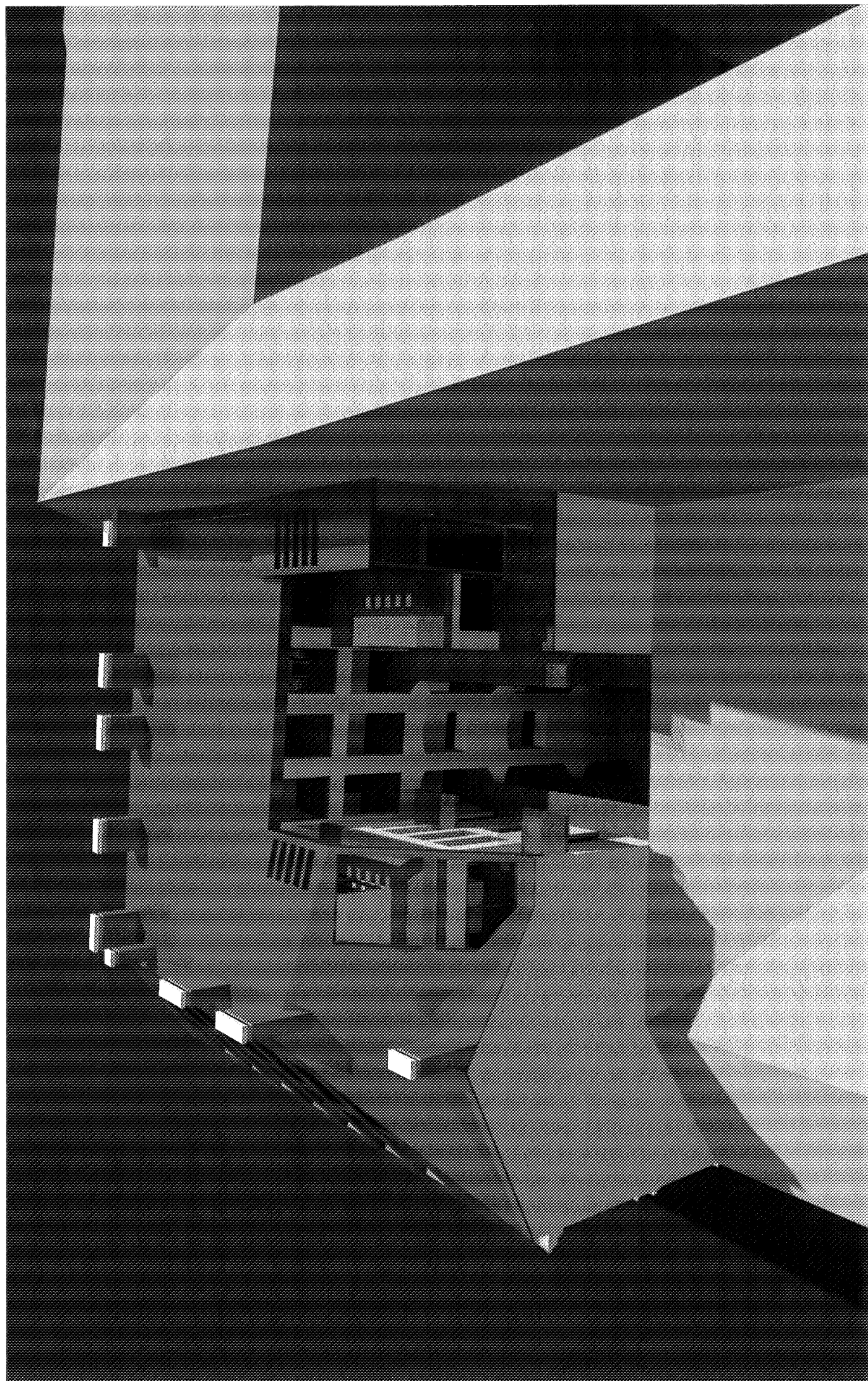


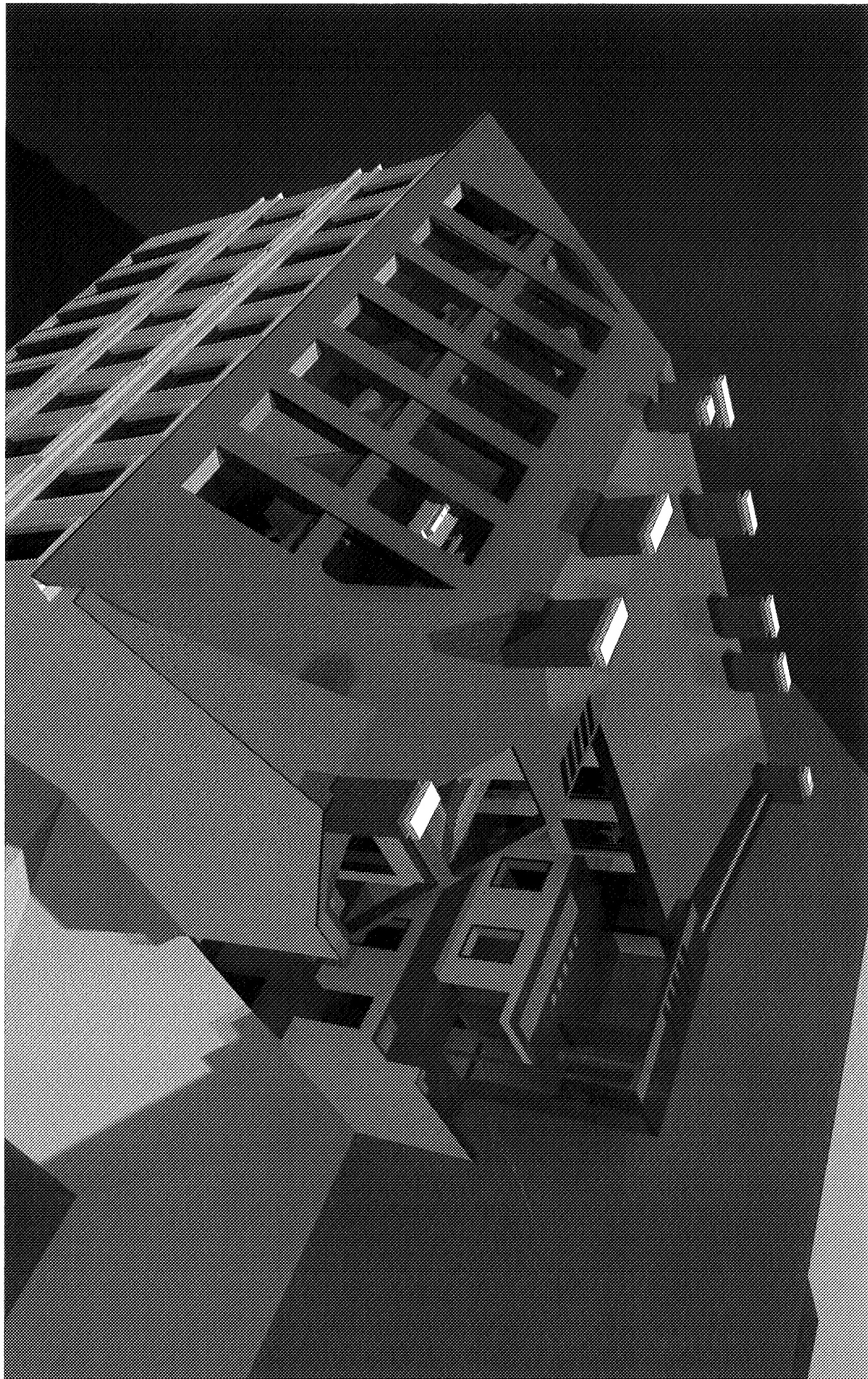


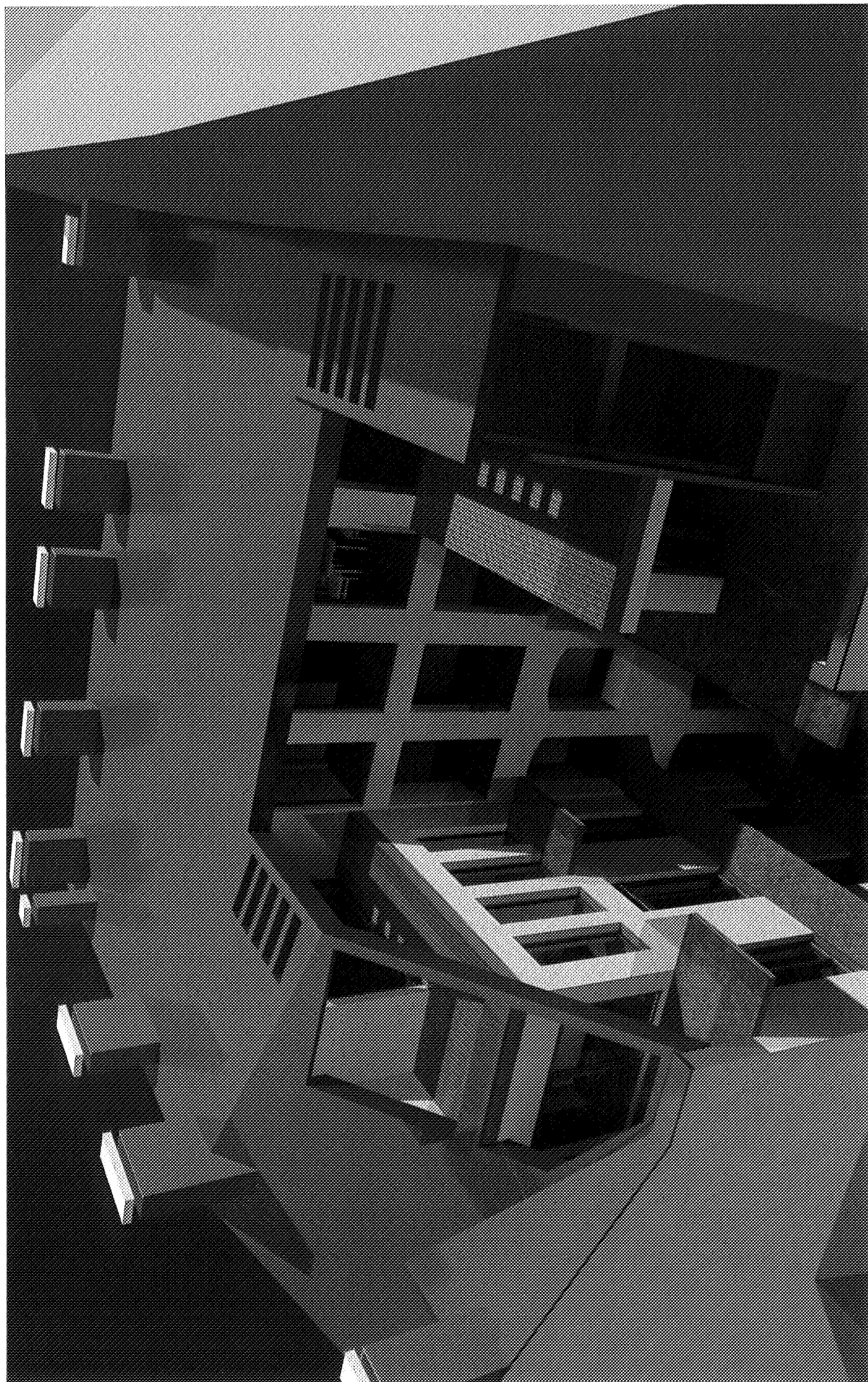


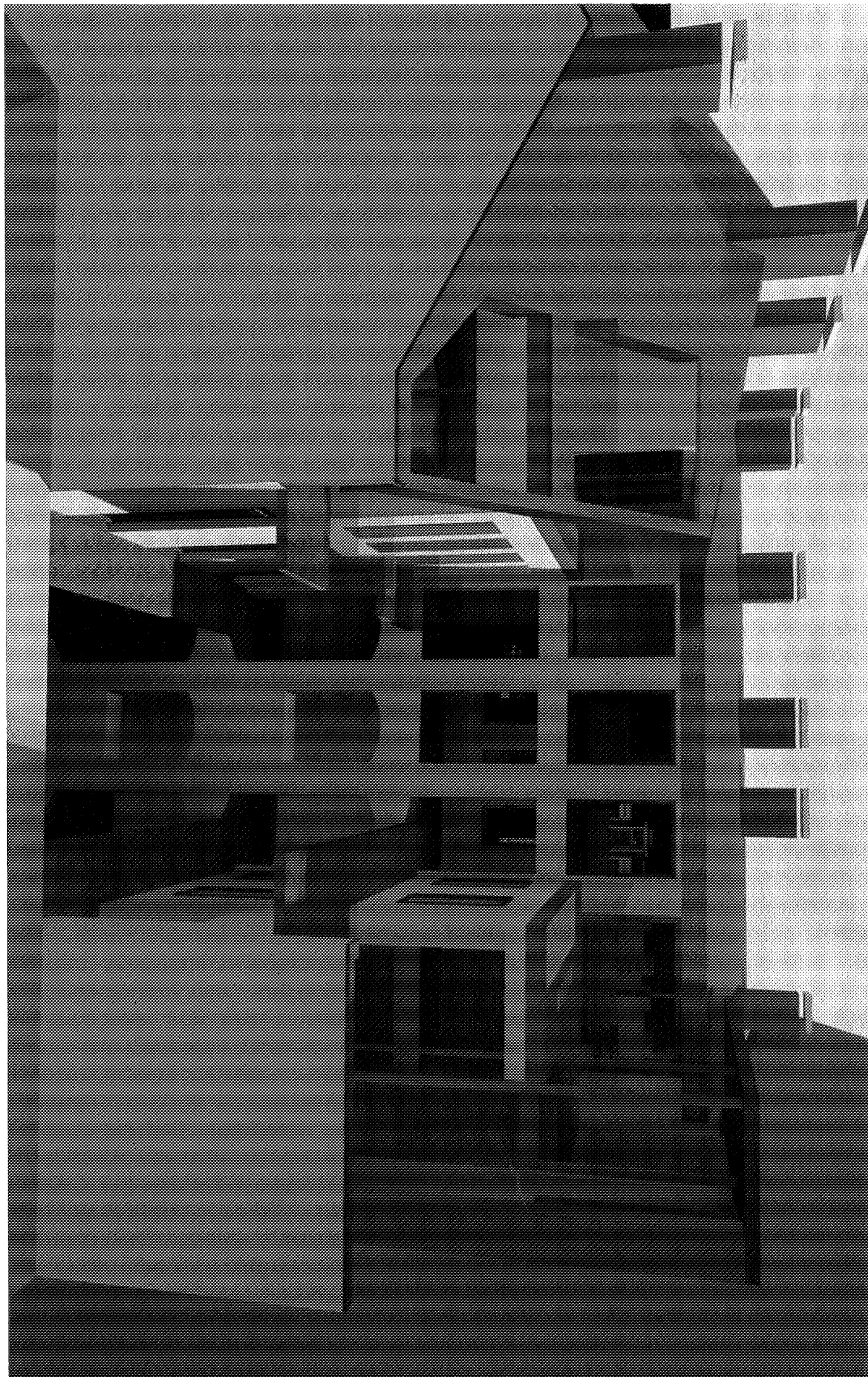












UGY:
2016 NOV 03

T. Rozsnyói E.
2016.11.03.
18

Erzsébetvárosi Vagyongazdálkodási Iroda
Budapest 1073 Erzsébet krt. 6.

ÜGYFÉLSZOLGÁLAT-Erzsébet krt. 6.

Rozsnyói Erzsébet

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal		
Ügykezelő Iktat.		
Iktatószám:	14	22356/3/2016/11
2016 NOV 03.		
előzmény:	2	6
melléklet:	6	0531

KÉRELEM

2016 NOV 02.
5657/2016
ÜSZI-E/
Budapest Főváros
VII. Kerület Erzsébetvárosi
Polgármesteri Hivatal

Előzmény

2016 NOV 03.

Csatolva

Tárgy: Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság részéről elvi hozzájárulás kérése a 1072 Budapest, Dob u. 60. sz. társasház emeletráépítésének tárgyában

Tisztelt Rozsnyói Erzsébet!

Alulírott Juhász Attila (Double J&GP Kft. társasházkezelő), mint a Dob u. 60. társasház közös képviselője ezúton kérem a Tisztelt Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot, hogy - a mellékelt dokumentumok alapján -, a Dob u. 60. sz. társasház többségi tulajdonosai által kívánt emeletráépítéshez az elvi hozzájárulást szíveskedjenek megadni.

Az emeletráépítéssel összefüggő közgyűlés várható ideje: 2016. november vége. A közgyűlés pontos idejét és a napirendi pontokat tartalmazó meghívót e-mailen és postai úton is továbbítjuk az eddig jól megszokott módon az ERVA Zrt. részére.

A VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat tulajdonában álló 487/10000 tulajdoni hányad igen szavazatára is szükség van az emeletráépítés sikeressége érdekében.

Előzmény:

A társasház közös képviseletét átvéve készítettünk egy írásos felmérést (1.sz. melléklet – Szakmai egyeztetés épületkorszerűsítésről, további lakások építésének lehetőségéről), ami alapján egyértelművé vált, hogy a tulajdonosok többsége szeretné a teljes korszerűsítést.

2015-ben felkerestünk több beruházót is, akiket alkalmasnak tartottunk, és akik hajlandóságot is mutattak a Dob u. 60. sz. társasház teljes korszerűsítésével egybekötött emeletráépítésre.

2016.04.14-i közgyűlésen a társasház tulajdonosközössége döntött a leadott bemutatkozók és vételi szándékok alapján a beruházó cég megválasztásáról, és a szándéknyilatkozatról (2. sz. melléklet – Meghívó, közgyűlési jegyzőkönyv másolata, szándéknyilatkozat másolata,

elfogadott SZMSZ tervezet, Bauinvest Kft. vételi ajánlata – nem árazott, Bauinvest Kft. bemutatkozó anyaga)

2016.07.12-i közgyűlésen a megjelent tulajdonosok arról döntöttek, hogy a Bauinvest Kft. által történő kiviteli terv elkészítését kérik, és vállalják az ezzel kapcsolatos kötelezettségvállalást. Nyilatkoztak továbbá a lift elhelyezésének kialakításának elfogadásáról. A közgyűlési meghívó részeként megküldtük a Bauinvest Kft. által készített árazott árajánlatot is. (3. sz. melléklet – meghívó, árazott árajánlat, közgyűlési jegyzőkönyv másolata).

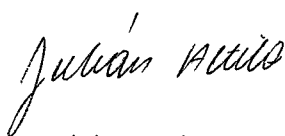
A 4. sz. mellékletek: Bauinvest Kft. által készített látványterv és tanulmányterv + nem hiteles tulajdoni lap másolata

Az Önkormányzat részére a padlástér értébecslése folyamatban van, amit e-mailen és postai úton is pótolni fogunk.

A fentiek alapján kérem szépen a T. Önkormányzat Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságát a DOB u. 60. sz. társasház padlásterének értékesítése, adásvételi szerződés aláírása, alapító okirat módosítása tárgyában az elvi hozzájárulás megadását.

Budapest, 2016. november 2.

Köszönettel,



Juhász Attila

Double J&GP Kft.

1072 Bp., Dob u. 60. sz. társasház közös képviselője

DOUBLE J & GP KFT.
1149 Bp., Bíbor u. 14-16.
Asz.: 24239547-2-42

Székhely: 1149 Bp., Bíbor u. 14-16.

Iroda/levelezési cím: 1144 Bp., Ond vezér útja 31. fsz.

E-mail cím: doublejandgp@gmail.com

Telefonos elérhetőségek:

Juhász Attila +36 70 391 7832

Juhász Gabriella +36 30 991 15540



**Szakmai egyeztetés épületkorszerűsítésről,
további lakások építésének lehetőségéről
Budapest, VII. Dob u 60. Társasház részére**

Tisztelt Tulajdonosok,

mint arról már korábban is megbizonyosodtak, az épületkorszerűsítés és bővítés alapfeltételeiről a megfelelő időben érdemes gondoskodni.

1. Milyen folyamatokon jutunk el idáig:

- a. „Lakástulajdonosok véleménye” felmérés, kitöltött adatlapok begyűjtése 2015.06.hó
- b. Szakértői csoport efelméri az épület jelenlegi műszaki állapotát
- c. Szakértői csoport elkészíti az előzetesen műszaki és pénzügyi javaslattervet
- d. **Közügyülés, Lakótájékoztató**, a tervezett beruházás műszaki és pénzügyi ismertetése
- e. Lakóközösség határozatot hoz, a tulajdonosok szavaznak a tervezett beruházás elindításáról, szakértői feladatok ellátásáról, a keletkező szakértői, tervezői, hatósági, engedélyek díjainak felvállalásáról és megfizetéséről, megállapodásokról.

2. Mi történik a közgyűlés, pozitív szavazás után?

- a. **A tervezett korszerűsítés alapvető elemeinek PONTOS meghatározása:** *felmérés, tervezés, műszaki felújítási javaslat, gépészeti munkálatok, homlokzat hőszigetelés és kapcsolódó munkálatok, homlokzatok közösségi és lakások nyílászáróinak cseréje, a felújítási program pénzügyi finanszírozása.*
- b. Tulajdonosok írásban megkapják a korszerűsítési program **valós, tényszerű műszaki és pénzügyi adatait**
 1. pontosan mennyibe kerül
 2. kell-e fizetni érte
 3. mikor készül el
 4. ki vállalja
 5. kell-e ablakot cserélni
 6. milyen lesz az új épület
 7. mi kell még a beruházáshoz
 8. ...

3. A pontos tények és értékek valós ismeretéhez elengedhetetlenül fontos a műszaki előkészítés, felmérés, tervezés, melyről ÉLŐSZÓBAN IS HASZNOS INFORMÁCIÓKAT KAPNAK A KÖZGYŰLÉSEN, LAKÓTÁJÉKOZTATÓN.

EZ MOST ÖNRŐL SZÓL! VEGYEN RÉSZT AZ ELŐKÉSZÍTÉSBEN!



**Szakmai egyeztetés épületkorszerűsítésről,
további lakások építésének lehetőségéről
Budapest, VII. Dob u 60. Társasház részére**

„Lakástulajdonosok véleménye” felmérés

Felmérésünk célja, hogy a tulajdonosok számára minél hasznosabb információkat és értékesebb adatokat tudjunk összeállítani, ezért kérjük válaszoljon az alábbi pár kérdésre.

Köszönjük, hogy a kitöltéssel segíti munkánkat, hiszen az Ön véleménye számít lakókörnyezete és életének fejlődésében!

1. Milyennek gondolja a környezetben korszerűsített épületeket, és az ott élő emberek életét?

.....

.....

.....

2. Mi tetszett Önnek más épületek megvalósítása során?

.....

.....

3. Melyek a kiemelten fontos tényezők Önnek otthonával és lakókörnyezetével kapcsolatban?

.....

.....

.....

4. Milyen témákban fogad szívesen hasznos tájékoztatást, ajánlatot, támogatást, tájékoztatást?
(többet is bekarikázhat)

- a. kivitelezési javaslatok, megoldások

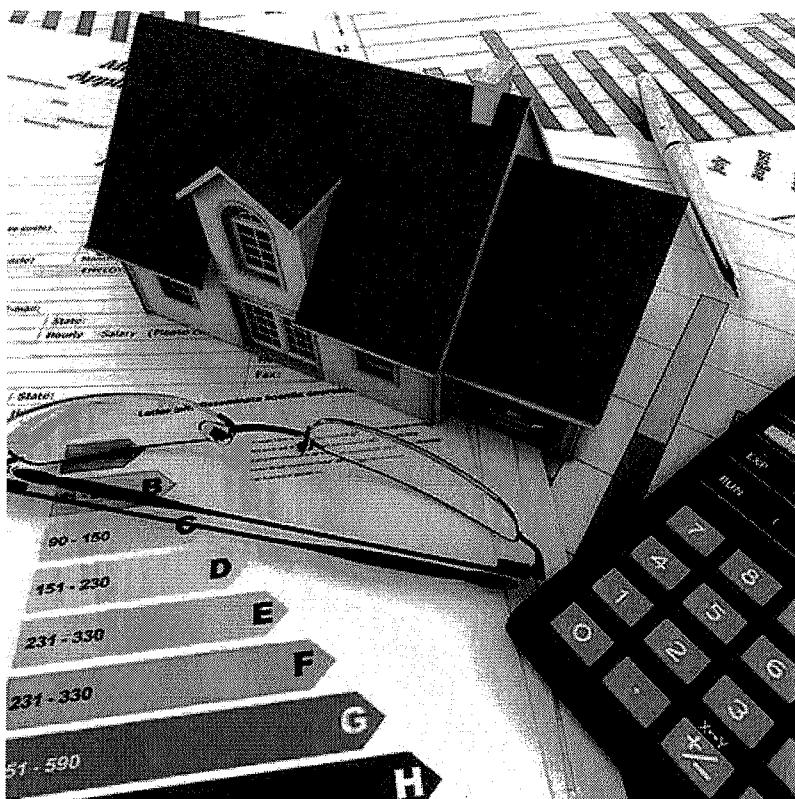
1. külső falak, homlokzatok, födémek hőszigetelése
2. lépcsőházi ajtók felújítása, cseréje
3. lakásokban ablakok felújítása, cseréje
4. gépészeti felújítás
5. szellőzőrendszer

- b. pénzügyi megoldások, beruházási lehetőségek, pályázatok

- c. egyéb, amit Ön kér:.....



**Szakmai egyeztetés épületkorszerűsítésről,
további lakások építésének lehetőségéről
Budapest, VII. Dob u 60. Társasház részére**



Cégbemutató

Vállalkozásunkat azzal a céllal hoztuk létre 2009-ben, hogy ingatlanfejlesztési beruházásokkal növeljük az emberek komfortérzetét, szebbé és jobbra tesszük környezetünket, emeljük a lakások értékeit, amivel boldogabbá, gazdagabbá és teljesebbé válik életünk.

Fejlődésünk sikerének kulcsa a hosszú távon is megbízható és rugalmas együttműködés, melyben messze menőkig szem előtt tartjuk ügyfeleink, megbízóink érdekeit. Rendszeres tájékoztatást kapnak tőlünk aktuális pályázati, finanszírozási lehetőségekről, már korszerűsített épületben élő emberek tapasztalatairól, valamint az általuk kívánt felújítási munkákról.

Az ingatlanfejlesztés rendkívül összetett feladatok sorozata, a lakásfelújítástól a társasházak korszerűsítéséig, melynek eredményessége nagyban függ a folyamatokban részt vállaló emberek hozzáállásától és munkájától. A Megrendelő, Megbízó dönt arról, hogy mikor, milyen áron, kivel indítja el és valósítja meg a kívánt kivitelezést, melyhez Mi biztosítjuk a szakértő munkacsoportot technikus, mérnök, energetikus, közgazdász, ügyvéd, műszaki ellenőr személyekben, a folyamatok teljes körű garantált teljesítése érdekében.

A megrendelői igények alapján pontosan megtervezett és előkészített beruházás kevesebb idő- és pénzráfordítással valósul meg a hozzá illő színvonalon, ami a kizárólag megbízható, szakmailag felkészült csapatmunkának és rugalmas együttműködésnek az eredménye.



**Szakmai egyeztetés épületkorszerűsítésről,
további lakások építésének lehetőségéről
Budapest, VII. Dob u 60. Társasház részére**

**Összefoglaló megvalósult felújítási programról
Budapest, IV. Rózsa utca 19-21.**



- ✓ Kivitelezés kezdési időpontja: 2014. június 16.
- ✓ Kivitelezés befejezési időpontja (Műszaki átadás): 2014. október 30.

Mit tartalmazott a felújítási program és mennyibe került?

- ✓ Fűtőkorszerűsítés; Homlokzati és lábazat hőszigetelés; Lapostető hőszigetelése és vízszigetelése; Alsó zárófödém hőszigetelése; Közöségi nyílászáró csere; Lépcsőházi füstelvezető rendszer kiépítése; Egyéni lakás nyílászáró csere;
- ✓ Szakértői feladatok, kivitelezői versenyeztetés, műszaki ellenőrzés, pályázatkezelés (ZBR-Panel, állami támogatás); Önkormányzati Pályázatkezelés (önkormányzati támogatás); Egyedi Finanszírozás (3 féle Hitel, társasházi és egyéni lakás-takarékpénztári szerződések, önerő)

80 lakásos Szövetkezeti ház beruházási értéke mindösszesen: 140MFt



**Szakmai egyeztetés épületkorszerűsítésről,
további lakások építésének lehetőségéről
Budapest, VII. Dob u 60. Társasház részére**

Megvalósult referenciák (további tételek a honlapokon)

Épület címe	Beruházás típusa	Ideje	Lakások
Bp. IV. Rózsa utca 19-21.	Pályázatos felújítás (panelprogram)	2014	80
Bp. XV. Nyírpalota u. 79ad	Önerős felújítás hitelből + Uniós támogatással	2013	92
Bp. XV. Páskom park 3.	Önerős felújítás hitelből + Uniós támogatással	2013	65
Bp. XV. Nyírpalota út 51-65	ZBR panelpályázat finanszírozás (hitel)	2012	520
Bp. XIV. Gvadányi u 58.és 60.	Önerős felújítás hitelből (pályázatmentesen)	2012	88
Bp. XI. Tétényi út 25-27.	Önerős felújítás hitelből (pályázatmentesen)	2012	58
Bp. XVIII. Csontváry u. 2-14	ZBR panelpályázat finanszírozás (hitel)	2011	144
Bp. kerületeiben	ÖKO-program ÉMI pályázat (fűtőkorszer.)	2011	2701
Kecskemét, Aradi u. 6.	ZBR panelpályázat (projektvezetés)	2010	60
Kecskemét, Nyíri út 61.	ZBR panelpályázat (projektvezetés)	2010	60
Kiskunfélegyháza, Dr. Holló Lajos út 59-69.	ZBR panelpályázat (projektvezetés)	2009	90
Kiskunfélegyháza, Dr. Holló Lajos út 73-83.	ZBR panelpályázat (projektvezetés)	2009	90

Vezető szakembereink az Önök szolgálatára



Takács László Attila ügyvezető www.portentrade.hu;

Építész technikus, projektvezető, kapcsolatokért felelős

1998-ban végeztem magasépítő technikusként Budapesten a Schulek Frigyes Szakközépiskolában, majd 1999-től aktívan dolgoztam az építőiparban nyílászáró kereskedelmi, kivitelezői szakterületen vezető beosztásban. Feladatom, a program szereplőinek felkeresése, rendszeres írásbeli és személyes tájékoztatás a várható felújítási programokról, műszaki és finanszírozási lehetőségekről, folyamatos kapcsolattartás a programban érintett vállalkozásokkal és személyekkel valamint tervszerűen biztosítom a dinamikus előrehaladást és a különböző résztvevők közötti kölcsönösen hatékony együttműködést annak érdekében, hogy a felújítási program sikeres legyen.



Dr. Soós Ádám ügyvédi iroda www.drsoosadam.hu;

Az Ügyvédi Iroda elsősorban gazdasági társaságok, társasházak, lakásszövetkezetek jogi ügyeinek kiszolgálására szakosodott, de ellátja magánszemélyek eseti megbízásait is. Felkérés alapján részt vesz a megbízó legfőbb szervének ülésein, közgyűléseken, lakótájékoztatókon, biztosítja a jogi háttérrel. A határozatok alapján előkészíti az eljárás iratait és benyújtja az illetékes bíróságra. Az Ügyvédi Iroda magyar és angol nyelven látja el a megbízásokat.

Homlokzatszigetelés, Fűtőkorszerűsítés, Nyílászárócsere
Társasház felújítás, Energetikai tervezés, Finanszírozás,
Pályázat előkészítés, Kivitelezés szervezés, Ellenőrzés
Takács László Attila, Mobil: +36 20 502 8212,
E-mail: info@portentrade.hu; Web: www.portentrade.hu;

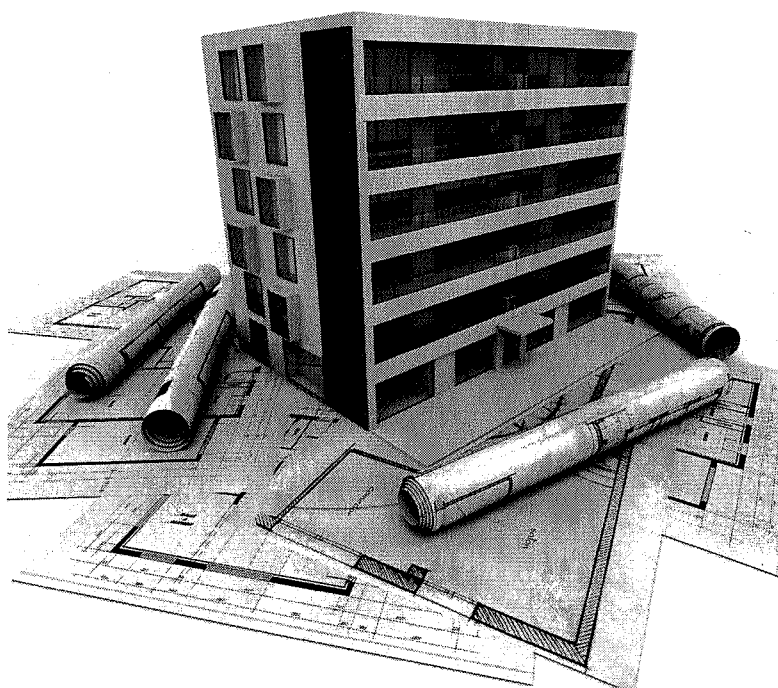


Portentrade Kft.

**Szakmai egyeztetés épületkorszerűsítésről,
további lakások építésének lehetőségéről
Budapest, VII. Dob u 60. Társasház részére**

Bízunk sikeres együttműködésünkben és
várjuk mielőbbi érdeklődésüket!

„Minden gazdagság egy jó gondolattal kezdődik.”



Köszönjük!

Üdvözlettel:

Takács László Attila (+36 20 502 8212)

info@portentrade.hu

Meghívó!

Tisztelt Tulajdonos!

Értesítjük, hogy 2016.04.14. (csütörtök) 18:00 órai kezdettel megtartjuk közgyűlésünket.

Napirendi pontok:

1. np: A közgyűlés szavazóképeségének megállapítása.
2. np: A közgyűlés levezető elnökének, Jegyzőkönyv vezetőjének és a jegyzőkönyv két hitelesítőjének megválasztása.
3. np: Beszámoló a 2015. évi gazdálkodásról. 2015. évi beszámoló elfogadása, határozathozatal.
4. np: 2016. évre vonatkozó terv elfogadása, határozathozatal.
5. np: SZMSZ (Szervezeti és Működési Szabályzat) elfogadásáról döntés. Határozathozatal.
6. np: Osztatlan közös tulajdon bérbeadása. Határozathozatal.
7. np: Emeletráépítéssel kapcsolatosan beérkezett bemutatkozó, illetve vételi ajánlat alapján beruházó kiválasztása (Bauinvest Építőipari és Szolgáltató Kft., Duna-Resort Ingatlanfejlesztő és Hasznosító Kft.). Kiválasztott beruházó felé szándéknyilatkozat megtétele. A közös képviselet felhatalmazása az emeletráépítés ügyintézésének folyamatba tételére. Dr. Ábel Ágota megbízása a társasház képviseletére. Határozathozatal.
8. np: Strangerső cseréjéről döntés. Határozathozatal.
9. np: Számvizsgálók megválasztása. Határozathozatal.

Közgyűlés időpontja: 2016. április 14. (csütörtök). 18:00-kor.

Címe, helyszíne: 1072 Budapest, Dob u. 60. társasház udvara

A napirendek fontosságára való tekintettel legyen kedves személyesen részt venni a közgyűlésen. Amennyiben ezt nem teheti, kérem, hogy írásbeli meghatalmazással adjon megbízást a közgyűlésen való képviseletére.

Tájékoztatásul szeretném felhívni figyelmét, hogy amennyiben a közgyűlésre kitűzött időpontban, 18:00-kor a jelenléti ív tanulsága szerint nincs meg a határozatképességi létszám, úgy a társasházi törvényben foglaltak értelmében a kitűzött napirendi pontok változtatása nélkül a megismételt közgyűlés időpontja: 2016.04.14. 18:30.

Ha bárminemű kérdése lenne, kérem, hívjon, Tel: 0670-3917832

Tisztelettel:


DOUBLE J & GP KFT.
1149 Bp., Bódor u. 14-16.
Asz.: 24239547-2-42

Juhász Attila
Közös képviselő
Double J & GP Kft.

Meghatalmazás

Meghatalmazó: _____

Meghatalmazó címe: _____

Meghatalmazom: _____ -t

meghatalmazott címe: _____

Hogy a 2016. 04.14-i közgyűlésen teljes körűen képviseljen és jogaimat érvényesítse.

Budapest, 2016.

Meghatalmazó: _____

Meghatalmazott: _____

Tanú:

Tanú:

Név: _____

Név: _____

Cím: _____

Cím: _____

Szig.sz.: _____

Szig.sz.: _____

A meghívó napirendi pontjai szerinti szavazatom:

- Bérbeadás
- Emeletráépítés, szándéknyilatkozat
- Strangcső cseréjéről döntés

Igen:
Igen:
Igen:

Nem:
Nem:
Nem:

Tartózkodom:
Tartózkodom:
Tartózkodom:

2016.04.14-i Közgyűlési jegyzőkönyv

A közgyűlési jegyzőkönyv határozatai során a döntés szavazati arány/10000 tulajdoni hányad arányában kerül meghatározásra.

Készült, 2016. április 14-én, TÁRSASHÁZ 1072 Budapest, Dob u. 60. közgyűléséről.

Közgyűlés helye és időpontja: 1072 Bp., Dob u. 60. (Társasház udvara 18:00)

Jelen vannak: A közös képviselő részéről: Juhász Attila, Nagyné Juhász Gabriella
A meghívó szerinti 7. napirendi pont fontosságára tekintettel a közös képviselő felkérésére Dr. Ábel Ágota ügyvédnő is jelen van. A közgyűlési jegyzőkönyv elválaszthatatlan részét képező jelenléti ív szerinti tulajdonosok, meghatalmazottak.

1. np: A közgyűlés szavazóképeségének megállapítása

A jelenléti ív tanúsága szerint 81,2%, 8120/10000 jelenlétet eredményez, megállapítást nyert, hogy a közgyűlés határozatképes.

2. np: A közgyűlés levezető elnökének, Jegyzőkönyv vezetőjének és a jegyzőkönyv két hitelesítőjének megválasztása.

2.np. 2016/1. sz. közgyűlési határozat:

Juhász Attila Közös képviselő köszönti a megjelenteket. Javasolja, hogy a közös képviselő részéről levezető elnök a közös képviselő, Juhász Attila, jegyzőkönyvvezető pedig a közös képviselő részéről Nagyné Juhász Gabriella. Kéri, hogy két tulajdonos jelentkezzen jegyzőkönyv hitelesítőnek. Kőszegi Kornélia és Ádám Rita tulajdonosok válladják ezt a feladatot.

Levezető elnök: Juhász Attila

Jegyzőkönyvvezető: Nagyné Juhász Gabriella

1.jkv. hitelesítő: Kőszegi Kornélia Tulajdonos

2.jkv. hitelesítő: Koppány Réka Tulajdonos

8120/10000 Igen, 0/10000 Nem, 0/10000 Tartózkodás mellett a Tulajdonosok elfogadták a levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és a két hitelesítő személyét.

3. np: Beszámoló a 2015. évi gazdálkodásról. 2015. évi beszámoló elfogadása. Határozathozatal.

3.np. 2016/2. sz. közgyűlési határozat:

BESZÁMOLÓ a 2015. évben történt dolgokról

A társasház 2015.01.01-jén -910.704,-Ft kintlévőséggel és rendelkezett. Cégünk a társasházat 2015.03.01-jével vette át, amikor a kintlévőség már 942.273,-Forint volt. 2015.12.31-én a kintlévőség összege: -302.437,-Forintra csökkent. A jelen közgyűlés meghívójával együtt elküldött tulajdonosi egyenleg-kimutatás alapján a közös képviselő kéri a 3 hónapnál nagyobb tartozással rendelkező tulajdonosokat, hogy legyenek kedvesek a hátralékukat 8 napon belül kiegyenlíteni.

Kőszegi Kornélia *Ádám Rita* *Juhász Attila*

A társasház vagyona 2015.01.01-jén	
OTP-s üzemeltetési számla:	472.577,-Ft
Fundamenta számlán:	1.778.166,-Ft
Felújítási számlán:	1.363.699,-Ft
Összesen:	3.614.442,-Ft

A társasház vagyona 2015.03.01-jén	
OTP-s üzemeltetési számla:	615.268,-Ft
Fundamenta számlán:	1.778.166,-Ft
Felújítási számlán:	1.363.699,-Ft
Összesen:	3.757.133,-Ft

A társasház vagyona 2015.12.31-én	
OTP-s üzemeltetési számla:	2.241.593,-Ft
Fundamenta számlán:	1.830.701,-Ft
Felújítási számlán:	1.363.699,-Ft
Pénztár:	7.035,-Ft
Összesen:	5.443.028,-Ft

A Kormány által megkövetelt rezsicsökkentésről szóló táblázatokat a közös képviselő minden hónap 15. napjáig a társasház lépcsőházában található üzenő táblára kifüggesztette. Az összes megtakarítás alapján a társasház megtakarítása tulajdoni hányadra lebontva 2016.02.03-i állapot szerint:

ELMŰ 2013.01.01-jétől	5.362,-Ft	2015.01.01-jétől	1.788,-Ft
Főv. VÍZMŰ 2013.07.01-jétől	49.496,-Ft	2015.01.01-jétől	22.071,-Ft
FCSM 2013.07.01-jétől	83.683,-Ft	2015.01.01-jétől	37.345,-Ft
FKF 2013.07.01-jétől	110.580,-Ft	2015.01.01-jétől	44.232,-Ft
Kéményseprés 2013.07.01-jétől	16.423,-Ft	2015.01.01-jétől	4.505,-Ft
			109.941,-Ft

A megtakarítás 2015.évben 1db tulajdoni hányadra lebontva: 10,9941Ft

2015-ben elvégzett feladatok:

2015.04. hó: Világítással kapcsolatos felmérést követően 2015.05. hóban árajánlat alapján a felülvizsgálatot végző cég a földszinti boltív alatti világítás korszerűsítését (mozgásérzékelő LED lámpával), az 1. és 2. emeleti, pince világítás hibajavítását, illetve a ház villanyóra szekrényében az elosztó javítást, felújítás, hibajavítást elvégezte.

2015.05. hó: Ugyanebben a hónapban megkerestünk egy pályázató céget, akitől 2015.06. hóban kézhez kaptunk kérdőívet a tulajdonosok felé 2016.07. hónapban kipoztáztunk, mert kíváncsiak voltunk a tulajdonosok igényeire (műszaki felújítás, beruházás, fejlesztés területet érintően). A visszaérkezett nyilatkozatok alapján a válaszadók szinte 100%-a igényt tartott egy élhetőbb, műszakilag és külsőleg is felújított társasházra. A kaputelefonnal kapcsolatos hibajavítás és kárbejelentés megtörtént.

A két nagytartozóval szemben fizetési felszólítást küldtünk, majd fizetési meghagyással éltünk. Az egyik nagytartozó rendezte a kintlévőségét, míg a másik csak részben. Itt a végrehajtás folyamatban van.

2015.11. hó: a leendő felújításra tekintettel kikértük a földhivatal által érkeztetett alapító okiratot, mert nem állt a rendelkezésünkre és SZMSZ megírását kértünk, melynek elfogadása jelen közgyűlés egyik napirendi pontjában tárgyaljuk, fogadjuk el.

Ugyancsak ebben a hónapban a Kürt utcában található Menhely Alapítvány működését, az azt igénybevevők szokásait kifogásolva, ügyvédi segítséggel levelet írtunk a Menhely Alapítványnak, kerületi Önkormányzatnak és az ÁNTSZ-nek közterület tisztaság, közegészségügy tárgy megnevezéssel, hogy a rendszeres emberi ürüléket és orrfacsaró bűzt rendszeres, gyakoribb takarítással szüntessék meg, vagy kötelezzék a szolgáltatást nyújtó Alapítványt az áldatlan állapotok megszüntetésére.

2015.12. hó: a pincehelyiségben a csőtörés miatti hibajavítás megtörtént, biztosító felé a kárigény leadásra került.

A társasház a közüzemi és biztosítási díjait díjleghívással rendezi, havi átutalásként az eseti utalásokat leszámítva csak a közös képviselet, ill. a takarítás díja történik. A ház likvid, kintlévősége vállalkozók, vagy közüzemek felé nincs.

A 2015. évi beszámolót

8120/10000 Igen, 0/10000 Nem 0/10000 Tartózkodás mellett a Tulajdonosok elfogadták.

4. np: 2016. évi bevételi terv, elfogadása. Határozathozatal.

4. np. 2016/3. közgyűlési határozat

A közös képviselő tájékoztatta a jelenlévőket a 2016. évi terv tételeiről és kérte a jelenlévőket, ha van, tegyék fel kérdéseiket. A közös képviselet a 2016-os tervet a közös költség változatlanul hagyása mellett készítette.

A jelenlévők közül többen kérték, hogy a társasház takarítását végző vállalkozó a társasház azon folyosóit is, melyek lezárt ajtón való bejutás nélkül megközelíthetők, takarítsa.

Fischer András jelezte, hogy az emeleti folyosón izzót kell cserélni. A 2016. évi tervvel kapcsolatos további kérdés nem hangzott el.

A jelenlévők a 2016. évi tervet egyhangúan elfogadták.

A 2016. évi tervet

8120/10000 Igen, 0/10000 Nem 0/10000 Tartózkodás mellett a Tulajdonosok elfogadták.

5. np: SZMSZ (Szervezeti és Működési Szabályzat) elfogadásáról döntés. Határozathozatal.

5. np. 2016/4. közgyűlési határozat

Dr. Ábel Ágota felhívta a jelenlévők figyelmét a Szervezeti és Működési Szabályzat fontosságára.

A közgyűlés megelőzően több mint 15 nappal megküldött SZMSZ tervezetet a jelenlévők kérdés, hozzászólás nélkül, egyhangúan elfogadták. Koppány Réka és Kőszegi Kornélia a helyszínen hitelesítették az SZMSZ-t, 5 példányban, melyet Dr. Ábel Ágota a közgyűlési jegyzőkönyv eredeti példányaival együtt a földhivatalban érkeztetni fog.

Kérdés, hozzászólás nélkül a jelenlévők az SZMSZ-t egyhangúan elfogadták.

Az SZMSZ-t

8120/10000 Igen, 0/10000 Nem 0/10000 Tartózkodás mellett a Tulajdonosok elfogadták

6. np: Osztatlan közös tulajdon bérbeadása. Határozathozatal.

6. np. 2016/5. közgyűlési határozat

Juhász Attila kérte a jelenlévőket, hogy az alapító okiratban XXXVI. számon nyilvántartott, fsz.3.-on található (konyha, 1 szoba, és egy félszoba) 42m²-es házfelügyelői lakás bérbeadásáról döntsenek. A lakás erősen felújításra szorul. Ha az emeletráépítéssel együtt megvalósul társasház teljes műszaki és külső felújítása, úgy a társasház tulajdonosai által már összegyűjtött felújítási és Fundamenta számlán lévő pénzből a házfelügyelői lakás is felújíthatóvá és bérbe adhatóvá válik.

Oszlovics Gábor (267th) jelezte, hogy igényt tart a házfelügyelői lakásra. A közös képviselőt tájékoztatta Oszlovics Gábort, hogy a tárolónak általa használt házfelügyelői lakást pakolja ki, a birtokba vételt szüntesse meg.

Dr. Ábel Ágota tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a házfelügyelői lakás nincs külön albetétesítve, amit érdemes majd megtenni, hogy bármikor értékesíthető legyen.

Oszlovics Gábor a szavazást megelőzően, 18:30-kor távozott a helyszínről.

A jelenlévő tulajdonosok egyhangúan megszavazták a házfelügyelői lakás bérbeadását.

A közös tulajdon bérbeadását

7853/10000 Igen, 0/10000 Nem 0/10000 Tartózkodás mellett a Tulajdonosok elfogadták.

7. np: Emeletráépítéssel kapcsolatosan beérkezett bemutatkozó, illetve vételi ajánlat alapján beruházó kiválasztása (Bauinvest Építőipari és Szolgáltató Kft., Duna-Resort Ingatlanfejlesztő és Hasznosító Kft.). Kiválasztott beruházó felé szándéknyilatkozat megtétele. A közös képviselőt felhatalmazása az emeletráépítés ügyintézésének folyamatba tételére. Dr. Ábel Ágota megbízása a társasház képviselőtére. Határozathozatal.

7. np. 2016/6. közgyűlési határozat

Oszlovics Gábor (267th.) a téma megbeszélésekor a közgyűlésre 18:41-kor visszaérkezett.

Juhász Attila kérte a jelenlévőket, hogy a postai úton és e-mailen is megküldött háttéranyag, vételi ajánlatok alapján tegyék fel kérdéseiket.

A feltett kérdésekre a közös képviselőt a jelen napirendi pontban megválasztásra kerülő vállalkozó részletes tervezését, kalkulációját megelőzően kielégítő választ nem tudott adni, mert azok olyan részletek megválaszolását igényelték volna, amik a pontos költségterv, műszaki terv, kivitelezés részleteire vonatkoztak.

Juhász Attila elmondta, hogy a társasház tetőszerkezete, víz- szennyvíz strangcsövei, korlátok, erkélyek és villamosvezeték-hálózata nagyon rossz állapotban van, dönteni kell, mert a ház rendelkezésére álló pénzből a fentieket nem tudja a társasház megjavíttatni.

Több tulajdonos is jelezte, hogy szeretnének mélygarázst, új nyílászárókat, amennyiben lehetséges.

Juhász Attila tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy ez egy szándéknyilatkozat, mely nyilatkozat aláírására kap a közös képviselőt felhatalmazást. Több közgyűlés kell még ahhoz, hogy ebből emeletráépítés legyen. Juhász Attila kérte a jelenlévőket, hogy beszéljék át, vitassák meg, hogy melyik beruházót választják.

Tájékoztatás és megbeszélést követően Dr. Ábel Ágota jelenlétében az alábbi döntés született.

A jelenlévő tulajdonosok és meghatalmazottak 85%-a a BAUINVEST ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.-re szavaztak, egyben meghatalmazták a közös képviselőt (Double J&GP Kft.), Juhász Attila közös képviselőt, hogy Dr. Ábel Ágota közreműködésével a kiválasztott céggel a Dob u. 60. sz. Társasház emeletráépítésével kapcsolatban a szándéknyilatkozatot tegye. A jelenlévők 85%-a felhatalmazta a közös képviselőt az emeletráépítés ügyintézésének folyamatba tételére.

Igennel szavaztak:

- *Ádám Rita (754 th)*
- *Fischer András tulajdonos (1369 th)*
- *Szilléry Andrásné meghatalmazott (661 th – Dr. Kovács Eurydike, Daniel Pariente tul.)*
- *Kőszegi Kornélia tulajdonos (1125 th)*
- *Kőszegi Kornélia meghatalmazott (800 th. - Marie-Louise Cooper tulajdonos nevében)*
- *Kőszegi Kornélia meghatalmazott (534 th. – Soósné Nagy Adrienn tulajdonos nevében)*
- *Lengyel György tulajdonos (244 th)*
- *Dr. Mattányi Zsolt tulajdonos (510 th)*
- *Oszlovics Gábor Gergely (267 th)*
- *Koppány Réka/Pertu Café Kft. tulajdonos (232 th)*
- *Regele Gizella tulajdonos (359 th)*

Kőszegi Kornélia az *MD Hotel Management (766th.)* által adott meghatalmazás alapján, nevükben, az adott napirendi pontban (meghatalmazás szerint) *nemmel szavazott.*

Vásárhelyi Nagy Ibolya, mint *Georgette Avruch (499th.)* meghatalmazottja a döntés súlyára való tekintettel *tartózkodott.*

A 7. napirendi pontban megfogalmazottakat

6855/10000 Igen, 766/10000 Nem 499/10000 Tartózkodás mellett a Tulajdonosok elfogadták.

8. np: Strangerső cseréjéről döntés. Határozathozatal.

8. np. 2016/7. közgyűlési határozat

Juhász Attila tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a társasház pincszintjén bejövő fővíz nyomócső nagyon rossz állapotban van, nem valószínű, hogy az emeletráépítésig lehet várni a felújításával, ezért kérte a T. Jelenlévőket, hogy szavazzák meg a víznyomócső cseréjét. A közös képviselőt bekéri az ilyenkor szükséges árajánlatokat.

A jelenlévők egyhangúan megszavazták a víznyomócső cseréjét.

A 8. napirendi pont szerinti strangerső cseréjét

8120/10000 Igen, 0/10000 Nem 0/10000 Tartózkodás mellett a Tulajdonosok elfogadták.

9. np: Számvizsgálók megválasztása. Határozathozatal.

9. np. 2016/8. közgyűlési határozat

Juhász Attila felkéri Kőszegi Kornéliát, Koppány Rékát és Ádám Ritát számvizsgálónak. A felkért személyek a feladatot elvállalták, a jelenlévők egyhangúan elfogadták őket.

A 9. napirendi pont szerinti számvizsgálókat

8120/10000 Igen, 0/10000 Nem 0/10000 Tartózkodás mellett a Tulajdonosok elfogadták

Juhász Attila, miután a közgyűlés részéről több kérdés nem hangzott el, megkérdezi a jelenlévőket, hogy az általa adott válaszokat elfogadták-e?

Jelenlévő Tulajdonosok a válaszokat 8120/10000 elfogadták.

Juhász Attila megköszöni a tulajdonosok megjelenését és aktív részvételüket.

Kéri, hogy a továbbiakban e-mailen, telefonon történő megkereséssel is segítsék a Közös képviselet munkáját.

k.m.f.

.....
Juhász Attila
Juhász Attila Közös Képviselő

..... jkv. vezető

.....
jkv. hitelesítő

.....
jkv. hitelesítő

SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Alulírott Budapest, VII. ker., Dob u. 60. szám alatti Társasház (közös képviselő: Double J & GP Kft., 1141 Budapest, Bíbor u. 14-16.; képviseli: Juhász Attila) tulajdonosközössége az alábbi nyilatkozatot teszi.

2016. április 14. napján megtartott közgyűlésen a Társasház tulajdonostársai, a 7/2016.(04.14.) számú közgyűlési határozatukban, 6855/10.000 arányú egyező igen szavazatukkal úgy döntöttek, hogy a Társasház épületének felújítása érdekében a lakóépület tetőterét beépítési céllal értékesíti.

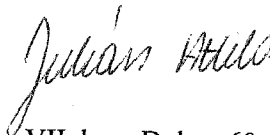
Az ajánlatot tevő beruházók közül a tulajdonosközösség a Bauinvest Kft. (6722 Szeged, Bolyai J. u. 28.) választotta, és döntött arról, hogy a Bauinvest Kft. felé értékesítési célú szándéknnyilatkozatot tesz.

A Budapest, VII. ker., Dob u. 60. szám alatti Társasház tehát jelen nyilatkozattal felkéri a Bauinvest Kft-t, hogy tegyen részletes műszaki tartalommal ellátott árajánlatot a Társasház tetőterének megvásárlása, a vételár ellenértékét képező felújítások tárgyában.

A részletes árajánlat alapján a Társasház közgyűlése dönt annak elfogadásáról.

Jelen szándéknnyilatkozat nem minősül elfogadó nyilatkozatnak szerződéskötésre.

Budapest, 2016. május 4.



Bp., VII. ker., Dob u. 60. számú Társasház
Képviseli: Double J & GP Kft.
Juhász Attila



**A Budapest, VII. ker., Dob u. 60. szám
alatti Társasház**

Szervezeti és Működési Szabályzata

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 13.§ és 14.§. alapján a Budapest, VII. ker., Dob u. 60. sz. Társasház (hrsz: 34075; a továbbiakban: Társasház) tulajdonosi közössége a 2016. ... napi közgyűlésen meghozottszámú közgyűlési határozatával,/10.000-ed tulajdoni hányad mellette,/10.000-ed tulajdoni hányad tartózkodás, valamint/10.000-ed nemleges szavazattal az alábbi szervezeti és működési szabályzatot, valamint annak részét képező házirendet fogadja el az alábbiak szerint.

Általános rendelkezések

- 1.A Szervezeti és Működési Szabályzat (továbbiakban SzMSz) hatálya a Bp., VII. ker., Dob u. 60. szám alatti Társasház szerveire, valamint tulajdonostársaira, az ingatlan albetétek használóira, bérlőire terjed ki.
- 2.A Társasház neve: Társasház, Budapest, VII. ker., Dob u. 60.
3. A Társasház hrsz-e: 34075
- 4.A Társasház albetéteinek száma: 14 lakás és 6 nem lakás célú helyiség
5. Összes közös tulajdoni hányad: 10.000/10.000
- 6.Az SzMSz megalkotásának célja, hogy a Társasház közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselés szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat rendezze.
- 7.A Társasház közösség szervei: a közgyűlés, a közös képviselő vagy az intézőbizottság (a továbbiakban együttesen közös képviselő), számvizsgáló bizottság vagy számvizsgáló bizottság helyett megválasztott tulajdonos.
- 8.Jelen SzMSz-t a Társasház közösség tulajdonosaiból álló közgyűlése az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával módosíthatja.

I.A TÁRSASHÁZ SZERVEI ÉS HATÁSKÖRÜK

1. A Közgyűlés

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

2. A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

- a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról; felújítási pályázatokon való részvételről, felújítási alap létrehozásáról, közös tulajdonban lévő épületrészek felújításáról,
- c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- d) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
- f) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- h) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

3. Ha a törvény vagy jelen Szervezeti és Működési Szabályzat másként nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

Ha a Tht másképp nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg (50%+1).(Tht.38.§.(2))

A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazás előtt a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg. (Tht.36.§.(2)).

Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válás miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. (Tht.37.§.(1))

A határozat elfogadásához a tulajdonostársak igenlő szavazata szükséges.

4. Valamennyi tulajdonostárs egyszerű (50 % + 1) szavazattöbbsége szükséges:

- a Szervezeti és Működési Szabályzat, valamint ezen szabályzat részét képező Házirend elfogadásához, módosításához (Tht. 14.§.(1),

• Az Alapító Okirat módosításához, ha az építető tulajdonostárs által kezdeményezett, az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett munka olyan lakás-megosztást, illetve lakás-összevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs Alapító Okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad. (Tht. 21. §. (3)).

5. Valamennyi tulajdonostárs 4/5-ös szavazattöbbsége szükséges:

• az Alapító Okirat megváltoztatásához. A módosítás azonban csak akkor lép hatályba, ha a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától – írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől – számított 60 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal. Egyhangú határozat esetén az Alapító Okirat módosítása az elfogadással hatályba lép. (Tht. 10. §. (3))

6. Valamennyi Tulajdonostárs 100%-os hozzájárulása szükséges:

- az alapító okirat módosításához (kivéve, ha a mindenkori Tht. másként nem rendelkezik)
- a közös tulajdon ill. a társasház megszüntetéséhez,
- az egész ingatlan elidegenítéséhez

7. Különleges döntéshozatali szabályok:

A Tulajdonostárs egyhangú hozzájárulása szükséges: a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások eldöntéséhez. (Tht. 38. §. (3))

A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet.

A Közgyűlés az alábbi esetekben az összes tulajdoni hányad szerinti- a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel hozott - határozata szükséges (Tht. 19. §. (1)).

- Lakóépület esetén a Közgyűlés megtilthatja a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná. (Tht. 17. §. (1)b., 18. §.)

- A Közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma – így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység mellőzése – érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat. (Tht. 18. §. (3)).

- Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a következő bekezdés szerinti - határidőben meghozott - közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik. (Tht. 18. §. (2) – (3).)

Az előző bekezdés szerinti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés - harmincnapos határidőn belül meghozott - határozattal

a) a Tht. 17. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételek fennállása esetén - a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseivel és az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban - megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását,

b) a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése érdekében - a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat; a határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma tartalmazó magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.

Az építető tulajdonostárs a lakásában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületberendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni. Tht. 21. §. (1))

8. A közgyűlést - a szükséghez képest, de évente legalább egy alkalommal - a közös képviselő írásban hívja össze. **Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.**

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

Nem hívható össze közgyűlés olyan tárgykörben, amelyben érvényes határozatok születtek, kivéve, ha időközben olyan

körülmények merültek fel, amelyek a napirendi pont újratárgyalását tették szükségessé.

9. A közgyűlésre a tulajdonostársaknak a meghívót - sürgős esetet (így különösen a közös tulajdonban álló épületsz részek, épület-berendezések, vagyontárgyak állékonyosságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása, életveszély) kivéve - a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

A tulajdonostársak jogosultak az általuk napirendi pontként javasolt témákat írásban megküldeni a közös képviselő részére, aki - a számvizsgáló bizottság elnökével történő előzetes egyeztetést követően - a soron következő közgyűlés napirendi pontjai között köteles felvenni azokat, amennyiben az ügy más tulajdonostársakat is érint vagy érinthet.

10. A közös képviselő írásban küldi meg a meghívókat, melynek tartalmaznia kell:

- a) a közgyűlés időpontját és helyét;
- b) a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet;
- c) részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;
- d) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról e törvény 47-48. §-a alapján elkészített - előterjesztéseket.

A közgyűlési meghívó postára adásával egyidejűleg annak egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni.

Kézbesítettnek kell tekinteni a meghívót az épületben rendszeresített levélszekrényben való elhelyezéssel. Más címre postai úton való kézbesítést az igénylő tulajdonostársnak írásban kell kérnie.

Meghívó és társasházi okiratok elektronikus megküldése: Az a tulajdonos, aki a közgyűlési meghívót és mellékleteit, illetve valamennyi társasházi okiratot elektronikusan kéri kézbesíteni, az e-mail címét teljes bizonyító erejű magánokiratban köteles megküldeni a közös képviselőnek. A bejelentett e-mail címre megküldött okiratok azon a napon minősülnek kézbesítettnek, amikor a közös képviselő azt e-mailben megküldte. A közös képviselő mindaddig, amíg más e-mail címet nem jelent be írásban a tulajdonos, illetve nem értesíti, hogy a továbbiakban nem e-mailben kéri az iratok kézbesítését, csak e-mailben köteles megküldeni a társasházi okiratokat.

A határozatképtelenség miatt megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető, akár a határozatképtelen közgyűlés napjára is, akként, hogy a megismételt közgyűlés időpontját és helyszínét, valamint azt a körülményt, hogy a megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, a meghívóban fel kell tüntetni.

A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

A közgyűlési meghívóban fel kell hívni a figyelmet arra, hogy amennyiben a döntéshozatali szabály nagyobb többséggel meghozott közgyűlési határozatot kíván meg, mint a közgyűlés határozatképességére vonatkozó általános törvényi előírás, akkor annak megfelelő arányban kell a tulajdonostársaknak a közgyűlésen jelen lenni, hogy a határozatok érvényesek legyenek.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A meghatalmazást minden egyes közgyűlésre külön kell adni. Amennyiben közeli hozzátartozók (tulajdonos és hasznélvező) közötti a meghatalmazás, vagy szervezet képviselőjéről van szó, úgy a meghatalmazás lehet általános jellegű és visszavonásig érvényes. A meghatalmazott nem járhat el, ha a szembenálló, vagy ellentétes érdekelt fél önmaga, vagy olyan személy, akit ugyancsak ő képvisel. A közgyűlés elnöke ellenőrzi, hogy a meghatalmazás megfelel-e az előírásoknak. A megbízást tartalmazó meghatalmazást, a döntést megelőzően a közös képviselőnek át kell adni, aki azt köteles ellenőrizni, és az iratok között megőrizni. Az általános, illetőleg az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk 6:11.§, 6:15.§-ban foglaltak az irányadók.

A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános meghatalmazott meghatalmazását minden év január 31. napjáig köteles a tulajdonos átadás-átvételi jegyzőkönyv szerint a közös képviselőnek átadni. A mulasztásból eredő következményekért való felelősség a tulajdonost terheli.

11. A Szervezeti és Működési Szabályzat módosításának tervezetét a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző tizenöt munkanappal korábban a tulajdonostársak részére meg kell küldeni. Ha a Szervezeti és Működési Szabályzat módosítása tekintetében megtartott írásbeli szavazás eredménytelen vagy a tulajdoni hányad 1/10-vel rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő 60 napon belül köteles közgyűlést összehívni.

12. A közgyűlés szabályosságát, a meghirdetett napirend szerinti lefolyását, ugyanígy a vonatkozó törvényességi feltételek betartását a közgyűlés által választott levezető elnök felügyeli. Egyéb indítvány hiányában a közgyűlést a közös képviselő vezeti le, amennyiben megválasztják.

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

jelen vannak. A határozatképesség megállapítására jelenléti ívet kell alkalmazni, amelyet a jelenlévő tulajdonostársaknak vagy meghatalmazottjaiknak alá kell írni.

A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg, mely tény a jegyzőkönyvben rögzíteni kell.

14. Ha a meghirdetett időpontban a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. **A megismételt közgyűlés a határozatképtelen közgyűléssel azonos napra is összehívható.**

15. Ahol a Tht. vagy Szervezeti és Működési Szabályzat a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben érvényes határozat nem hozható.

16. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg szavazati jog, amelyet az egyes társasház külön tulajdoni illetőségek tulajdonosai csak együttesen és egységesen gyakorolhatnak.

17. A közgyűlés elnöke vezeti a szavazásokat és összesíti a szavazatokat

18. A közgyűlésen - a határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy, valamint az erre felkért és a közgyűlés által megszavazott két tulajdonostárs aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell különösen:

- a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét;
- b) azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza;
- c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- d) a tárgyalta napirendek összefoglalását;
- e) a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A közgyűlési határozatokat minden évben új sorszámozással ellátva kell vezetni. A határozatoknál tulajdoni hányadok szerint kell rögzíteni az igen - nem - tartózkodott szavazatokat. A közgyűlés döntése szerint a „nem”-el szavazókat név szerint is fel kell tüntetni a jegyzőkönyvben.

A jegyzőkönyvbe bármelyik tulajdonostárs betekinthet és arról - a másolási költségek megfizetése után - másolatot kérhet.

A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselő valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesíti a meghívó kézbesítésére vonatkozó szabályok szerint.

19. A közgyűlési határozatokat minden tulajdonostárs köteles végrehajtani.

20. Közgyűlési határozat a tulajdonostársak írásbeli szavazása útján is hozható, kivéve a kizárólag közgyűlésen tárgyalható napirendekben, különösen az éves költségvetés és beszámoló kérdésében való döntés. Az írásbeli szavazásnak kötelező feltétele, hogy határozati javaslatot kell készíteni - melyhez a számvizsgáló bizottság véleményét csatolni kell - és a közös képviselő felhívást intéz a tulajdonostársakhoz az írásbeli szavazásról. A felhívásban pontosan meg kell jelölni a döntéshez szükséges alapinformációkat, a határozatképességi szabályokat, a szavazat leadásának helyét és határidejét.

Írásbeli szavazásra csak olyan kérdés bocsátható, amelynek eldöntéséhez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik, vagy amelyeket a határozati javaslat melléklete tartalmaz.

Jól elkülönülten kell megjeleníteni a szavazólapon a határozat pontos szövegét, az **igen-nem** rovatot, a dátum helyét és a tulajdonostárs aláírásának helyét.

A határozati javaslatról a tulajdonostársak a határozati javaslat kézhezvételétől számított **15 napon belül** igennel vagy nemmel szavazhatnak, tehát vagy elfogadják a határozati javaslatot vagy sem. A határozati javaslatot külön íven szövegezett okiratban, a tulajdonostársak által jól átlátható és könnyedén értelmezhető formában kell megjeleníteni. A lapon előre nyomtatott formában szerepelnek az igen, nem kifejezések, melyek közül az egyiket kell a tulajdonostársnak - egyértelmű jelöléssel - kiválasztania.

Az írásbeli szavazás eredményéről azonban mindkét esetben a közös képviselő írásban köteles tájékoztatni a tulajdonostársakat valamennyi szavazat beérkezését követő nyolc napon belül.

A határozati javaslatot, annak mellékleteit, az összegyűjtött szavazatokat és a határozatról szóló egy példányt az iratok között meg kell őrizni.

Az írásbeli szavazásnál is alkalmazni kell azokat a rendelkezéseket, amelyek a határozathozatalra vonatkoznak.

Eredménytelen az írásbeli szavazás

- a szervezeti-működési szabályzat tekintetében: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget,
- minden más esetben: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.

21. Ha a közgyűlés határozata jogszabály, az Alapító Okirat, illetőleg a szervezeti - működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének a megállapítását. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti. A közgyűlési határozat meghozatalakor ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét.

A fenti rendelkezéseket a közös képviselőnek az adós tulajdonostárs ingatlanának jelzálogjoggal való megterhelésére vonatkozó rendelkezésére is alkalmazni kell.

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 törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni. A permegelőző eljárás a vitában érintett felek írásbeli – a közösség tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött – közös megegyezésével kezdeményezhető.

22. A Társasház szerveinek törvényességi felügyelete

1. A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.
2. A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy a Társasház
 - a) alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,
 - b) működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak, és
 - c) működése megfelel-e a közgyűlési határozatokban foglaltaknak.
3. A közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke köteles a jegyzővel együttműködni, a jegyzőt a törvényességi felügyelet lefolytatásához szükséges dokumentumok rendelkezésre bocsátásával, valamint a helyszíni ellenőrzés során a helyszínen is segíteni.
4. Ha a jegyző a működés 2. pontba ütközését állapítja meg, a társasházat felhívja a működés törvényességének helyreállítására. Ha a társasház a jegyző felhívása alapján a felhívástól számított 60 napon belül a működés törvényességét nem állítja helyre, a jegyző a működés törvényességének helyreállítására vonatkozó bírósági kötelezés érdekében a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat. A pert a társasház ellen kell megindítani és a polgári perrendtartásról szóló törvény általános szabályai szerint lefolytatni. A per a társasház címe szerinti járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik.
5. A bíróság a jegyző keresete alapján
 - a) megsemmisítheti a közgyűlés 2. pont b) pontjába ütköző határozatát és szükség szerint új határozat meghozatalát rendelheti el,
 - b) a működés törvényességének helyreállítása érdekében összehívhatja a közgyűlést vagy arra a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosíthatja fel, illetve
 - c) – ha a társasház működésének törvényessége a közös képviselő, illetve az intézőbizottság jogsértő magatartása miatt az a) vagy b) pont szerint nem biztosítható – százezertől ötmillió forintig terjedő, a jogsértés súlyával arányos bírság megfizetésére kötelezheti a közös képviselőt, illetve az intézőbizottság elnökét és tagjait.
6. Ha a jegyző a keresetében az 5. pont c) pontjának alkalmazását kéri, a pert a közös képviselővel, illetve az intézőbizottság elnökével és tagjaival szemben is meg kell indítani. Ha a társasház és a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke között érdekellentét áll fenn, a bíróság a társasház képviseletére hivatalból ügygondnokot rendel ki. A kiszabott bírság megfizetésében a társasház helytállási kötelezettsége nem terheli. A kiszabott bírság megfizetéséért az intézőbizottság elnökének és tagjainak felelőssége egyetemleges.

2. A közös képviselő

A közösség ügyeinek vitelére a közgyűlés határozatával közös képviselőt vagy 3 tagú intéző bizottságot választ. Intéző bizottság tagja csak tulajdonostárs lehet. A közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság feladat- és hatásköre megegyezik, a közös képviselőre vonatkozó szabályokat kell az intézőbizottságra is alkalmazni.

A közös képviselő a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelő természetes vagy jogi személy lehet. Nem lehet közös képviselő vagy IB tag olyan tulajdonostárs, akivel szemben a Tht. szerinti kizáró ok áll fenn. A mindenkori közös képviselő megbízatása határozatlan ideig tart, a közgyűlés azonban bármikor, 30 napos felmondási határidővel a megbízatást felmondhatja.

A közös képviselő jogkörében eljárva jogosult, illetőleg köteles:

- a.) a közösség képviseletét ellátni a bíróságok és a hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben, e jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan,
- b.) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az SZMSz előírásainak,

- c.) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása (üzemeltetése, felújítása és karbantartása) érdekében;
- d.) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
- e.) végrehajtani a Tht. szerinti, rezsicsökkentéssel kapcsolatos nyilvántartási és tájékoztatási kötelezettségeit,
- f.) vezetni a lakónyilvántartást,
- g.) évenként költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza a Tht. szerinti kötelező elemeket,
- h.) éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza a Tht. szerinti kötelező elemeket,
- i.) a közgyűlési határozatokról és azok végrehajtásáról nyilvántartást (Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni, amelybe bármely tulajdonostárs betekinthez és – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazása alapján és módon gyakorolja a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogot.

A közös képviselő jogosult ellenőrizni a külön tulajdonban lévő lakás mellékvízmérőjét, ahol felmerül a gyanú, hogy a mellékvízmérő nem megfelelően működik. Amennyiben az ellenőrzés során a gyanú beigazolódnak, akkor az ellenőrzés megállapításáról felvett jegyzőkönyv alapján a közös képviselő a külön tulajdon egyéni vízfogyasztását és csatornahasználati díját a mellékvízmérővel nem rendelkezőkre érvényes szabályok szerint köteles a tulajdonostárs részére előírni és megfizettetni.

A közös képviselő – a közgyűlés határozata alapján – a tulajdonostárs bejelentése szerint nyilvántartást vezet az alábbi adatokról (lakónyilvántartás)

- a) a tulajdonostársak lakcíme, telefonszáma, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető egyéb adata, illetőleg a jogi személy nyilvános adata,
- b) a külön tulajdont bérlő, - bármely jogcímen vagy jogcím nélkül - használó személy (a továbbiakban: bérlő) a) pontnak megfelelő adatai,
- c) a külön tulajdonban lakó személyek száma,
- d) a hasznélvezettel terhelt külön tulajdon esetében a hasznélvező személy neve és az a) pontnak megfelelő adatai,
- e) a tulajdonosváltás ténye, az arra vonatkozó adatok.

A közös képviselő feladatai a közös költség hátralék és a közgyűlésen egyéb jogcímen előírt fizetési kötelezettség (felújítási alap, célbefizetés) érvényesítésével kapcsolatban:

- 1) 3 havi hátralék esetén egyenlegközlő postaládába való kézbesítése vagy tértivevényes fizetési felszólítás megküldése a tulajdonosnak (akár ügyvéd megbízásával) – fizetési határidő 8 nap
- 2) amennyiben a tulajdonos 8 napon belül nem teljesíti a fizetési kötelezettségét, úgy fizetési meghagyás kibocsátása.

A közgyűlés jelen szervezeti és működési szabályzatban a Tht. 31.§-a alapján felhatalmazza a közös képviselőt arra, hogy közgyűlés összehívása nélkül rendelkezzen a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterheléséről. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése 3 havi hátralékonként megismételhető.

A közös képviselő a jelzáloggal való megterhelést elrendelő rendelkezését a hátralékos tulajdonostárs részére, a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetés és a jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével írásban kézbesíti és egyidejűleg fel kell hívni a 8 napon belüli teljesítésre. Amennyiben a tulajdonostárs a felszólításban foglaltaknak nem tesz eleget, úgy a közös képviselő intézkedik a jelzálog jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránt az illetékes földhivatal előtt. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést (eredeti csekkszelvény bemutatását vagy a teljes kamat, költség és tőke összeg bankszámlára történő beérkezését) követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges - ügyvéd által ellenjegyzett - engedélyt kiadni, amennyiben időközben újabb hátraléka a tulajdonostársnak nem keletkezett.

A közös képviselő a külön tulajdoni illetőség tervezett átruházása esetén - a tulajdonostárs vagy a tulajdonostárssal szerződő fél kérelmére - írásban köteles a várhatóan új tulajdonos felé nyilatkozni, hogy az átruházó tulajdonost terheli-e közös költség tartozás, célbefizetési előírás, illetőleg folyamatban van-e a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák szükségessége, előkészítése. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét - és azt, hogy ez meddig terjedő időszakot érint - is meg kell jelölni.

A közös képviselőre egyebekben a vonatkozó hatályos jogszabályok (jelenleg: a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII.sz. tv., a számvitelről szóló 2000. évi C. tv., üzletszerűen végzett társasházkezelés és ingatlankezelés esetén a szakmai szabályok, stb.) rendelkezései az irányadóak

A közös képviselő - a következő bekezdés rendelkezésének kivételével - jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

Építészeti hatósági eljárásban - amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül - annak képviseletére az előző bekezdésnek megfelelően a közös képviselő jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény

tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell.

A közös képviselő a társasházközösség képviselőjével ügyvédet is megbízhat.

A közös képviselő ügyfélfogadási rendjét jól látható helyen a társasházban ki kell függeszteni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól, a számvizsgáló bizottságtól utasítást nem fogadhat el. A közös képviselő intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a számvizsgáló bizottsághoz fordulhat. A közös képviselő jogkörében eljárva történő intézkedését csak a közgyűlés változtathatja meg.

Amennyiben a közgyűlés akként dönt, hogy a továbbiakban a közös képviselő helyett intézőbizottságot választ, úgy az intézőbizottság (intézőbizottság elnökének) jogállása és felelőssége azonos a közös képviselő jogállásával és felelősségével.

3. A számvizsgáló bizottság

1. A közösség gazdálkodásának ellenőrzését legalább három tagú Számvizsgáló Bizottság (SZB) végzi, tagjait a tulajdonostársak közül kell megválasztani.

- a) Az SZB elnökét a bizottság tagjai maguk közül választják meg. (Tht.51.§.(3))
- b) A Számvizsgáló Bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza meg (Tht.51.§.(3)).
- c) A Számvizsgáló Bizottság munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni.

2. A Számvizsgáló Bizottság (SZB) munkarendje és hatásköre:

Az SZB - a közösség gazdálkodásának területén, - ellenőrző funkciót tölt be, alapvetően véleményezési – javaslattevési jogköre van. Meghatározott kérdéskörökben a társasházi törvény vagy a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazása alapján intézkedési- döntési jogkörrel rendelkezik, melyek az ellenőrző funkcióhoz kapcsolódnak.

- a) A SZB feladatait a társasház SZMSZ- e szerint végzi.
- b) Véleményezi a közgyűlés elé terjesztett gazdasági javaslatokat, közgyűlési-határozati tervezeteket, így különösen a költségvetést, az elszámolást, a szabályzatok módosítását, pályázati anyagokat.
- c) A közös képviselő ügyintézését bármikor ellenőrizheti.
- d) Havonként ellenőrzi a pénzforgalmat
- e) Negyedévente átvizsgálja a Társasház gazdálkodására vonatkozó teljes dokumentációt, amit a közös képviselőnek kell rendelkezésre bocsátani.
- f) Javaslatot tesz a közös képviselő díjazására, valamint az előző év értékelése alapján a premizálásra.
- g) Amennyiben a Közös Képviselő jogszabállyal, vagy a Társasház alapvető érdekeivel ellentétes működését tapasztalja, köteles a Közgyűlés soron kívüli összehívását kezdeményezni a Közös Képviselő felelősségre vonása vagy leváltása érdekében. Ebben az esetben a halasztást nem tűrő intézkedéseket, valamint eljárásokat a Számvizsgáló Bizottság elnöke teszi meg illetve indítja el.
- h) A Társasházi Törvényben szabályozott módon összehívja a közgyűlést.
- i) Nem terjed ki a hatásköre a közös képviselő utasítására, feladatok, megbízások adására.
- j) Közgyűlési napirendi pontra jogosult javaslatot tenni.
- k) Nem lehet a Számvizsgáló Bizottság tagja az a személy :
 - a) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztésre ítélték, amíg a büntetett előéletű,
 - b) aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,
 - c) az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
 - d) az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

3 A SZB elnökének feladat-hatásköre:

- SZB ülésekről az emlékeztetők aláírása
- A közös képviselőre a megbízási szerződés aláírása.
- Selejtezési jegyzőkönyv aláírása

II. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1.) A társasháztulajdon egysége

A társasház mind külső, mind belső egysége esztétikai hatásának fenntartása mindegyik tulajdonostárs érdeke, ezért a ház homlokzatának, illetve a külön tulajdonban lévő lakások nyílászáróinak külső festésekor a lakók kötelesek a közgyűlésen megszavazott színt alkalmazni (amennyiben van ilyen). A ház falain, homlokzatán, kapubejáratán táblát (kivéve: cégtábla), hirdetményt, világító berendezést a tulajdonostársak közgyűlésen megszavazott - hozzájárulása nélkül elhelyezni nem szabad. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályokban megkövetelt hatósági engedélyek beszerzése alól.

2.) A társasház belső rendje

A ház belső rendjére a vonatkozó hatályos jogszabályok (elsősorban önkormányzati rendeletek) az irányadók, ettől azonban a társasház közgyűlése többségi határozattal eltérhet (Házirend), illetve többszabályokat írhat elő, amennyiben a módosítás nem ütközik jogszabály kötelező rendelkezésébe.

Az egyes tulajdonostársak cselekménye, vagy magatartása által okozott károkért kizárólag a kárt okozó tulajdonostárs felelős, és ezt a kárt a többi tulajdonostársra egyetemlegesség, vagy egyéb jogcímen áthárítani nem lehet.

3.) A közös tulajdon fenntartásával járó költségek viselése: KÖZÖS KÖLTSÉG

1. A tulajdonostársak a közös tulajdonba tartozó épületrészek, épület-berendezések, vagyontárgyak fenntartási költségét, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat a megállapított tulajdoni hányaduk arányában viselik.

2. A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek. A felújítási alap képzéséről a tulajdonostársak közgyűlésen döntenek. A felújítási alapot a tulajdonostársak közös tulajdoni hányaduk alapján fizetik.

3. A számlavezető bankba, a társasház számláira befizetett fenntartási költséget a közgyűlési határozattal, aláírási joggal felruházott közös képviselő, illetőleg a közgyűlés által megválasztott személyek kezelik, akik a költség felhasználásáról szóban és írásban az éves közgyűlésen kötelesek beszámolni.

4. A felmerülő közös költségek (a társasháznál képzendő felújítási alap, célbefizetés, a társasház fenntartása és működtetése során keletkező egyéb közös költségek pl.: anyagköltség, bank és posta költség, közös képviseleti díj, biztosítás, közterhek, közmű díjak, stb.), valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások) fedezetéről a tulajdonostársaknak kell gondoskodni.

A tulajdonostársak megállapodnak, hogy a mindenkor közös költség összegét az elszámoló közgyűlésen állapítják meg Ft/tulajdoni hányad/hó vagy Ft/m²/hó összegben. A közgyűlés ún. vízórás és ún. vízóra nélküli közös költséget állapít meg. A mellékvízmérővel nem rendelkező albetétek között (ún. vízóra nélküli) kell felosztani többlet közös költségként: a társasház fővízmérőjén elfogyasztott mért éves vízmennyiségből a mellékvízmérősök éves vízfelhasználásának levonása, valamint a közös vízfogyasztás éves vízmennyiségének (a közgyűlés által megállapított ún. technikai víz, melyet az összes tulajdonos visel tulajdoni hányada vagy albetétenként egyenlő módon felosztva) levonása után fennmaradó vízmennyiséggel számított tárgyévi víz- és csatornadíjat, a közös költség számítás szabályai szerint.

Célbefizetés esetén közgyűlési határozatban kell rögzíteni a célbefizetés összegét, befizetési határidejét, rendeltetését.

A közös költség előleg befizetésének esedékességét a tulajdonostársak minden hó 10. napjában jelölik meg.

A befizetés teljesíthető a tulajdonostársak által történő banki átutalással, vagy a számlavezető bankban készpénz befizetésével.

5. Bármelyik tulajdonostársnak a társasház tulajdon fenntartásából eredő közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárral **egyetemlegesen felelős**.

6. A közös költséget a fizetési kötelezettség esedékességének hónapjában még kamatmentesen lehet teljesíteni (türelmi idő). A türelmi idő elteltével a késedelmesen fizető tulajdonostárs a mindenkor jegybanki alap kamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamat fizetésére köteles.

A közös költséget késedelmesen fizető tulajdonostárs a követelés érvényesítésével felmerülő postai, ügyvédi és egyéb dologi költséget is köteles megtéríteni. A felmerülő költségeket a tartozó tulajdonos egyéni folyószámláján kell előírni kötelezettségként.

7. A közös költség viselésére vonatkozó szabályok vonatkoznak a közgyűlés által előírt célbefizetés megfizetésére is.

8. Az egyes tulajdonostársak kompenzációs összegeinek elszámolása a közművek, illetve a Díjbeszedő Zrt. által kibocsátott és a társasház által ténylegesen kiegyenlített számla alapján történik.

9. A tulajdonostársak ellenőrzési joga az általuk történt befizetések és kötelezettség csökkentések (kompenzáció, mellékvízmérő, stb.) összegének az elszámolásban való helyes, a tényeknek megfelelő rögzítésére, ellenőrzésére terjed ki. Ennek érdekében a tulajdonosok **a tárgyévet követő év elszámoló közgyűlésének időpontját legalább 8 nappal megelőzően** kézhez kapott beszámoló illetőleg az ahhoz kapcsolódó anyagok, így különösen táblázat/folyószámla alapján ellenőrizhetik, hogy befizetések beérkeztek-e a bankszámlára és azok könyvelése megfelelően megtörtént-e. Ha eltérést tapasztalnak, úgy még az elszámoló közgyűlés előtt a közös képviselővel egyeztethetnek, aki - megfelelő okirati bizonyítékok alapján - a szükséges korrekciót elvégezheti. A tulajdonostársak kötelesek az esetleges észrevételeiket 8 napon belül megtenni.

A tulajdonostársak, az állandó jelleggel a lakásban, helyiségben tartózkodó bérlők, illetve használók a fizetési kötelezettségük tekintetében év közben is egyeztethetnek a közös képviselővel, amennyiben fizetési felszólítást, fizetési meghagyást kaptak.

4) Külön tulajdon költségeinek viselése

1. A külön tulajdonban lévő öröklakások, nem lakás célú helyiségek berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakások mindenkori tulajdonosát terhelik.
 2. A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdoni illetőségeikhez tartozó építményrészek jó karbantartásáról.
- Ha a tulajdonostárs a külön tulajdona karbantartási, pótlási és egyéb más kötelezettsége teljesítését annyira elhanyagolja, hogy ez az állapot más érdekét sérti, illetve veszélyezteti a szomszéd tulajdonostársak egészségét, rendes életvitelét, a szükséges munkálatokat a tulajdonostárs költségére kell elvégeztetni.
3. Ha a külön tulajdonba került építményrész karbantartása, vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely a közös területről is látható építményrészeket érint, akkor az a munka csakis az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.
 4. Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

5.) Biztosítás, felelősség a károkért

1. A közös képviselő köteles gondoskodni a társasház tulajdon közös tulajdonban maradó építményrészeinek, felszereléseinek és berendezéseinek mindenmű kár ellen való biztosításáról.

Káresemény bekövetkezte esetén a biztosítási összeget az épület helyreállítására kell fordítani.

Ha a helyreállítás költsége a biztosító által nyújtott térítésből nem nyerne fedezetet, úgy a közgyűlés Szervezeti és Működési Szabályzat szerinti egyszerű szótöbbséggel dönt, hogy milyen módon és mértékben eszközölhető a helyreállítás.

Amennyiben a bekövetkezett kárért a biztosító nem felel, vagy a károsodás természetes elhasználódásból ered, úgy a helyreállítás illetve a javítás teljes költsége fedezetéről a közgyűlés dönt.

2. Az olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs vagy családtagja és azok vendége, vagy tulajdoni illetőségének használója vagy annak vendége a közös tulajdoni részekben, vagy a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségében vétkenesen vagy a rendeltetésétől eltérő használatból okoz - ha ez a kár máshonnan (pl. a biztosítótól) nem térül meg - úgy ez a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani, vagy elháríttatni, vagy az okozott kárt megtéríteni a közgyűlés által meghatározott határidőn belül.

3. A külön tulajdonban lévő lakások hideg-melegvíz nyomóvezetékének, valamint a lefolyóvezetékének illetőleg a csatlakozási pontok meghibásodásából eredő átázások okozta károkat, amelyek a többi ingatlanban vagy a közös tulajdonban lévő építményrészekben, felszerelésekben stb. keletkeztek, részben az a tulajdonostárs – illetőleg biztosítása alapján biztosítója - részben a Társasház (ha a hiba a „függőleges” rendszeren történt) köteles viselni.

6.) A közös tulajdon használatára vonatkozó szabályok

Minden tulajdonos jogosult a közös tulajdonban lévő épületrészek, berendezések, felszerelések és a közös használatú telek birtoklására és használatára, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül, a közgyűlés által meghatározott feltételekkel. Egyik tulajdonostárs használati joga sem korlátozható, vagy vonható el az ő hozzájárulása nélkül, de a használat során egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét. A közgyűlés a birtoklás, a használat és a hasznosítás módját határozatában kimondhatja, megváltoztathatja. Amennyiben bármelyik tulajdonos a közös tulajdonú helyiséget, területet (közgyűlési határozat alapján vagy szerződés szerint) kizárólagosan használja, úgy használati díjat köteles fizetni, melynek mértékét a közgyűlés határozza meg.

A közgyűlés felhatalmazása alapján a közös képviselő jogosult a közös tulajdonba tartozó helyiségekre bérleti szerződést kötni. A közgyűlési határozatban meg kell határozni a bérlettel hasznosított helyiség használati célját, a minimális bérleti díjat, a bérleti szerződés időtartamát.

A közös tulajdonú épületrészekben lévő, közös (bekötési) mérőóráról működő közműszolgáltatás (víz, elektromos energia, stb.) magán célra nem vehető igénybe.

Amennyiben bármely tulajdonostárs ezt megteszi, köteles a tárgyhóban a közös fogyasztásmérő és a mellék-, ill. külön tulajdonú közműfogyasztást mérő fogyasztásmérők fogyasztási különbözetét a Társasháznak megtéríteni.

A lépcsőházakban és a közös tulajdonban lévő területeken (kapualjak, nyitott közlekedők) magántulajdonú vagyontárgy nem tárolható. A közös tulajdonú területeken lévő növényeket mindenki köteles óvni és ápolni. A közös tulajdonú épületrészek és telek használatára egybekben a házirendben foglaltak az irányadók.

7.) A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége

A tulajdonostárs **köteles** a közös képviselőnek bejelenteni:

- a.) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
- b.) a lakcímét, a telefonszámát, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető adatát (családi és utónevét, leánykori családi és utónevét, születési évét, anyja nevét); szervezet esetén: megnevezését, székhelyét, a statisztikai számmal rendelkező szervezet törzsszámát, más szervezet a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát,
- c.) a - külön tulajdonát - bérllő b.) pontnak megfelelő adatait, és a lakásban tartózkodásának minőségét,
- d.) a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- e.) hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét és b.) pont szerinti adatát,
- f.) a lakásában tervezett építkezést. A gépészeti átalakítást, esetleg falak megbontását is érintő munkák esetén a terveket be kell mutatni a közös képviselőnek, hogy megfelelő műszaki szakember véleményezze (statikai, épületgépészeti szempontból).

A tulajdonostárs az a.) - e.) pontokban foglalt adatok változását a tulajdonszerzésre irányuló szerződés megkötését, vagy a lakás birtokbavételét, illetőleg az adatváltozást követő 15 napon belül, az f.) pont szerinti építkezést annak megkezdése előtt köteles bejelenteni. A tulajdonostárs köteles az érintett személyt a fenti c.) - e.) pontok szerinti adatszolgáltatásról tájékoztatni.

A fenti c) és d) pontokban foglalt adatok bejelentése csak akkor kötelező, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz szolgáltatás díját a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani, vagy azok a bérllőt terhelik.

A lakásokban állandó jelleggel lakók (tulajdonosok, bérllők) kötelesek munkahelyük címét és munkahelyi telefonszámukat a közös képviselőnek megadni. Ezen adatok elkülönítetten és bizalmasan kezelendők, azok tekintetében a tulajdonostársak betekintési joga nem érvényes, felhasználásuk, csak rendkívüli helyzet (pl.: tűz, beázás, stb.) megelőzése vagy megoldása, valamint a Társasházzal szemben fennálló tartozás behajtása céljából megengedett.

8.) A külön tulajdon használatának egyes szabályai

1. A tulajdonostársat a külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével,

2. A tulajdonostárs a külön tulajdonával - az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt - szabadon rendelkezhet, tehát lakás céljára szabadon használhatja, eladhatja, bérbe adhatja.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3. A tulajdonostárs köteles

- a) fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló ingatlanát,
- b) megtenni a szükséges intézkedést, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakás használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekét.
- c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. (Így többek között élet- és balesetveszély elhárítása, mellékvízmérő órák hitelesített működése, vizes berendezések állapota, higiéniai ellenőrzése). A másik tulajdonostárs külön tulajdonában lévő épületrészben bekövetkezett káresemény vizsgálata és elhárítása érdekében - amennyiben arra szükség van - hasonló jogosultságokkal rendelkezik a kárt szenvedő tulajdonos.
- d) a tervezett építkezésről értesíteni kell a közös képviselőt. A tulajdonostársak csak olyan építési munkát végezhetnek, amely a ház műszaki állapotában nem okoz maradandó károsodást. Ha a munka más ingatlan tulajdonosainak jogát vagy jogos érdekét sértené, ki kell kérnie azok hozzájárulását.

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

5. A tulajdonostárs - amennyiben az érvényes biztosítása a káreseményre nem terjed ki - köteles megtéríteni a helyreállítás teljes költségét, amennyiben külön tulajdonú meghibásodásából vagy a tulajdonos hibájából következik be a káresemény.

Rendkívüli helyzetben (víz-, gázcsőtörés), másnak életét, testi épségét, vagyontát közvetlenül fenyegető és más módon el nem hárítható veszély esetén az érintett tulajdonostárs tűrni köteles, hogy tulajdonát a szükséghelyzet megszüntetése végett a szükséges mértékben igénybe vegyék, felhasználják, illetőleg abban kárt okozzanak. Szükséghelyzet esetén a körülményeket tisztázni és az eljárás jogosságát igazolni kell (tanúk, jegyzőkönyv felvétele, rendőrség értesítése, stb.). Ezen esetben a közösség köteles megtéríteni a beavatkozással okozott teljes kárt.

6. Tulajdonostársak kötelesek a társasház külön tulajdonban lévő egységeit rendeltetésszerűen használni, úgy hogy a használat a többi tulajdonostárs használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják az ingatlanban (lakásban) minden olyan tevékenység folytatását, amely rendszeres zajjal, az ott tartózkodók nyugalmanak zavarásával jár.

7. Ha a tulajdonostárs a külön tulajdonának a használatát másnak átengedi, köteles az ingatlan használóit jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban foglalt szabályok betartására kötelezni.

Lakás nem adható ki és nem használható olyan üzleti tevékenységre, ami zavarná a társasház rendes működését vagy a tulajdonosok lakhatását, így többek között zajkeltő tevékenység, jóerkölcsbe ütköző tevékenység.

Abban az esetben, ha az ingatlant használó személy e rendelkezéseknek nem tesz eleget, a közös képviselő jogosult a tulajdonostárs figyelmét felhívni a kialakult állapot megszüntetésére. A felhívás eredménytelensége esetén a közös képviselő a tulajdonostárs költségére mindazon intézkedéseket megteheti, amelyek a lakók nyugalmanak megóvásához szükségesek.

Amennyiben az ingatlan használata bármilyen jogcímen átengedésre kerül harmadik személy részére, ezt a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni.

A tulajdonostárs felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó (bérlo) a közös tulajdonban maradó részek rendellenes használatával okoz.

III. HÁZIREND

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

A Házirend egyaránt vonatkozik - tulajdoni formától függetlenül - minden lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségre és mindazon személyekre, akik az ingatlant használják, állandó vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak.

A közös képviselő feladata ügyelni a Házirend betartására. Ha valamelyik tulajdonostárs a Házirendben foglaltakat nem tartja be, úgy - az első írásbeli figyelmeztetés után - a közös képviselőnek joga van a mulasztóval szemben fellépni, a kifizetett költségekkel a mulasztó tulajdonostársat megterhelni.

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

1. A tulajdonosok kötelesek a kaput állandóan zárva tartani.

2. Mindenki köteles a közös helyiségekben takarékosan üzemeltetni a közművek szolgáltatásait (villanyokat lekapcsolni, vizet csak a szükséges mennyiségben használni, stb.).

3. Hosszabb elutazás esetén a tulajdonostársak kötelesek a közös képviselőnek vagy bármelyik tulajdonostársnak megadni annak a személynek a nevét és elérhetőségi címét, aki bármilyen műszaki hiba esetén jogosult a tulajdonába a hiba elhárítása céljából bejutni.

4. Gépjármű mosása közös vízből tilos.

5. A közös képviselő köteles gondoskodni közös tulajdonban lévő helyiségek, területek és a közös használatban lévő udvar takarításáról, rendben tartásáról (seprés, felmosás, idejétmúlt hirdetések eltávolítása). A tulajdonosok kötelesek a közös területek tisztaságát megővni.

6. A tulajdonostársaknak a háztartási szemetet a Társasházban helyileg rendszeresített tárolóhelyre kell eljuttatni, a közös képviselőnek onnan elszállíttatni. Nem háztartási szemet (elhasznált berendezés, bútorok, nagyobb tárgyak stb.) elszállításáról a tulajdonos köteles saját költségén gondoskodni, ilyen célú tárolásra közös helyiség nem használható. Az éves lomtalanításkor az összes lakó köteles a lomtalanításra szánt tárgyait a kijelölt lerakóhelyre kitenni. A szeméttároló edényekbe csak bekötött szemeteszákba elhelyezett háztartási hulladék dobható be. A szeméttároló edényekbe TILOS:

- bármilyen folyékony állapotú anyag beöntése,
- nem háztartási hulladék bedobása.

7. A lépcsőházban mindennemű tárolás tilos. Amennyiben bármelyik tulajdonostárs vagy az egyes albetétet jogcímmel használó személy a lépcsőházban, közös területen lomot, szemetet vagy egyéb tárgyat tárol, a közös képviselő jogosult az albetét tulajdonosával szemben eljárni, ellene akár birtokvédelmi eljárást indítani. Amennyiben az engedély nélkül kihelyezett és felszólítás ellenére el nem távolított tárgyakkal kapcsolatban a közös képviselőnek intézkednie kell, az ebből eredő költségeket, károkat az albetét tulajdonosa köteles viselni. A hatályos tűzvédelmi szabályzatban (annak elkészülte után) meghatározott utasítások végrehajtásáért valamennyi tulajdonos és bérlo anyagilag és büntetőjogilag is felelős. A közös tulajdonban lévő udvaron mindennemű tárolás tilos. Építési anyagok csak ideiglenesen, a szomszédok előzetes engedélyével tárolhatók a munkaterület környezetében. A munkavégzés befejezése után az építetőnek kell gondoskodnia a törmelék és hulladék elszállításáról, a szennyezett terület kitakarításáról. A szeméttárolóban építési törmelék elhelyezni tilos.

8. Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása, illetve lakásfelújítás során a közös használatú helyiségeket vagy területét beszenyezi, köteles azt saját költségén haladéktalanul megszüntetni, és a takarítást elvégeztetni.

9. A lakóépületben vegyszerek és egyéb gyúlékony anyagok tárolása csak a lakóházakra érvényes tűzvédelmi utasítás előírásai szerint lehetséges.

10. Ruhaneműt, ágyneműt szellőztetni, poros textíliát, porzsákat kirázni csak fokozott elővigyázatossággal, mások érdekséremlé nélkül lehet. A tisztítással okozott szennyeződést a használatnak a tisztítás befejezését követően azonnal el kell távolítani.

11. Nagymértékű rovarfertőzés esetén ennek megszüntetése érdekében a lakás birtokosa a lakásban rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni, illetőleg a társasház közgyűlési határozata alapján azt eltűntetni.

12. Közös tulajdonú helyiségekben nyílt láng használata, továbbá a dohányzás tilos.

13. A tulajdonos köteles az általa használt terület beázás mentességét biztosítani, mert a nedvesség a Társasház műszaki állapotát károsítja, valamint a szomszédos lakásban is kárt okozhat. Ennek érdekében a különböző vízszivárgási lehetőségeket (fürdőkád, mosdó, mosogató, WC, kinyitott vízcsap stb.) saját hatáskörben kell megszüntetni.

14. A lakásokban lévő gáztűzhelyek, konvektorok, hérák, kazánok és tartozékainak szakipari ellenőrzését és az észlelt hibák kijavítását a tulajdonos saját költségén köteles szakemberrel elvégeztetni.

15. A lakóépületből az utcára tárgyakat kidobni vagy folyadékot kiönteni tilos.

16. Az épület homlokzatán növények csak biztonságosan rögzített tárolóban helyezhetők el. A növények öntözése csak mások érdekséremlé nélkül végezhető.

17. A Társasházban - napszaktól függetlenül- tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől. Így különösen:

a) rádió, televízió és egyéb elektronikus berendezés csak úgy működtethető, továbbá ének és zene gyakorlása csak úgy végezhető, hogy a mások nyugalma ne zavarja,

b) zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata munkanapokon 08 és 19 óra, szombaton 08 és 14 óra között lehetséges. E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést,

c) zajjal járó építkezési, szerelési munkavégzés kizárólag munkanapokon 08 és 19 óra, továbbá szombaton 08 és 14 óra között lehetséges. Vasárnap és ünnepnapokon ilyen munka nem végezhető.

d) a hosszabb ideig tartó, időnként zajjal járó építkezési, szerelési munkák várható időtartamát az ezt végeztető tulajdonos köteles a lépcsőházi hirdetőtáblán tulajdonostársaival előzetesen közölni. E közlési kötelezettség nem vonatkozik az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási munkákra.

e) a lakásokban és az udvaron este 22 óra és reggel 6 óra között mindenki tartózkodjon a hangoskodástól és bármilyen zajkeltéstől, amely a környező tulajdonosokat zavarhatja.

18. Kóbor állatok (kutya, macska) etetése, az épületbe szoktatása nem megengedett. A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni nem szabad.

19. Állatot a lakásban úgy kell tartani, hogy azok a lakók nyugalma ne zavarják, anyagi kárt ne okozzanak és senki testi épségét ne veszélyeztessék. Az állat okozta szennyeződést annak gazdája haladéktalanul köteles feltakarítani. Az állattartó személy köteles a jogszabályokban előírt egyéb rendelkezéseket is (pl.: védőoltás) betartani.

IV. A KAMERA RENDSZER MŰKÖDTETÉSÉVEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

1. A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítése és üzemeltetése tárgyában a tulajdonostársak jelen szervezeti és működési szabályzatukban rögzítik a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény (2011. évi CXII. sz. törvény) rendelkezéseivel összhangban megállapított - adatkezelési szabályokat.

A közös képviselő vagy az intézőbizottság köteles külön szerződést kötni a kamerarendszer üzemeltetése tárgyában olyan személlyel/társasággal, aki/ami a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott feltételeknek megfelel.

2. A kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető csak a Társasházban:

a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a közös tulajdonban álló vagyon védelmét szolgálja,

b) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,

c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.

3. A kamerarendszer nem irányulhat a külön tulajdonban álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a közös tulajdonban álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve. A

kamerarendszer nem helyezhető el a közös tulajdonban és a tulajdonostársak közös használatában álló olyan helyiségben sem, amelyben a megfigyelés - a helyiség rendeltetéséből fakadóan - az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).

4. A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő 15 napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban - ideértve az érintett személy vagy a társasházi közösség által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is - bizonyítékként, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

5. A kamerarendszer által rögzített felvételekhez - a következő bekezdésben foglaltak kivételével - kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított **tizenöt napon** belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben a megkeresésre attól számított **harminc napon** belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

6. A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.

7. A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, a melynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére - a (2) bekezdésben meghatározottak szerint - jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

8. A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is. Az üzemeltető az érintett személyt - kérésére - köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira - ideértve az 5. pontban meghatározott jogait is -, valamint jogorvoslati lehetőségeire, melyet az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. sz. törvény biztosít.

9. Az adatkezelésre vonatkozó szabályok az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. sz. törvény alapján, annak rendelkezései szerint:

„14. § Az érintett kérelmezheti az adatkezelőnél

a) tájékoztatását személyes adatai kezeléséről,

b) személyes adatainak helyesbítését, valamint

c) személyes adatainak - a kötelező adatkezelés kivételével - törlését vagy zárolását.

15. § (1) Az érintett kérelmére az adatkezelő tájékoztatást ad az érintett általa kezelt, illetve az általa vagy rendelkezése szerint megbízott adatfeldolgozó által feldolgozott adatairól, azok forrásáról, az adatkezelés céljáról, jogalapjáról, időtartamáról, az adatfeldolgozó nevéről, címéről és az adatkezeléssel összefüggő tevékenységéről, az adatvédelmi incidens körülményeiről, hatásairól és az elhárítására megtett intézkedésekről, továbbá - az érintett személyes adatainak továbbítása esetén - az adattovábbítás jogalapjáról és címzettjéről.

(1a) Az adatkezelő - ha belső adatvédelmi felelőssel rendelkezik, a belső adatvédelmi felelős útján - az adatvédelmi incidenssel kapcsolatos intézkedések ellenőrzése, valamint az érintett tájékoztatása céljából nyilvántartást vezet, amely tartalmazza az érintett személyes adatok körét, az adatvédelmi incidenssel érintettek körét és számát, az adatvédelmi incidens időpontját, körülményeit, hatásait és az elhárítására megtett intézkedéseket, valamint az adatkezelést előíró jogszabályban meghatározott egyéb adatokat.

(1) Az elektronikus hírközlésről szóló törvény hatálya alá tartozó adatkezelő az (1a) bekezdésben meghatározott kötelezettségét az elektronikus hírközlésről szóló törvényben meghatározott, a személyes adatok megsértésének eseteit tartalmazó nyilvántartás vezetésével is teljesítheti.

(2) Az adatkezelő az adattovábbítás jogszerűségének ellenőrzése, valamint az érintett tájékoztatása céljából adattovábbítási nyilvántartást vezet, amely tartalmazza az általa kezelt személyes adatok továbbításának időpontját, az adattovábbítás jogalapját és címzettjét, a továbbított személyes adatok körének meghatározását, valamint az adatkezelést előíró jogszabályban meghatározott egyéb adatokat.

(3) Az **(1a)** és a **(2) bekezdés** szerinti adatok nyilvántartásban való megőrzésére irányuló - és ennek alapján a tájékoztatási - kötelezettség időtartamát az adatkezelést előíró jogszabály korlátozhatja. E korlátozás körében személyes adatok esetében öt évnél, különleges adatok esetében pedig húsz évnél rövidebb időtartam nem állapítható meg.

(4) Az adatkezelő köteles a kérelem benyújtásától számított legrövidebb idő alatt, legfeljebb azonban 25 napon belül, közérthető formában, az érintett erre irányuló kérelmére írásban megadni a tájékoztatást.

(5) A **(4) bekezdésben** foglalt tájékoztatás ingyenes, ha a tájékoztatást kérő a folyó évben azonos adatkörre vonatkozóan tájékoztatási kérelmet az adatkezelőhöz még nem nyújtott be. Egyéb esetekben költségtérítés állapítható meg. A költségtérítés mértékét a felek között létrejött szerződés is rögzítheti. A már megfizetett költségtérítést vissza kell téríteni, ha az adatokat jogellenesen kezelték, vagy a tájékoztatás kérése helyesbítéshez vezetett.

16. § (1) Az érintett tájékoztatását az adatkezelő csak a **9. § (1) bekezdésében**, valamint a **19. §-ban** meghatározott esetekben tagadhatja meg.

(2) A tájékoztatás megtagadása esetén az adatkezelő írásban közli az érintettel, hogy a felvilágosítás megtagadására e törvény mely rendelkezése alapján került sor. A felvilágosítás megtagadása esetén az adatkezelő tájékoztatja az érintettet a bírósági jogorvoslat, továbbá a Hatósághoz fordulás lehetőségéről.

(3) Az elutasított kérelmekről az adatkezelő a Hatóságot évente a tárgyévét követő év január 31-éig értesíti.

17. § (1) Ha a személyes adat a valóságnak nem felel meg, és a valóságnak megfelelő személyes adat az adatkezelő rendelkezésére áll, a személyes adatot az adatkezelő helyesbíti.

(2) A személyes adatot törölni kell, ha

a) kezelése jogellenes;

b) az érintett - a **14. § c) pontjában** foglaltak szerint - kéri;

c) az hiányos vagy téves - és ez az állapota jogszzerűen nem orvosolható -, feltéve, hogy a törlést törvény nem zárja ki;

d) az adatkezelés célja megszűnt, vagy az adatok tárolásának törvényben meghatározott határideje lejárt;

e) azt a bíróság vagy a Hatóság elrendelte.

(3) A **(2) bekezdés d) pontjában** meghatározott esetben a törlési kötelezettség nem vonatkozik azon személyes adatra, amelynek adathordozóját a levéltári anyag védelmére vonatkozó jogszabály értelmében levéltári őrzetbe kell adni.

(4) Törlés helyett az adatkezelő zárolja a személyes adatot, ha az érintett ezt kéri, vagy ha a rendelkezésére álló információk alapján feltételezhető, hogy a törlés sértené az érintett jogos érdekeit. Az így zárolt személyes adat kizárólag addig kezelhető, ameddig fennáll az az adatkezelési cél, amely a személyes adat törlését kizárta.

(5) Az adatkezelő megjelöli az általa kezelt személyes adatot, ha az érintett vitatja annak helyességét vagy pontosságát, de a vitatott személyes adat helytelensége vagy pontatlansága nem állapítható meg egyértelműen.

18. § (1)¹ A helyesbítésről, a zárolásról, a megjelölésről és a törlésről az érintettet, továbbá mindazokat értesíteni kell, akiknek korábban az adatot adatkezelés céljára továbbították. Az értesítés mellőzhető, ha ez az adatkezelés céljára való tekintettel az érintett jogos érdekét nem sérti.

(2) Ha az adatkezelő az érintett helyesbítés, zárolás vagy törlés iránti kérelmét nem teljesíti, a kérelem kézhezvételét követő 30 napon belül írásban vagy az érintett hozzájárulásával elektronikus úton közli a helyesbítés, zárolás vagy törlés iránti kérelem elutasításának ténybeli és jogi indokait. A helyesbítés, törlés vagy zárolás iránti kérelem elutasítása esetén az adatkezelő tájékoztatja az érintettet a bírósági jogorvoslat, továbbá a Hatósághoz fordulás lehetőségéről.

19. § Az érintettnek a **14-18. §-ban** meghatározott jogait törvény korlátozhatja az állam külső és belső biztonsága, így a honvédelem, a nemzetbiztonság, a bűncselekmények megelőzése vagy üldözése, a büntetés-végrehajtás biztonsága érdekében, továbbá állami vagy önkormányzati gazdasági vagy pénzügyi érdekből, az Európai Unió jelentős gazdasági vagy pénzügyi érdekből, valamint a foglalkozások gyakorlásával összefüggő fegyelmi és etikai vétségek, a munkajogi és munkavédelmi kötelezettségszegések megelőzése és feltárása céljából - beleértve minden esetben az ellenőrzést és a felügyeletet is -, továbbá az érintett vagy mások jogainak védelme érdekében."

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. A Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv-ben és a mindenkor hatályos, jelenleg a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. sz. tv-ben foglaltak az irányadóak.

2. A Szervezeti és Működési Szabályzat hatálya kiterjed a társasház mindenkor tulajdonosaira, bérlőire, használóira, azok jogutódaira és a társasházba belépő, illetőleg ott tartózkodó 3. személyekre is.

3. Jogutódlás esetén az új tulajdonostárs is alanya ezen Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltaknak, így a jogutódot ugyanazon a jogok illetik, ill. kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődöt illették, vagy terhelték.

4. Tulajdonostársak kötelezettséget vállalnak arra, hogy a társasházi albetét tulajdonuk és közös tulajdoni hányaduk átruházása esetén az erről készült szerződés kikötései közé teszik ezen Szervezeti és Működési Szabályzat betartásának kötelezettségét.

5. Tulajdonostársak meghatalmazzák Dr. Ábel Ágota ügyvédet (címe: 1191 Budapest, Ady Endre út 28-30. I/12.) jelen Szervezeti és Működési Szabályzat ellenjegyzésére és a Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatala előtti képviselére.

6. Jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot a számú közgyűlési határozat alapján a Társasház közös képviselője, valamint a közgyűlési jegyzőkönyvet hitelesítő két személy írja alá. Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat a közgyűlés számú határozata alapján annak elfogadásával egyidejűleg lép hatályba. A szervezeti-működési szabályzatnak az illetékes földhivatal részére történő benyújtása iránt a közös képviselő haladéktalanul gondoskodik.

Kelt, Budapesten 2016.

.....
Közös képviselő
.....

1. hitelesítő

2. hitelesítő

Készítettem és ellenjegyzem:

Budapest, 2016.

1191 Budapest, Ady Endre út 28-30. I/12.

Dr. Ábel Ágota ügyvéd

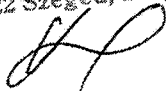
Ügyvédi lajstromszám:17.859

VÉTELI AJÁNLAT

a

**Budapest VII ker Dob u 60 sz alatti lakóépület tetőterének beépítési céllal
történő megvásárlására**

BAUINVEST
Építőipari és Szolgáltató
KFT
6722 Szeged, Bólyai J. u. 28.



BAUINVEST KFT

Bauinvest Kft

6722 Szeged Bolyai J u 28

Tel / Fax: 62/ 311-436; Tel: +36 20/9193716

e-mail: halasihu@gmail.com

V É T E L I A J Á N L A T

a

Budapest VII ker Dob u 60 sz alatti lakóépület tetőterének beépítési céllal történő megvásárlására

Tisztelt lakóközösség !

Társaságunk a Bauinvest Kft az alábbi vételi ajánlatot teszi a Budapest VII. ker Dob u 60 sz alatti lakóépület tetőterének beépítési céllal történő megvásárlására.

Cégünk jelenleg a Budapest VI ker Paulay Ede u 56 sz alatti társasház tetőterét építi be.

A beruházás a szerkezetépítési munkáknál tart, befejezési határidő legkésőbb 2016 október 30.

A megépítésre kerülő 10 lakásból jelenleg már csak 1 db eladó lakásunk van.

Tekintettel erre keressük a lehetőséget további hasonló jellegű beruházás megvalósítására.

A tetőtőté ellenértéke:

A tetőtér ellenértékét az épületen végzett felújítási munkák elvégzésével és liftbeépítéssel vállaljuk kiegyenlíteni.

Ajánlati érték:

Társaságunk tekintettel arra, hogy ajánlatunkat, felújítási munkatartalom képezi, így álláspontunk szerint az ajánlat elfogadása szempontjából közömbös annak értéke.

Amennyiben ajánlatunkban felajánlott csereérték elfogadásra kerül úgy a továbbiakban ajánlatunkhoz mellékeljük az ajánlat alapját képező az egyes felújítási tételekhez rendelt költségeket ill az ajánlati főösszesítőt.

Az ajánlat magába foglalja az ajánlatban szereplő munkák elvégzése mellett ezen munkálatok járulékos költségeit is (állványozás, közterület foglalás, felvonulás, bontási építési törmelék elszállítása stb).

Beruházási programtervezet:

Társaságunknak nem célja a beépítési lehetőségek maximális kihasználása.

Arra törekszünk a beruházás során, hogy a megtérülés biztosítása mellett, szép esztétikus, mind a jelenlegi, mind az új tulajdonosok számára élhető környezetet alakítsunk ki.

Fentiekből eredően a beruházást viszonylag kis 10-12 lakásszámmal szeretnénk megvalósítani.

A beruházás során az új építés és a felújítás közel azonos súllyal jelentkezik, de meglátásunk szerint a felújítás némiképpen még elsőbbséget is élvez tekintettel arra, hogy a felújítás magas szintű megvalósítása a kívülálló számára is biztosítja cégünk jó megítélését.

Ebből adódóan társaságunk elemi érdeke a felújítást jó minőségű anyagok alkalmazásával a lehető legmagasabb technikai színvonalon megvalósítani.

Ellenérték biztosítás:

Társaságunk a a tetőtér megvásárlásának ellenértékét mint azt már a fentiekben is jeleztük az épületen végzett felújítási munkák elvégzésével ill lift telepítésével kívánja biztosítani. A felújítási munkák kapcsán jelenleg ajánlati szinten csak az elvégzendő munkák leírására szorítkozunk. Nem kívánjuk ezen ajánlat keretein belül pontosan meghatározni a felhasználandó anyagokat de a megadott alternatívákkal azért behatároljuk a beépítésre kerülő anyagok minőségi színvonalát.

Álláspontunk szerint ugyanis mint azt már az előzőekben kifejtettük a felújítási munkák jó minőségű anyagokkal és jó minőségben végzett munkával való megvalósításához társaságunknak legalább akkora érdeke fűződik mint a jelenlegi tulajdonosoknak.

Ebből adódóan amennyiben a lakóközösség a tetőteret részünkre értékesíti, úgy az épületről felújítási terv készül (elsődlegesen belső udvari látványterv) aminek az elfogadása után kerülhet sor a megvalósításhoz szükséges anyagok pontos meghatározására.

Lift esetében a vételi ajánlat szintjén csak az határozható meg, hogy az épületbe beépíthető a jelenlegi elvadásoknak megfelelő szintű liftház és kabin kerül beépítésre.

Jelenleg a beépítésre kerülő liftek típustól függetlenül azonos külsővel tudnak megjelenni a lift gyártók közötti különbség annak szerkezeti rendszerében és elektronikájában jelenik meg elsődlegesen.

Abban az esetben amennyiben az eladók részéről igény merül fel arra, hogy bármely felújításra kerülő épületrész anyagát konkrétan meghatározzuk, úgy akkor ezen anyagra ill anyagokra teszünk előzetes javaslatot, de hangsúlyozzuk, hogy ez a tervezés folyamán esztétikai szempontok , hatósági előírások vagy műszaki szempontok alapján is változhat.

Felújítási munkák meghatározása:

A felújítási munkákat mint ellenérték a z épület bejárása során észlelt munka ill tulajdonosi szükségesség alapján határoztuk meg,ajánlati szinten.

Tulajdonosi igények alapján van mód az ajánlatban szereplő munkák változtatásra, az adott költségkereteken belül.

Utcai homlokzat:

- 1./ A homlokzat teljes átvizsgálása hibás homlokzati elemek, felületek, kő, műköelemek, lábazat erkélyek javítása pótlása, homlokzat festése.
Homlokzati lakásnyílászárók külső ablakszárnyának festése szükség szerinti felújítómunkák elvégzésével.
/ Régi laza festékréteg eltávolítása, sérült elemek javítása, hiányosságok pótlása, zárszerkezet szükség szerinti javítása /
- 2./ Bejárat kapu felújítása.
/ felület átcsiszolása, anyaghianyok pótlása, pánt és zárszerkezet cseréje, felületképzés /
- 3./ Homlokzati bádогоzás cseréje
/ A homlokzati felületen megjelenő régi bádогоzás eltávolítása, új bádогоfogadó felület képzése, új bádогоzás készítése /
Anyagok: szakhatósággal egyeztetett anyagok, általában ezen a területen WM cink vagy reiczink előregyártott bádогоzás kerülhet beépítésre.

Figyelemmel az épület helyére a külső homlokzat anyagai hatósági egyeztetéssel kerülnek meghatározásra.

Udvari homlokzat:

- 1./ Sérült homlokzati felületek, laza elemek leverése, homlokzati felület helyreállítása, javítása pótlása, festés sérült laza részeinek eltávolítása, homlokzat festése.
- 2./ Udvari közös tulajdonú nyílászárók javítása teljes felületen,
/ régi festék eltávolítása, falfelület átcsiszolása, fahiányok pótlása, pánt és zárszerkezet felújítása /
lakás nyílászárók homlokzati felületének javítása, a teljes udvari nyílászáró felület külső felületi mázolása.
/ Régi laza festékréteg eltávolítása, sérült elemek javítása, hiányosságok pótlása, zárszerkezet szükség szerinti javítása /
- 3./ Udvar homlokzati lábazatképzése, udvari burkolat falcsatlakozás kialakítása meglévő lábazat eltávolításával lábazati szigeteléssel új lábazatképzéssel.
/ lábazatképzés az udvari burkolathoz illeszkedő lábazati anyagok alkalmazásával készül 50-60 cm magasságban, a falfelületet az udvari burkolattól elválasztó szigetelés kialakítása mellett /
- 4./ Bádogozás, ereszfolyók cseréje.
WM czink vagy reiczink előregített bádog alkalmazásával

Függőfolyosó:

- 1./ Függőfolyosó állapotfelmérése statikai szakvélemény készítése szakvélemény szerinti szerkezeti javítása, függőfolyosó felületének felújítása, korlátok korlátcsatlakozások javítása, festés

Kapualj, lépcsőház felújítása:

- 1./ Laza sérült felületek leverése eredetivel egyező módon történő helyreállítása, szerelési munkák utáni helyreállítás
- 2./ Falfelület festése, lépcsőelemek javítása lépcső felületképzés, korlátok javítása festése, lakásajtók külső oldali javítása festése ,földszint, érkezőszinteken burkolatkészítés

Udvari burkolat készítése:

- 1./ Meglévő udvari burkolat bontása, bontott anyag elszállítással
- 3./ Új burkolat alá aljzatkészítés lejtéskialakítással vízelvezetés kiépítésével.
Burkolatkészítés kő burkolat alkalmazásával igény szerinti zöldterület előkészítéssel
Az udvari burkolat kialakítását a tulajdonosi igények figyelembevételével kívánjuk kialakítani.

Elektromos alapvezetékek cseréje:

- 1./ Új hálózat kiépítése új védőcsőbe vezetett réz vezetékekkel, elosztódobozokkal falon belüli elhelyezéssel mérőórákig.
- 2./ Mérőórák lakáson kívül helyezése
- 3./ Közös helyiségek világításának védőcsővezése, vezetékkelése, mérőhely kapcsolótábla kialakítással, világítótestek cseréjével.
- 4./ Meglévő falon kívüli gyengeáramú elektromos vezetékek falon belüli elhelyezéséhez védőcső kiépítése kábelezés nélkül (kábelezést tv, telefon szakszolgáltató végzi).

Víz nyomó ejtő alapvezetékek vezetékek cseréje felszállóvezeték csatlakozásig:

- 1./ Víz alapvezeték cseréje fő vízmérőórától felszálló ágakig (csővezeték, idomok, tartószerkezet) KPE csőből felszálló ági csatlakozás kiépítésével, meglévő vezetékek bontásával.
- 2./ Csatorna alapvezeték cseréje épületi belépéstől leszálló ágakig (csővezeték, idomok, tartószerkezet), KPE v. PVC csőből felszálló ági és kilépő csatlakozás kiépítésével, meglévő csatorna bontásával.
- 3./ Belső udvari vízelvezetés kiépítése, bekötése csatornarendszerbe KPE csővezetékéből szerelve összefolyó kialakítással.

Lift beépítés:

- 1./ Lift fogadó liftház kiépítése (megfelelő helyigény és tűzrendészeti megfelelése esetén) lépcső melletti vizesblokkok helyén.
- 2./ Lift beépítése előírás szerinti liftkabin mérettel
A lift típusa előre nem meghatározható.
A tervezés során lehet megállapítani, hogy az adott beépítési lehetőségekhez a gazdaságosság figyelembevételével mely lifttípus illeszkedik a legjobban. Az általánosan ismert OTIS, SCHINDLER, KONE márkák mellett számos hazai gyártó is gyárt felvonót sok esetben a saját gyártás okán a helyi körülményekhez jobban alkalmazkodó módon.
A felvonók külső megjelenése / borítása / márkafüggetlenül szinte azonos szinten valósul meg.

Pince:

- 1./ Pince lomtalanítása, alapszintű kialakítása: vakolat leverése, aljzatbetonozása, pincelejáró kialakítása.

Ajánlatunkat az épület megtekintése és a csereérték igények alapján készítettük.

Az általunk tett javaslat elsődlegesen a felújítási munkák tekintetében a lakóközösség további, vagy más irányú igénye alapján módosítható.

Ajánlatunk előzetes ajánlat ami a felek által közösen elfogadott, szerződésben rögzített ajánlat formájában kerül véglegesítésre.

Szerződéses feltételek:

Társaságunk az ajánlatunk megfelelősége esetén megkötendő szerződésben az alábbiakat kívánja kikötni.

a vásárlási cél teljesíthető legyen, azaz a tetőtér beépítésnek, sem jogi sem műszaki akadálya nem lehet

a beépítéssel létrehozható nettó összes lakásterület nem lehet kisebb 600 m²-nél, a kialakítandó lakások száma nem lehet kevesebb 10 lakásnál.

Szeged 2016 február 08

BAUINVEST
Építőipari és Szolgáltató
KFT
6722 Szeged, Bólyai J. u. 28.


Halasi Gábor

ügyvezető

+36 20 9193716

Meghívó!

3. sz. melléklet

Tisztelt Tulajdonos!

Értesítjük, hogy 2016.07.12. (kedd) 18:00 órai kezdettel megtartjuk közgyűlésünket.

Napirendi pontok:

1. np: A közgyűlés szavazóképességének megállapítása.
2. np: A közgyűlés levezető elnökének, Jegyzőkönyv vezetőjének és a jegyzőkönyv két hitelesítőjének megválasztása.
3. np: Döntéshozatal a 2016/6. sz. közgyűlési határozatban kiválasztott Bauinvest Kft. által történő kiviteli terv elkészítéséről, kötelezettségvállalás, nyilatkozattétel a lift elhelyezésének, kialakításának elfogadásáról. Melléklet: árazott vételi ajánlat a Bauinvest Kft. részéről.

Határozati javaslat:

A társasház tulajdonos közössége felelősséget vállal arra, hogy abban az esetben, ha a társasház tulajdonostársai nem írják alá az árajánlatnak valamint az elkészített kiviteli terveknek megfelelő adásvételi szerződést, alapító okiratot, vállalkozási szerződést, akkor megfizetik a Bauinvest Kft. -nek a kiviteli tervek költségeit (600.000,- Forint+Áfa). A tulajdonosközösség hozzájárul ahhoz, hogy a kiviteli tervekben szereplő lift oda kerüljön elhelyezésre, ahova méretileg, szakhatóságilag elhelyezhető.

Közügyűlés időpontja: 2016. július 12. (kedd). 18:00-kor.

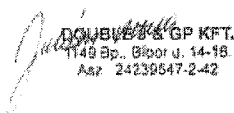
Címe, helyszíne: 1072 Budapest, Dob u. 60. társasház udvara

A napirendek fontosságára való tekintettel legyen kedves személyesen részt venni a közgyűlésen. Amennyiben ezt nem teheti, kérem, hogy írásbeli meghatalmazással adjon megbízást a közgyűlésen való képviselésére. **FONTOS!! Amennyiben egy lakásnak több tulajdonosa is van, és egy harmadik személy által képviseltetik magukat, úgy kérem, hogy a meghatalmazáson az összes tulajdonos adatai és aláírása szerepeljen a meghatalmazáson, mint meghatalmazó!!!!**

Tájékoztatásul szeretném felhívni figyelmét, hogy amennyiben a közgyűlésre kitűzött időpontban, 18:00-kor a jelenléti ív tanulsága szerint nincs meg a határozatképességi létszám, úgy a társasházi törvényben foglaltak értelmében a kitűzött napirendi pontok változtatása nélkül a megismételt közgyűlés időpontja: 2016.07.12. 18:30.

Ha bárminemű kérdése lenne, kérem, hívjon, Tel: 0670-3917832

Tisztelettel:


DOUBLE J & GP KFT.
1149 Bp., Bőrcs u. 14-18.
ÁH 24239547-2-42

Juhász Attila
Közös képviselő
Double J & GP Kft.

Meghatalmazás

Meghatalmazó(k) neve(i):

1.) _____ 2.) _____

Meghatalmazó(k) címe(i)

1.) _____ 2.) _____

Meghatalmazó(k) személyi okmány száma(i)

1.) _____ 2.) _____

MEGHATALMAZOM:

Meghatalmazott neve (nyomtatott betűkkel): _____

Meghatalmazott címe: _____

Meghatalmazott személyi okmány száma: _____

, hogy a 2016.07.12-i közgyűlésen/megismételt közgyűlésen helyettem és nevemben teljes körűen eljárjon, képviseljen, és jogaimat érvényesítve szavazzon.

Budapest, 2016.

Meghatalmazó(k):

Meghatalmazott:

Tanú:

Tanú:

Név: _____

Név: _____

Cím: _____

Cím: _____

Szig.sz.: _____

Szig.sz.: _____

A meghívó napirendi pontjai szerinti szavazatom:

3. napirendi pont

Igen:

Nem:

Tartózkodom:

Tulajdonos(ok) megjegyzése(i)

.....
.....
.....

2016.07.12-i Közgyűlési jegyzőkönyv

Készült, 2016. július 12-én, TÁRSASHÁZ 1072 Budapest, Dob u. 60. közgyűléséről.
Közgyűlés helye és időpontja: 1072 Bp., Dob u. 60. (Társasház udvara 18:00 óra/perc)

Jelen vannak: A közös képviselet részéről: Juhász Attila, Nagyné Juhász Gabriella
A meghívó szerinti 3. napirendi pont fontosságára tekintettel a közös képviselet felkérésére Dr. Ábel Ágota ügyvédnö és a Bauinvest Kft. részéről Balla Zsolt és Halasi Gábor is jelen van. A közgyűlési jegyzőkönyv elválaszthatatlan részét képező jelenléti ív szerinti tulajdonosok, meghatalmazottak.

1. np: A közgyűlés szavazóképeségének megállapítása

A jelenléti ív tanúsága szerint **50,34%, 5034/10000** jelenlétet eredményez, megállapítást nyert, hogy a közgyűlés határozatképes.

2. np: A közgyűlés levezető elnökének, Jegyzőkönyv vezetőjének és a jegyzőkönyv két hitelesítőjének megválasztása.

2.np. 2016/9. sz. közgyűlési határozat:

Juhász Attila Közös képviselő köszönti a megjelenteket. Javasolja, hogy a közös képviselet részéről levezető elnök a közös képviselő, Juhász Attila, jegyzőkönyvvezető pedig a közös képviselet részéről Nagyné Juhász Gabriella legyen. Kéri, hogy két tulajdonos jelentkezzen jegyzőkönyv hitelesítőnek. Kőszegi Kornélia és Ádám Rita tulajdonosok válladják ezt a feladatot.

Levezető elnök: **Juhász Attila**

Jegyzőkönyvvezető: **Nagyné Juhász Gabriella**

1.jkv. hitelesítő: **Kőszegi Kornélia** Tulajdonos

2.jkv. hitelesítő: **Ádám Rita** Tulajdonos

5034/5034 Igen, 0/5034 Nem, 0/5034 Tartózkodás mellett a jelenlévő Tulajdonosok, meghatalmazottak elfogadták a levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és a két hitelesítő személyét.

3. np: Döntéshozatal a 2016/6. sz. közgyűlési határozatban kiválasztott Bauinvest Kft. által történő kiviteli terv elkészítéséről, kötelezettségvállalás, nyilatkozattétel a lift elhelyezésének, kialakításának elfogadásáról. Melléklet: árazott vételi ajánlat a Bauinvest Kft. részéről. Határozathozatal.

3.np. 2016/10. sz. közgyűlési határozat:

Előzmény: 2016.04.14-i közgyűlés 2016/6. sz. határozat

A jelenlévő tulajdonosok és meghatalmazottak 85%-a a BAUINVEST ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.-re szavaztak, egyben meghatalmazták a közös képviseletet (Double J&GP Kft.). Juhász Attila közös képviselőt, hogy Dr. Ábel Ágota közreműködésével a kiválasztott céggel a Dob u. 60. sz. Társasház emeletráépítésével

kapcsolatban a szándéknyilatkozatot megtegye. A jelenlévők 85%-a felhatalmazta a közös képviselőt az emeletráépítés ügyintézésének folyamatba tételére.

Határozati javaslat: A társasház tulajdonos közössége felelősséget vállal arra, hogy abban az esetben, ha a társasház tulajdonostársai nem írják alá az árajánlatnak valamint az elkészített kiviteli terveknek megfelelő adásvételi szerződést, alapító okiratot, vállalkozási szerződést, akkor megfizetik a Bauinvest Kft. -nek a kiviteli tervek költségeit (600.000,- Forint+Áfa). A tulajdonosközösség hozzájárul ahhoz, hogy a kiviteli tervekben szereplő lift oda kerüljön elhelyezésre, ahova méretileg, szakhatóságilag elhelyezhető.

Halasi Gábor az elhangzottak után jelezte, hogy a Bauinvest Kft. által elkészítésre kerülő látványterv költsége 600.000,-Ft + ÁFA.

Krasznai Éva (Fischer András meghatalmazott) az alábbi kérdéseket tette fel:

- 1.) Az ablakokat az építető miért nem cseréli le műanyag nyílászáróra?
- 2.) A lift hova kerül elhelyezésre, hány személyes lesz?
- 3.) A pince felújítása milyen mértékű lesz, marad-e a jelenlegi tulajdonosközösség tulajdonában?
- 4.) A meglévő kémények bélelése, felújítása megtörténik-e az emeletráépítéssel egyidejűleg az építető cég költségére?
- 5.) A belső udvari ablakok egységes színt kapnak-e?

Az építető részéről Halasi Gábor az alábbi válaszokat adta:

- 1.) Az eddigi tapasztalat alapján a meglévő, hasonló jellegű házaknál elégséges volt a faablakok teljes felújítása. Az emeletráépítés során csak a külső homlokzat felújítása történik meg. Amennyiben bárki a tulajdonosok közül az ablakok felújítása során szeretné thermoplán üvegre cseréltetni a jelenlegi ablaküveget, úgy a Bauinvest Kft. szívesen segít ennek megvalósításában. Általánosságban kb. 30%-kal tudunk olcsóbbak lenni a kiskereskedői áraknál.
- 2.) A lift előzetes hatósági egyeztetések alapján az udvar méretének (kicsi) köszönhetően kizárólag az alapító okirat szerinti külső wc-k (osztatlan közös tulajdon) nyomvonalán építhető ki. Jelenleg 11 személyes lift az előírás.
- 3.) A pince aljzatát betonozzuk, a falakat vakoljuk, vízvételi lehetőséget alakítunk ki.

Dr. Ábel Ágota tájékoztatása alapján a pince osztatlan közös tulajdon, így annak hasznosítása kérdésében a közgyűlés jogosult dönteni. A közgyűlés eldöntheti, hogy a pince használatát felosztja-e az egyes tulajdonosok között vagy felosztás nélkül használják, hasznosítják.

- 4.) A meglévő kéményeket abban az esetben köteles az építető saját költségén a jelenlegi előírásoknak megfelelően felújítani, béleltetni, ha a meglévő kéménycsőveket több mint 150cm-rel hosszabbítani kell.
- 5.) A külső homlokzat felújítása során az udvarra néző ajtók, ablakok színét a beruházó önhatalmúlag nem változtathatja meg, de, ha a lakók kérik, abban az esetben egységes színnel látják el. A jelenlévők az egységes színű udvari nyílászáró színnel egyetértettek.

Juhász Attila közös képviselő tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy amennyiben az emeletráépítés során bármelyik tulajdonos ingatlanát kár éri, úgy az építető helyt áll, a kárt elhárítja saját költségén és az eredeti állapotot visszaállítja. A fentiek alapján a jelenlévők a válaszokat elfogadták, tudomásul vették. A meghívóban megfogalmazott határozati javaslatot az alábbi módosítással elfogadták:

A társasház tulajdonos közössége felelősséget vállal arra, hogy abban az esetben, ha a társasház tulajdonostársai nem írják alá az árajánlatnak, valamint az elkészített kiviteli terveknek megfelelő adásvételi szerződést, alapító okiratot, vállalkozási szerződést, akkor megfizetik a Bauinvest Kft. -nek a látványterv költségét (600.000,- Forint+Áfa). A tulajdonosközösség hozzájárul ahhoz, hogy a kiviteli tervekben szereplő lift oda kerüljön elhelyezésre, ahova méretileg, szakhatóságilag elhelyezhető.

A 3. napirendi pontban megfogalmazottakat
5034/5034 Igen, 0/5034 Nem, 0/5034 Tartózkodás mellett a jelenlévő Tulajdonosok, meghatalmazottak elfogadták.

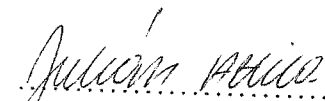
Juhász Attila, miután a közgyűlés részéről több kérdés nem hangzott el, megkérdezi a jelenlévőket, hogy az általa adott válaszokat elfogadták-e?

Jelenlévő Tulajdonosok a válaszokat 5034/5034 elfogadták.

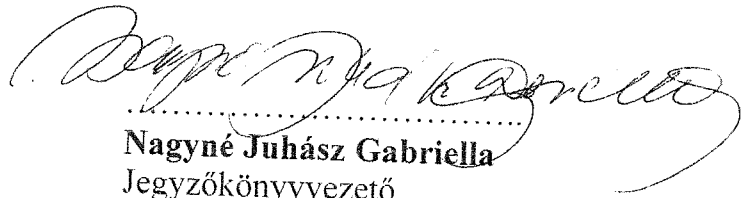
Juhász Attila megköszöni a tulajdonosok megjelenését és aktív részvételüket.

Kéri, hogy a továbbiakban e-mailen, telefonon történő megkereséssel is segítsék a Közös képviselet munkáját.

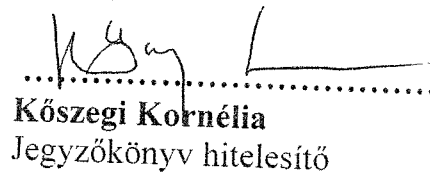
k.m.f.



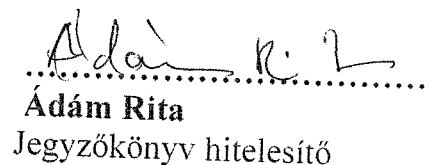
Juhász Attila
Közös Képviselő



Nagyné Juhász Gabriella
Jegyzőkönyvvezető



Kőszegi Kornélia
Jegyzőkönyv hitelesítő



Ádám Rita
Jegyzőkönyv hitelesítő

Bauinvest Kft

6722 Szeged Bolyai J u 28

Tel / Fax: 62/ 311-436; Tel:+36 20/9193716

e-mail: halasihu@gmail.com

V É T E L I A J Á N L A T

a

Budapest VII ker Dob u 60 sz alatti lakóépület tetőterének beépítési céllal történő megvásárlására

Tisztelt Lakóközösség!

Társaságunk a Bauinvest Kft az alábbi vételi ajánlatot teszi a Budapest VII. ker Dob u 60 sz alatti lakóépület tetőterének beépítési céllal történő megvásárlására.

Cégünk jelenleg a Budapest VI. ker. Paulay Ede u. 56. sz alatti társasház tetőterét építi be.

A beruházás a szerkezetépítési munkáknál tart, befejezési határidő legkésőbb 2016. október 30.

A megépítésre kerülő 10 lakásból jelenleg már csak 1 db eladó lakásunk van.

Tekintettel erre keressük a lehetőséget további hasonló jellegű beruházás megvalósítására.

A tetőtér ellenértéke:

A tetőtér ellenértékét az épületen végzett felújítási munkák elvégzésével és liftbeépítéssel vállaljuk kiegyenlíteni.

Ajánlati érték:

Társaságunk tekintettel arra, hogy ajánlatunkat, felújítási munkatartalom képezi, így álláspontunk szerint az ajánlat elfogadása szempontjából közömbös annak értéke.

Amennyiben ajánlatunkban felajánlott csereérték elfogadásra kerül úgy a továbbiakban ajánlatunkhoz mellékeljük az ajánlat alapját képező az egyes felújítási tételekhez rendelt költségeket ill. az ajánlati összesítőt.

Az ajánlat magába foglalja az ajánlatban szereplő munkák elvégzése mellett ezen munkálatok járulékos költségeit is (állványozás, közterület foglalás, felvonulás, bontási építési törmelék elszállítása stb).

Beruházási programtervezet:

Társaságunknak nem célja a beépítési lehetőségek maximális kihasználása.

Arra törekszünk a beruházás során, hogy a megtérülés biztosítása mellett, szép esztétikus, mind a jelenlegi, mind az új tulajdonosok számára élhető környezetet alakítsunk ki.

Fentiekből eredően a beruházást viszonylag kis 10-12 lakásszámmal szeretnénk megvalósítani.

A beruházás során az új építés és a felújítás közel azonos súllyal jelentkezik, de meglátásunk szerint a felújítás némiképpen még elsőbbséget is élvez tekintettel arra, hogy a felújítás magas szintű megvalósítása a kívülálló számára is biztosítja cégünk jó megítélését.

Ebből adódóan társaságunk elemi érdeke a felújítást jó minőségű anyagok alkalmazásával a lehető legmagasabb technikai színvonalon megvalósítani.

Ellenérték biztosítás:

Társaságunk a a tetőtér megvásárlásának ellenértékét mint azt már a fentiekben is jeleztük az épületen végzett felújítási munkák elvégzésével ill lift telepítésével kívánja biztosítani.

A felújítási munkák kapcsán jelenleg ajánlati szinten csak az elvégzendő munkák leírására szorítkozunk. Nem kívánjuk ezen ajánlat keretein belül pontosan meghatározni a felhasználandó anyagokat de a megadott alternatívákkal azért behatároljuk a beépítésre kerülő anyagok minőségi színvonalát.

Álláspontunk szerint ugyanis mint azt már az előzőekben kifejtettük a felújítási munkák jó minőségű anyagokkal és jó minőségben végzett munkával való megvalósításához társaságunknak legalább akkora érdeke fűződik mint a jelenlegi tulajdonosoknak.

Ebből adódóan amennyiben a lakóközösség a tetőteret részünkre értékesebbé, úgy az épületről felújítási terv készül (elsődlegesen belső udvari látványterv) aminek az elfogadása után kerülhet sor a megvalósításhoz szükséges anyagok pontos meghatározására.

Lift esetében a vételi ajánlat szintjén csak az határozható meg, hogy az épületbe beépíthető a jelenlegi elvásoknak megfelelő szintű liftház és kabin kerül beépítésre.

Jelenleg a beépítésre kerülő liftek típustól függetlenül azonos külsővel tudnak megjelenni a lift gyártók közötti különbség annak szerkezeti rendszerében és elektronikájában jelenik meg elsődlegesen.

Abban az esetben amennyiben az eladók részéről igény merül fel arra, hogy bármely felújításra kerülő épületrész anyagát konkrétan meghatározzuk, úgy akkor ezen anyagra ill anyagokra teszünk előzetes javaslatot, de hangsúlyozzuk, hogy ez a tervezés folyamán esztétikai szempontok , hatósági előírások vagy műszaki szempontok alapján is változhat.

Felújítási munkák meghatározása:

A felújítási munkákat mint ellenérték az épület bejárása során észlelt munka ill. tulajdonosi szükségesség alapján határoztuk meg,ajánlati szinten.

Tulajdonosi igények alapján van mód az ajánlatban szereplő munkák változtatásra, az adott költségkereteken belül.

Utcai homlokzat:

- 1./ A homlokzat teljes átvizsgálása hibás homlokzati elemek, felületek, kő, műköelemek, lábazat erkélyek javítása pótlása, homlokzat festése.
Homlokzati lakásnyílászárók külső ablakszárnyának festése szükség szerinti felújító munkák elvégzésével.
/ Régi laza festékréteg eltávolítása, sérült elemek javítása, hiányosságok pótlása, zárszerkezet szükség szerinti javítása /

625 m2 17.375.000.- ft
- 2./ Bejárati kapu felújítása.
/ felület átcsiszolása, anyaghiányok pótlása, pánt és zárszerkezet cseréje, felületképzés /

1 db 856.000.- ft
- 3./ Homlokzati bádогоzás cseréje
/ A homlokzati felületen megjelenő régi bádогоzás eltávolítása, új bádогоfogadó felület képzése, új bádогоzás készítése /
Anyagok: szakhatósággal egyeztetett anyagok, általában ezen a területen WM czink vagy reiczink előőregített bádогоzás kerülhet beépítésre.

175 m 1.260.000.- ft

Figyelemmel az épület helyére a külső homlokzat anyagai hatósági egyeztetéssel kerülnek meghatározásra.

Udvari homlokzat:

- 1./ Sérült homlokzati felületek, laza elemek leverése, homlokzati felület helyreállítása, javítása pótlása, festés sérült laza részeinek eltávolítása, homlokzat festése.
- 2./ Udvari közös tulajdonú nyílászárók javítása teljes felületen,
/ régi festék eltávolítása, fafelület átcsiszolása, fahiányok pótlása, pánt és zárszerkezet felújítása /
lakás nyílászárók homlokzati felületének javítása, a teljes udvari nyílászáró felület külső felületi mázolása.
/ Régi laza festékréteg eltávolítása, sérült elemek javítása, hiányosságok pótlása, zárszerkezet szükség szerinti javítása /
315 m2 7.300.000.- ft
- 3./ Udvar homlokzati lábazatképzése, udvari burkolat falcsatlakozás kialakítása meglévő lábazat eltávolításával lábazati szigeteléssel új lábazatképzéssel.
/ lábazatképzés az udvari burkolathoz illeszkedő lábazati anyagok alkalmazásával készül 50-60 cm magasságban, a falfelületet az udvari burkolattól elválasztó szigetelés kialakítása mellett /
32 m 313.600.- ft
- 4./ Bádogozás, ereszfolyók cseréje.
WM czink vagy reiczink előregíttett bádog alkalmazásával
35 m 273.000.- ft

Függőfolyosó:

- 1./ Függőfolyosó állapotfelmérése statikai szakvélemény készítése szakvélemény szerinti szerkezeti javítása, függőfolyosó felületének felújítása, korlátok korlátcsatlakozások javítása, festés
105 m2 3.590.000.- ft

Kapualj, lépcsőház felújítása:

- 1./ Laza sérült felületek leverése eredetivel egyező módon történő helyreállítása, szerelési munkák utáni helyreállítás
- 2./ Falfelület festése, lépcsőelemek javítása lépcső felületképzés, korlátok javítása festése, lakásajtók külső oldali javítása festése ,földszint, érkezőszinteken burkolatkészítés
420 m2 5.650.000.- ft

Udvari burkolat készítése:

- 1./ Meglévő udvari burkolat bontása, bontott anyag elszállítással
- 3./ Új burkolat alá aljzatkészítés lejtéskialakítással vízelvezetés kiépítésével.
Burkolatkészítés kő burkolat alkalmazásával igény szerinti zöldterület előkészítéssel
Az udvari burkolat kialakítását a tulajdonosi igények figyelembevételével kívánjuk kialakítani.

120 m2 1.350.000.- ft

Elektromos alapvezetékek cseréje:

- 1./ Új hálózat kiépítése új védőcsőbe vezetett réz vezetékekkel, elosztódobozokkal falon belüli elhelyezéssel mérőórákig.
- 2./ Mérőórák lakáson kívül helyezése
- 3./ Közös helyiségek világításának védőcsővezése, vezetékkelése, mérőhely kapcsolótábla kialakítással, világítótestek cseréjével.
- 4./ Meglévő falon kívüli gyengeáramú elektromos vezetékek falon belüli elhelyezéséhez védőcső kiépítése kábelezés nélkül (kábelezést tv, telefon szakszolgáltató végzi).

1 kts

6.500.000.- ft

Víz ejtő alapvezetékek cseréje felszállóvezeték csatlakozásig:

- 1./ Csatorna alapvezeték cseréje épületi belépéstől leszálló ágakig (csővezeték, idomok, tartószerkezet), KPE v. PVC csőből felszálló ági és kilépő csatlakozás kiépítésével, meglévő csatorna bontásával.
- 2./ Belső udvari vízelvezetés kiépítése, bekötése csatornarendszerbe KPE csővezetékéből szerelve összefolyó kialakítással.

1 kts

1.780.000.- ft

Lift beépítés:

- 1./ Lift fogadó liftház kiépítése (megfelelő helyigény és tűzrendészeti megfelelése esetén) lépcső melletti vizesblokkok helyén.
- 2./ Lift beépítése előírás szerinti liftkabin mérettel
A lift típusa előre nem meghatározható.
A tervezés során lehet megállapítani, hogy az adott beépítési lehetőségekhez a gazdaságosság figyelembevételével mely lifttípus illeszkedik a legjobban. Az általánosan ismert OTIS, SCHINDLER, KONE márkák mellett számos hazai gyártó is gyárt felvonót sok esetben a saját gyártás okán a helyi körülményekhez jobban alkalmazkodó módon.
A felvonók külső megjelenése / borítása / márkafüggetlenül szinte azonos szinten valósul meg.

1 kts

15.000.000.- ft

Pince:

- 1./ Pince lomtalanítása, alapszintű kialakítása: vakolat leverése, aljzatbetonozása, pincelejáró kialakítása.

1 kts

3.200.000.- ft

Osztatlan közös tulajdonú, gondnoki lakás műszaki és esztétikai felújítása, irodaként használva az emeletráépítés ideje alatt.

1 kts

1.500.000.- ft

Összesen:

65.947.600.- ft + ÁFA

Ajánlatunkat az épület megtekintése és a csereérték igények alapján készítettük.

Az általunk tett javaslat elsődlegesen a felújítási munkák tekintetében a lakóközösség további, vagy más irányú igénye alapján módosítható.

Ajánlatunk előzetes ajánlat, ami a felek által közösen elfogadott, szerződésben rögzített ajánlat formájában kerül véglegesítésre.

Szerződéses feltételek:

Társaságunk az ajánlatunk megfeleltetése esetén megkötendő szerződésben az alábbiakat kívánja kikötni.

a vásárlási cél teljesíthető legyen, azaz a tetőtér beépítésnek, sem jogi sem műszaki akadálya nem lehet

a beépítéssel létrehozható nettó összes lakásterület nem lehet kisebb 600 m²-nél, a kialakítandó lakások száma nem lehet kevesebb 10 lakásnál.

Szeged 2016. június 22

Halasi Gábor
ügyvezető
+36 20 9193716

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 675202/6/2016

2016.11.02

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 6

Belterület 34075 helyrajzi szám

1072 BUDAPEST VII.KER. Dob utca 60. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatok

kat.t.jöv.

ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar

0

475

0.00

3.

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II.RÉSZ

3. hányszor: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 104855/1990.IX.16./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

/Tulajdonjogot az 34075/0/A/1-20 hrsz számú tulajdoni lapok tartalmazzák./.

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 408490/1/2004.12.23

-

A Szervezeti és Működési Szabályzat az 408490/2004. számon bejegyezve.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 1068/2/2010/10.10.18

Vezeték jog

2 m2 területre, VM8-143/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 71385/2/2013/13.05.15

Vezeték jog

16 m2 területre, VM8-143/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 675202/6/2016

2016.11.02

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 64

Belterület 34075 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 70711/1/2016/16.04.20

- szervezeti és működési Szabályzat.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap