

„HARMÓNIA” Társasházkezelő Kft.
Székhely: 1077 Bp., Rottenbiller u. 42.
/Fax/: 351-1727
e-mail: harmonia.tkezelokft@chello.hu

1071 Budapest,
Damjanich u. 14.
Katona Csaba
Mobil: 06-30-680-8441

MEGHÍVÓ

Tisztelt Tulajdonos!

Értesítem, hogy a 1071 Bp., Damjanich u. 14. sz. társasház 2016. 11. 22.-én (kedden) 17:00 órai kezdettel – határozatképtelenség esetén, a változatlan napirend mellett megismételt Közgyűlés ideje, 2016. 11. 23.-án (szerdán) - Közgyűlést tart, melyre tisztelettel meghívom.

A közgyűlés helye: Harmónia Társasházkezelő Kft. hivatalos helyisége (1077 Bp. Rottenbiller u. 42.)

A közgyűlést megnyitja: Katona Csaba közös képviselő
Meghívott előadó: Dr. Maklári Iván ügyvéd

I.

Napirend előtti feladatok:

Javaslattevél a Közgyűlés levezető elnökére:

A közös képviselő javasolja a Közgyűlés levezető-elnök tiszterére és feladatának ellátására Katona Csaba megválasztását.

35/2016.11.22. sz. Határozati javaslat

A határozatképes Közgyűlés egyhangú szavazattal (..... szavazati arányban) a Közgyűlés levezető elnökéül Katona Csabát megválasztotta.

Javaslattevél a Közgyűlés jegyzőkönyvvezető személyére:

A levezető elnök javasolja a Közgyűlés jegyzőkönyvvezetőjeként Balogh Marianna megválasztását.

36/2016.11.22. sz. Határozati javaslat

A határozatképes Közgyűlés egyhangú szavazattal (..... szavazati arányban) a Közgyűlés jegyzőkönyvvezetőjéül Balogh Mariannát megválasztotta.

A Közgyűlés határozatképességének megállapítása:

A Közgyűlés elnökéül megválasztott Katona Csaba és a Közgyűlés jegyzőkönyvvezetőjéül megválasztott Balogh Mariannát a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 36.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva az aláírt jelenléti ív és a hozzá csatolt meghatalmazások tartalma alapján megállapítja: a Közgyűlésen a tulajdonostársak az alábbi részletezésnek megfelelő hányadban vannak jelen:

10. 000/10. 000 th

Az aláírt jelenléti ív szerint jelenlévő tulajdoni hányad (th)	Magántulajdonosok	th
	Önkormányzat	th
	Összesen	th

37/2016.11.22. sz. Határozati javaslat

A Közgyűlés az elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítása alapján - egyhangú szavazattal (..... szavazati arányban) - tudomásul veszi, miszerint a Társasház 2016.11. 22.-re összehívott Közgyűlésén a tulajdonostársak%- al jelen vannak:

10. 000/10. 000 th

Az aláírt jelenléti ív szerint jelenlévő tulajdoni hányad (th)	Magántulajdonosok	th
	Önkormányzat	th
	Összesen	th

mindennek megfelelően a Közgyűlés kinyilvánítva határozatképességét, működését jogszerűen megkezdte.

Javaslattevél a Közgyűlés jegyzőkönyv-hitelesítőinek személyére:

A közös képviselő a Közgyűlésen megjelent tulajdonostársak közül javaslatot tesz a két jegyzőkönyv-hitelesítő személyére:

38/2016.11.22. sz. Határozati javaslat

A határozatképes Közgyűlés egyhangú szavazattal (..... szavazati arányban) a Közgyűlés jegyzőkönyv-hitelesítőjeként és tulajdonostársakat megválasztotta.

II.

Javaslattevél a Közgyűlés napirendjére és annak témáira:

I. rész

1. Napirendi pont: A Társasház módosított és egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratának elfogadása
2. Napirendi pont: Az SZMSZ - a Társasház Pincehelyiségei használatának szabályzata című - módosított és egységes szerkezetbe foglalt 3. számú mellékletének és 1. sz. függelékének elfogadása
3. Napirendi pont: Az SZMSZ - a Társasház Padlásán lévő közös helyiségek használatának szabályzata című - módosított és egységes szerkezetbe foglalt 2. számú mellékletének elfogadása
4. Napirendi pont: Az SZMSZ - a Társasház Házirendje című - módosított és egységes szerkezetbe foglalt 1. számú mellékletének és 1. sz. függelékének elfogadása
5. Napirendi pont: Az SZMSZ és 1. számú függelékének módosított és egységes szerkezetbe foglalt elfogadása
6. Napirendi pont: Az egységes szerkezetbe foglalt SZMSZ és 1. sz. függeléke, valamint 1. számú melléklete és 1. sz. függeléke, 2. számú melléklete, 3. számú melléklete és 1. sz. függeléke elfogadása

II. rész

7. Napirendi pont: A Számvizsgáló Bizottság 3 tagjának megválasztása.
8. Napirendi pont: Döntés a használatban lévő tetőantennák fennmaradásáról, további használatáról, illetve a használat havi költségdíj összegéről.
9. Napirendi pont: A közös képviselő tájékoztatója és döntési javaslata a Társasház függőfolyosóinak javítására szerzett szerződési ajánlatokról.
10. Napirendi pont: A közös képviselő tájékoztatója és további javaslata a Társasház 13/2016.04.12. sz. Határozatával elfogadott a társasházban építendő és működtetendő személyfelvonó létesítésének lehetséges műszaki, pénzügyi paramétereiről.
11. Napirendi pont: A közös képviselő tájékoztatója Kukla Lászlóné tulajdonostárs hátralékával kapcsolatos per jogerős befejeződéséről és a további tennivalókról.
12. Napirendi pont: A közös képviselő tájékoztatója a Közgyűlés 30/2016.08.24. sz Határozatával – 2016. szeptember 1-jétől Vári István és Erzsébet, Milánkovic Vilim és Vera, valamint Kukla Lászlóné tulajdonostársakat érintően – megállapított 3.000-Ft/hó külön költség hozzájárulás fizetésének teljesüléséről, a további feladatokról.
13. Napirendi pont: A közös képviselő tájékoztatója a Közgyűlés 27/2016.08.24. sz Határozata – a közgyűlés a pince egységes rendszerű világítási munkálatainak befejezéseként a középső pincesorból nyíló 6 db rekeszben is biztosítja a világítás beszerelését – végrehajtásának helyzetéről.
14. Napirendi pont: A közös képviselő tájékoztatója a Közgyűlés 26/2016.08.24. sz Határozata – a pince szennyvíz-elvezető eternit csővezeték cseréjének folytatása – végrehajtásának helyzetéről.
15. Napirendi pont: A közös képviselő tájékoztatója a Közgyűlés 12/1.15/2016.04.12. Határozata végrehajtásának helyzetéről: a padlástéri nem lakáscélú műteremhelyiség társasházi megvételi ajánlatára adott önkormányzati válasz fejleményeiről.

III.

A napirendi pontok és tárgyalási sorrendjük:

I. rész

Meghívott előadó: Dr. Maklári Iván ügyvéd

1. Napirendi pont: A Társasház módosított és egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratának elfogadása

39/2016.11.22. sz. Határozati javaslat

A határozatképes Közgyűlés egyhangú szavazattal (..... szavazati arányban) elfogadja a Társasház módosított és egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratát.

2. Napirendi pont: Az SZMSZ - a Társasház Pincehelyiségei használatának szabályzata címmel - módosított és egységes szerkezetbe foglalt 3. számú mellékletének és 1. sz. függelékének elfogadása

40/2016.11.22. sz. Határozati javaslat

A határozatképes Közgyűlés egyhangú szavazattal (..... szavazati arányban) elfogadja az SZMSZ pincehelyiségei használatának szabályzata című módosított és egységes szerkezetbe foglalt 3. számú mellékletének 1. sz. függelékét.

- 3. Napirendi pont: Az SZMSZ - a Társasház Padlásán lévő közös helyiségek használatának szabályzata című - módosított és egységes szerkezetbe foglalt 2. számú mellékletének elfogadása**

41/2016.11.22. sz. Határozati javaslat

A határozatképes Közgyűlés egyhangú szavazattal (..... szavazati arányban) elfogadja az SZMSZ a Társasház Padlásán lévő közös helyiségek használatának szabályzata című módosított és egységes szerkezetbe foglalt 2. sz. mellékletét.

- 4. Napirendi pont: Az SZMSZ - a Társasház Házirendje című - módosított és egységes szerkezetbe foglalt 1. számú mellékletének és 1. sz. függelékének elfogadása**

42/2016.11.22. sz. Határozati javaslat

A határozatképes Közgyűlés egyhangú szavazattal (..... szavazati arányban) elfogadja az SZMSZ a Társasház Házirendje című módosított és egységes szerkezetbe foglalt 1. sz. mellékletét és 1. sz. függelékét.

- 5. Napirendi pont: Az SZMSZ és 1. számú függelékének módosított és egységes szerkezetbe foglalt elfogadása**

43/2016.11.22. sz. Határozati javaslat

A határozatképes Közgyűlés egyhangú szavazattal (..... szavazati arányban) elfogadja az SZMSZ és az 1. sz. függelékének módosítását.

- 6. Napirendi pont: Az egységes szerkezetbe foglalt SZMSZ és 1. sz. függeléke, valamint 1. számú melléklete és 1. sz. függeléke, 2. számú melléklete, 3. számú melléklete és 1. sz. függeléke elfogadása**

44/2016.11.22. sz. Határozati javaslat

A határozatképes Közgyűlés egyhangú szavazattal (..... szavazati arányban) elfogadja az egységes szerkezetbe foglalt SZMSZ-t és az 1.sz. függelékét, 1. sz. mellékletét és az 1. sz. függeléke, 2. számú mellékletét, 3. számú mellékletét és az 1. sz. függelékét.

II. rész

Előadó: Katona Csaba közös képviselő

7. Napirendi pont: A Számvizsgáló Bizottság 3 tagjának megválasztása

Katona Csaba elmondja, hogy a jelen SZVB megbízatása a megválasztásáról szóló 26/2013.04.29. határozat alapján lejárt. A 2016. augusztus 24.-i közgyűlés jegyzőkönyve szerint számvizsgálók személyére az alábbi javaslatok érkeztek: Borbély Lászlóné Bárdi Zsuzsanna, Kardkovács Réka, Németh Dániel, Pákozdi Erika, Vári István.

45/2016.11.22. sz. Határozati javaslat

A határozatképes Közgyűlés egyhangú szavazattal (..... szavazati arányban) úgy döntött, hogy számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztja Borbély Lászlóné Bárdi Zsuzsannát, Kardkovács Rékát, Németh Dánielt, Pákozdi Erikát és Vári Istvánt.

8. Napirendi pont: Döntés a használatban lévő tetőantennák fennmaradásáról, további használatáról, illetve a használat havi költségdíj összegéről.

Katona Csaba elmondja, hogy a tetőantennák használatával kapcsolatos kérelem Kukla Lászlónétól határidőre beérkezett. Vári István a tetőantennára nem tart igényt. A javaslat a használatban lévő tetőantennák térítési költségdíjra 1500 Ft./hó.

46/2016.11.22. sz. Határozati javaslat

A határozatképes Közgyűlés egyhangú szavazattal (..... szavazati arányban) úgy döntött, hogy a tetőantenna használati díja 2016. december 1.-től Kukla Lászlóné részére 1500 Ft./hó.

9. Napirendi pont: A közös képviselő tájékoztatója és döntési javaslata a Társasház függőfolyosóinak javítására szerzett szerződési ajánlatokról

Katona Csaba javasolja a közgyűlésnek, hogy a függőfolyosó javítása az időjárási viszontagságok miatt 2017. évben kerüljön elvégzésre.

10. Napirendi pont: A közös képviselő tájékoztatója és további javaslata a Társasház 13/2016.04.12. sz. Határozatával elfogadott a társasházban építendő és működtetendő személyfelvonó létesítésének lehetséges műszaki, pénzügyi paramétereiről.

Katona Csaba javasolja, hogy egy soronkövetkező közgyűlésen kapjon tájékoztatást a közgyűlés e napirendi pontjával kapcsolatban.

11. Napirendi pont: A közös képviselő tájékoztatója Kukla Lászlóné tulajdonostárs hátralékával kapcsolatos per jogerős befejeződéséről és a további tennivalókról.

Katona Csaba tájékoztatja a közgyűlést Kukla Lászlóné tulajdonostárs peres eljárásának befejezéséről a 2016. október 31.-i hátralékáról, illetve az ismételt megindított fizetési meghagyásról, végrehajtásról.

12. Napirendi pont: A közös képviselő tájékoztatója a Közgyűlés 30/2016.08.24. sz. Határozatával – 2016. szeptember 1-jétől Vári István és Erzsébet, valamint Kukla Lászlóné tulajdonostársakat érintően – megállapított 3.000-Ft/hó külön költség hozzájárulás fizetésének teljesüléséről, a további feladatokról.

13. Napirendi pont: A közös képviselő tájékoztatója a Közgyűlés 27/2016.08.24. sz. Határozata – a közgyűlés a pince egységes rendszerű világítási munkálatainak befejezéseként a középső pincesorból nyíló 6 db rekeszben is biztosítja a világítás beszerelését – végrehajtásának helyzetéről.

Katona Csaba elmondja, hogy a lomtalanítás időpontja 2016. november 25.-26. Ismételt felhívja az érintett pincehasználók figyelmét, hogy pincerekeszeiket ürítsék ki.

14. Napirendi pont: A közös képviselő tájékoztatója a Közgyűlés 26/2016.08.24. sz. Határozata – a pince szennyvíz-elvezető eternit csővezeték cseréjének folytatása – végrehajtásának helyzetéről.

Katona Csaba elmondja, hogy a pince szennyvíz-elvezető vezeték cseréjének ütemezésének várható időpontja 2016. november 29.-30.

15. Napirendi pont: A közös képviselő tájékoztatója a Közgyűlés 12/1.15/2016.04.12. Határozata végrehajtásának helyzetéről: a padlástéri nem lakáscélú műteremhelyiség társasházi megvételi ajánlatára adott önkormányzati válasz fejleményeiről. A közgyűlési meghívó kiküldési időpontjáig az Önkormányzat részéről válasz nem érkezett.

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

Ha a közgyűlésen nem tud részt venni, kérjük, hogy a csatolt, szabályszerűen kitöltött, 2 tanú által aláírt, írásos meghatalmazással felruházott személlyel képviseltesse magát. A meghatalmazásban szereplő -egyéb cselekményre vonatkozó- meghatalmazásnál pl. jelölheti az Alapító Okiratra vonatkozó döntését.

Az 1., 6. napirendek vonatkozásában az észrevételek, javaslatok írásbeli határideje 2016. szeptember 30.-án lejárt. (33/2016.08.24. sz. Határozati javaslat 3./d. pontja)

Kérjük, hogy javaslataikat a kézhezvételtől számított 10 napon belül írásban tegyék meg!

A napirendi pontok fontosságára való tekintettel kérem megjelenésüket!

Csatolt mellékletek:

1. A Budapest, VII. kerület Damjanich u. 14. sz. Társasház Alapító Okirata
2. A 1071 Budapest, VII. kerület Damjanich u. 14. sz. Társasház Szervezeti-Működési Szabályzata
3. A 1071 Budapest, VII. kerület Damjanich u. 14. sz. Társasház Szervezeti-Működési Szabályzatának
 1. számú melléklete: Házi rend és 1. számú függelék: A Társasház hátsó udvarának (gépkocsi beálló) helyszínrajza
 2. számú melléklete: Padláson lévő közös helyiségek használatának szabályzata
 3. számú melléklete: Pincehelyiségei használatának szabályzata és 1. számú függelék: A Társasház pincéjének helyszínrajza

Budapest, 2016. november 7.

Közös képviselő
HARMÓNIA
TÁRSASHÁZKEZELŐ KFT.
1077 Bp. Rottenbiller u. 12.

Katona Csaba
közös képviselő

MEGHATALMAZÁS

Alulírott(ak), mint a Budapest, VII. ker. Damjanich u. 14.sz. alatti lakás (albetét) tulajdonosa(i), ezennel a Ptk. 6:15. - 6:17 §§-i alapján, meghatalmazom(zuk), (SZIG:.....), a Budapest, VII. ker. Damjanich u. 14.sz. alatti lakás (albetét) tulajdonostársát, más személyt (.....), hogy a Társasház 201.....-i közgyűlésén a képviselőtársaságunkat (ünket) elássa és a meghívóban megjelölt napirendi pontoknak megfelelően az alábbi nyilatkozatot tegye:

Napirendi pontok:

1. Napirendi pont	39/2016.11.22.	igen: []	nem: []	tartózkodás: []
2. Napirendi pont	40/2016.11.22.	igen: []	nem: []	tartózkodás: []
3. Napirendi pont	41/2016.11.22.	igen: []	nem: []	tartózkodás: []
4. Napirendi pont	42/2016.11.22.	igen: []	nem: []	tartózkodás: []
5. Napirendi pont	43/2016.11.22.	igen: []	nem: []	tartózkodás: []
6. Napirendi pont	44/2016.11.22.	igen: []	nem: []	tartózkodás: []
7. Napirendi pont	45/2016.11.22.	igen: []	nem: []	tartózkodás: []
8. Napirendi pont	46/2016.11.22.	igen: []	nem: []	tartózkodás: []

Megjegyzés: A megfelelő válasz melletti rubrikát kérjük a Megbízó által, a meghatalmazás aláírásával egyidejűleg, „X” -el jelölni.

Egyéb cselekményre meghatalmazás:.....

Jelen meghatalmazás csak a benne jelölt közgyűlésen érvényes, amelyet a levezető elnök részére a jelenléti ív aláírásakor át kell adni.

Budapest, 201..... napján.

.....
Meghatalmazó
(.....)név

.....
Meghatalmazott
(.....)név

Előttünk, mint tanúk előtt:

1).....
(.....)név
lak:.....
SZIG:.....

2).....
(.....)név
lak:.....
SZIG:.....

AK: Rozsonoki Erőszak
V-2062/2016.11.10.
R

Budapest, VII. kerület Damjanich u. 14. sz. Társasház

módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt
(módosítások dőlt, bold betűvel)

ALAPÍTÓ OKIRATA

2016.

Budapest Főváros VII. Kerület Erőszakvárosi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató		
Iktatószám:	u	Mh35/2016/III
2016 NOV 10.		
előszám:	+	meléklet: előadó: 0531
.....db.		

A Társasház, az 1998. december 30.-án kelt, egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratát a közgyűlés, a 2006. évi, a 2016. évi módosításokkal, a 2003. évi CXXXIII. törvény, (Társasházi tv.) módosításkor hatályos rendelkezéseire tekintettel, az alábbiakban, egységes szerkezetbe foglalja:

Történeti előzmények

1) A fővárosi VII. ker. Ingatlankezelő Vállalat (VII. Budapest, Damjanich u. 48.), mint a Budapest VII. ker. Damjanich u. 14. sz. alatti, - a Magyar Állam tulajdonában álló - ingatlan kezelője, a 32/1969. (IX.30.) Korm. rendelet 2. § (2 bek. A./ pontjainak rendelkezése alapján, az ingatlant társasházzá alakította. Az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásainak megfelelő - 1993. 11. 12-én elfogadott és a földhivatalnak benyújtott - alapító okirat, és az ahhoz mellékelt műszaki leírások, valamint tervrajzok szerint, a budapesti VII. kerületi, 722 tulajdon lapon, a 33.515 hrsz. alatt, 1069 m² alapterülettel, mint társasházat, nyilvántartásba vették.

2) A társasház alapító okiratát, **1998.12.30-án**, az 1957. évi IV. tv. XII. fejezete és az 1997. évi CLVII. tv. alapján, a társasház tulajdonosai - 100 % egyetértésükkel megfogalmazott akaratuk szerint - módosították, és azt egységes szerkezetbe foglalták. Az egységes szerkezet szerves része az eredeti, és a jelen módosításokhoz csatolt műszaki tervrajzok.

3) A társasház alapító okiratát, a **2006.05.23.** napján tartott közgyűlése a - jelenlévő tulajdonostársaknak az összes tulajdoni hányad (10.000/10.000) szerint számított, 6.759/10.000 szavazatával, a 8/2006.(V.23.) számú határozatában foglaltan fogadta el.

I.

Általános rendelkezések

A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt - **Budapest, VII. ker. Damjanich u. 14. Társasház** - az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan. (Társasházi tv. 3. § (1) bek.)

II.

Közös és külön tulajdon

A társasház tulajdona, külön, illetve közös tulajdonra oszlik meg, amelyet részletesen a Társasházi tv. határoz meg és amelyeket a jelen alapító okirat tételesen nevesít.

II/A

Közös tulajdon

A társasház a budapesti VII. kerület 33.515 hrsz. törzslapján van nyilvántartva. Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van. (Társasházi tv. 1.§ (2) bek.)

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik. (Társasházi tv. 24. § (1) bek.)

A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint. (Társasházi tv. 3. § (3) bek.)

A közös tulajdon, a mindenkori külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársakat, a B. pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg.

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja. (Társasházi tv. 23. § (1) és (2) bek.)

A közös tulajdonhoz tartozó, különösen kiemelt és nevesített, a tervrajzokon I - LX. ig, római számmal felsorolt tárgyai a következők:

- I. Telek 1.069 m²
- II. Lakóépület alapfali, teherhordó falai, elválasztó és határoló falak, szellőzők,
- III. Közbenő födémek burkolat nélkül, a zárófödém koszsoruk, kiáltók,
- IV. Tetőszerkezete héjazattal, függő ereszcsonnak, egyéb bádigos szerkezetek,
- V. Külső homlokzatvakolatok, lábazatok, homlokzatszínek, burkolatok, közös kapubejárat,
- VI. Lépcsőház a lépcsőkorlátokkal, lépcsőszervezetekkel, lépcsőházi vakolatok,
- VII. Nyomóvíz alap- és felszálló vezetékei, azok elzáró szerelvényei, a külön tulajdonban lévő helyiségek és lakások ágvezeték bekötéséig, a közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai,
- VIII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek, a külön tulajdonban lévő helyiségek, lakások ágvezeték bekötéséig, a közös helyiségek csatorna ágvezetékei, berendezési tárgyai,
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezetékek a bekötéstől a külön tulajdonban lévő helyiségek árammérőjéig, a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei,
- X. Gázbekötés, gáz alap- és felszálló vezetékek, a külön tulajdonban lévő helyiségek gázmérő óráig.
- XI. Eresz szegély, kéményszegély, kéményseprő járdák, páraszellőzők, kémények, tető kibúvók, tetővilágító ablakok,

Pinceszint

XII.	Pincelépcső	4,07 m ²
XIII.	Közlekedő 1.	14,03 m ²
XIV.	Közlekedő 2.	15,62 m ²
XV.	Közlekedő 3.	13,98 m ²
XVI.	Közlekedő 4.	20,05 m ²

XVII.	Előtér 1.	2,35 m ²
XVIII.	Előtér 2.	2,70 m ²
XIX.	Tároló 1.	10,35 m ²
XX.	Tároló 2.	21,68 m ²
XXI.	Tároló 3.	23,24 m ²
XXII.	Tároló 4.	2,41 m ²
XXIII.	Tároló 5.	2,53 m ²
XXIV.	Tároló 6. (2 db)	9,58 m ²
XXV.	Tároló 7. (2 db)	9,58 m ²
XXVI.	Tároló 8.	21,36 m ²
XXVII.	Tároló 9.	21,11 m ²
XXVIII.	Farekesz 1.	7,84 m ²
XXIX.	Farekesz 2. (7 db)	44,03 m ²
XXX.	Farekesz 3. (6 db)	41,58 m ²
XXXI.	Farekesz 4.	10,53 m ²

Földszint:

XXXII.	Kapualj	12,43 m ²
XXXIII.	Lépcsőház	16,65 m ²
XXXIV.	Udvar 1. (díszudvar)	155,87 m ²
XXXV.	Udvar 2. (hátsó udvar)	428,61 m ²
XXXVI.	Légudvar 1.	1,04 m ²
XXXVII.	Légudvar 2.	6,00 m ²
XXXVIII.	Légudvar 3.	6,00 m ²
XXXIX.	Légudvar 4.	1,04 m ²

I. emelet:

XL.	Lépcsőház	17,25 m ²
XLI.	Fedett folyosó	19,18 m ²
XLII.	Függőfolyosó 1.	7,24 m ²
XLIII.	Függőfolyosó 2.	7,24 m ²

II. emelet:

XLIV.	Lépcsőház	17,25 m ²
XLV.	Fedett folyosó	19,18 m ²
XLVI.	Függőfolyosó 1.	7,24 m ²
XLVII.	Függőfolyosó 2.	7,24 m ²

III. emelet:

XLVIII.	Lépcsőház	17,25 m ²
XLIX.	Fedett folyosó	19,18 m ²
L.	Függőfolyosó 1.	7,24 m ²
LI.	Függőfolyosó 2.	7,24 m ²

Padlásszint:

LII.	Lépcsőház	16,65 m ²
LIII.	Közlekedő 1.	5,36 m ²
LIV.	Közlekedő 2.	6,65 m ²
LV.	Közlekedő 3.	1,12 m ²

LVI.	Közös WC	5,36 m ²
LVII.	Mosókonyha	17,76 m ²
LVIII.	Padlástér 1.	61,00 m ²
LIX.	Padlástér 2.	174,00 m ²
LX.	Padlástér 3.	94,00 m ²

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz Tízezer/Tízezer eszmei tulajdonból áll.

II/B

Külön tulajdon

A budapesti VII. ker. 33.515/A/1 - 21-ig terjedő hrsz. alatt került nyilvántartásba, a korábban becsatolt műszaki rajzokon vastag vonallal körül határolt, és természetben megosztott, - az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába tartozó ingatlan részek.

A külön tulajdon a tulajdonostársakat az alábbiak szerint illeti meg:

A társasház tulajdonostársainak, névszerinti külön tulajdonába tartozik (a helyrajzi szám/jele utáni arab számmal azonosan jelölve), a részletes felsorolás szerinti helyiségek, az ott meghatározott területtel, a külön tulajdont megillető közös tulajdoni hányaddal, amely a külön tulajdontól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

Külön tulajdoni tartozék - a nem nevesített tartozékon túl - minden olyan berendezés, felszerelési tárgy, épületszerkezet és épületrész, amely kifejezetten csak a külön tulajdont szolgálja, így különösen:

- a lakások, helyiségek árammérőjétől, az elektromos vezetékek és szerelvények,
- a lakások, helyiségek gázmérőjétől, a gázvezetékek és szerelvények,
- a lakások, helyiségek nyomóvíz ágvezetékei és elzáró szerelvényei az alap, illetve felszálló vezetékebe való csatlakozásig,
- a lakások, helyiségek vízfolyó ágvezetékei az alap, illetve ejtő-vezeték csatlakozásáig,
- a lakások, helyiségek egyedi gázfűtés szellőző szerelvényei, elvezető vezetékei és tartozékai (beleértve, az utca és udvar frontra kivezetett szellőzőket, illetve a külön tulajdonhoz egyedileg tartozó kémény elvezetés belső vakolatát és bélését),
- a lakások, helyiségek (alap, teherhordó, lakáselválasztó) falainak belső vakolata, azok festése, tapétázása, burkolata,
- a külön tulajdonok nyílászárói, és nem teherhordó válaszfalai.

A tulajdoni arányok számításánál az erkélyek 0,3 szorzóval, az egyes külön tulajdonba tartozó helyiségek összes alapterület m²-re kerekítve lettek feltüntetve.

A külön tulajdonban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek:

1. A terveken 1./ sorszámmal jelzett, földszinten található üzlettérből, raktárból, WC-ből álló, összesen 34 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből 226/10.000 tulajdoni hányad.

2. A terveken 2./ sorszámmal jelzett, földszinten található szélfogóból, üzlettérből, raktárból, WC-ből álló, összesen 57 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből 379/10.000 tulajdoni hányad.

3. A terveken 3./ sorszámmal jelzett, földszinten található pincében, kettő raktárból, földszinten üzlettérből, mosdóból előtérből, WC-ből, tárolóból, míg a galériaszinten raktárból álló, összesen 130 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből 865/10.000 tulajdoni hányad.

4. A terveken 4./ sorszámmal jelzett, földszint 1-es ajtószámú, előszobából, konyhából, kamrából, kettő szobából, fürdőszobából álló, összesen 58 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből 386/10.000 tulajdoni hányad.
5. A terveken 5./ sorszámmal jelzett, földszint 2-es ajtószámú, közlekedőből, konyhából, kamrából, lomkamrából, szobából, WC-ből álló, összesen 43 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből 286/10.000 tulajdoni hányad.
6. A terveken 6./ sorszámmal jelzett, földszint 3-as ajtószámú, előszobából, előtérből, főzőfülkéből, lomkamrából, szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 42 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből 280/10.000 tulajdoni hányad.
7. A terveken 7./ sorszámmal jelzett, földszint 4-es ajtószámú, előszobából, konyhából, szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 34 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből 226/10.000 tulajdoni hányad.
8. A terveken 8./ sorszámmal jelzett, I. emelet 1-es ajtószámú, előszobából, konyhából, kamrából, lomkamrából, három szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 115 m² alapterületű öröklakás és a hozzátartozó 1,80 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 771/10.000 tulajdoni hányad.
9. A terveken 9./ sorszámmal jelzett, I. emelet 1/A ajtószámú, előszobából, konyhából, szobából, félszobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 46 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből 306/10.000 tulajdoni hányad.
10. A terveken 10./ sorszámmal jelzett, I. emelet 2-es ajtószámú, előszobából, konyhából, kamrából, lomkamrából, három szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 132 m² alapterületű öröklakás és a hozzátartozó 1,80 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 885/10.000 tulajdoni hányad.
11. A terveken 11./ sorszámmal jelzett, I. emelet 3-as ajtószámú, előszobából, konyhából, kamrából szobából, félszobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 59 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből 393/10.000 tulajdoni hányad.
12. A terveken 12./ sorszámmal jelzett, II. emelet 1-es ajtószámú, előszobából, konyhából, négy szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 119 m² alapterületű öröklakás és a hozzátartozó 1,80 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 798/10.000 tulajdoni hányad.
13. A terveken 13./ sorszámmal jelzett, II. emelet 2-es ajtószámú, előszobából, konyhából, kamrából, lomkamrából, három szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 135 m² alapterületű öröklakás és a hozzátartozó 1,80 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonban maradó részekből 904/10.000 tulajdoni hányad.
14. A terveken 14./ sorszámmal jelzett, II. emelet 3-as ajtószámú, előszobából, konyhából, kettő szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 49 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből 326/10.000 tulajdoni hányad.
15. A terveken 15./ sorszámmal jelzett, II. emelet 4-as ajtószámú, előszobából, konyhából, kamrából, kettő szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 63 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből 419/10.000 tulajdoni hányad.
16. A terveken 16./ sorszámmal jelzett, III. emelet 1-es ajtószámú, előszobából, konyhából, négy szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 134 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből 892/10.000 tulajdoni hányad.

17. A terveken 17./ sorszámmal jelzett, III. emelet 1/A ajtószámú, előszobából, szobából, zuhanyozóból, WC-ből álló, összesen 27 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből 180/10.000 tulajdoni hányad.

18. A terveken 18./ sorszámmal jelzett, III. emelet 2-es ajtószámú, előszobából, konyhából, kamrából, lomkamrából, három szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 118 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből 785/10.000 tulajdoni hányad.

19. A terveken 19./ sorszámmal jelzett, III. emelet 2/A ajtószámú, előszobából, konyhából, kamrából, szobából, félszobából, hálófülkéből, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 49 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből 326/10.000 tulajdoni hányad.

20. A terveken 20./ sorszámmal jelzett, III. emelet 3-as ajtószámú, előszobából, konyhából, szobából, zuhanyozóból, WC-ből álló, összesen 36 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből 240/10.000 tulajdoni hányad.

21. A terveken 21./ sorszámmal jelzett, padlástérben található raktárból álló, összesen 19 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből 127/10.000 tulajdoni hányad.

III.

Egyéb rendelkezések

1/ A Társasház közgyűlése, a 2003. évi CXXXIII. törvény felhatalmazása alapján

- a társasház közösségének szerveit, azok hatáskörét, jogait, kötelezettségeit,
- a társasház közösségét érintő közös költség kialakítását, viselésének és minden egyéb a társasház működésére kiható - kivéve amelyek szabályozását a Társasházi tv. az alapító okiratba rendel meghatározni - kérdések szabályait

a társasház szervezeti és működési szabályzatában, illetve azok mellékletében, valamint a házirendben határoz meg.

2/ A Társasházi tv.10. § (1) bekezdése értelmében, az alapító okirat módosításához - ha e törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

2.1 Az 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

2.2 A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos - a (2) bekezdésben említett - elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

2.3 A (3) bekezdésben említett közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

2.4 A (2)-(3) bekezdések szerinti határozatot közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

2.5 A közgyűlés határozata alapján - ha az (1)-(3) bekezdésekben meghatározott feltételek egyike sem áll fenn - bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építésügyi hatóság által engedélyezett építési tervet.

3/ A Társasházi tv.18. § (1) bekezdése értelmében, a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához - a (3) bekezdés a) pontjában foglalt kivétellel, illetve a (3) bekezdés b) pontja szerinti eltéréssel - a közgyűlés hozzájáruló határozata, és az engedélyhez kötött építési munkák esetén a 21. § (1) bekezdés rendelkezésének alkalmazása nem szükséges.

3.1 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 (3) bekezdés szerinti - határidőben meghozott - közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

3.2 A (2) bekezdés szerinti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés - harmincnapos határidőn belül meghozott - határozattal

a) a 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, vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit,

b) a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, valamint 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 zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.

4/ A Társasházi tv.19. § (1) bekezdése szerint, a közösség a 18. § (3) bekezdésében említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges.

5/ Az egyes külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosait, a II. fejezet B./ pontjában feltüntetett tulajdoni arányának megfelelő szavazat illeti meg a közgyűlésen, amely csak tulajdonjogi egységként (lakásonként, helyiségenként) idegeníthető el.

6/ A tulajdonos személyében bekövetkezett változást, a tulajdonosra vonatkozó ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, egyébként nyilvános adatait, lakcímét a mindenkori tulajdonos, - **az erre rendszeresített adatlapon** - köteles bejelenteni a közös képviselőnek. A mindenkori tulajdonos köteles továbbá bejelenteni a kiskorú tulajdonos esetén a törvényes képviselőjét, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett hasznélvezőt.

7/ A közösséggel szemben keletkezett vagy fennálló, külön tulajdont terhelő kötelezettségek teljesítéséért, elsődlegesen a mindenkori tulajdonostárs tartozik helytállni. Az esetben, ha az ingatlan tulajdonosa kiskorú, úgy a törvényes képviselője, hasznélvezője felel a nagykorúságáig, a társasház felé.

8/ A társasházi közös tulajdon egyes részeinek kizárólagos, illetve többlehasználatát - ha az a többi tulajdonostárs érdekét nem sérti - a közgyűlés, egyszerű szótöbbségi határozatával engedélyezeti a használatot, megállapíthatja azok részletes szabályait, költségterítését.

A társasházi közös tulajdon használatának feltételei és a használatra való jogosultság, a közgyűlés által nyújtott olyan kedvezmény, amely feletti rendelkezési jog a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik, ezért azok a tulajdonostársaknak, akik a

Társasházi törvénybe, Alapító Okiratba, illetve a SZMSZ-be foglalt szabályokat (rendeleteket) megsértik, ebben a kedvezményben nem részesíthetők.

Az Alapító Okirat, II/A fejezet, XXXV. sorszámú, Udvar 2. (hátsó udvar) alatt jelölt, 428,61 m² alapterületű, a társasházi közös tulajdont képező udvara, 1993. óta, a Damjanich u. 16. sz. társasházzal történt, a szolgalmi átjárás ellenértékeként, négy gépkocsihely biztosítására vonatkozó megállapodás alapján, a mindenkor tulajdonosok gépkocsijának beállítására szolgál, amelynek részletes szabályait a SZMSZ 1. sz. melléklete, a Házirend állapítja meg.

Az SZMSZ 2. sz. melléklete a Padlás és tere, valamint a SZMSZ 3. sz. melléklete a Pince használatának feltételeit állapítja meg.

IV.

Ingatlan nyilvántartási kérelem

A társasház tulajdonostársai kijelentik, hogy 100 % egyetértésével megfogalmazott akaratuk alapján - az eredeti, valamint a korábbi és a jelenlegi módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt, a korábban mellékelte műszaki tervrajzokban foglaltak szerint - a 1071 Budapest, Damjanich u. 14. sz. alatti társasház - alapító okiratát elfogadják és azt a saját kezű aláírásukkal megerősítik.

sorsz.	ajtó	tulajdonos(ok)	tulajdoni hányad	aláírás(ok)
1.	fszt.		226/10.000	
2.	fszt.		379/10.000	
3.	pince + fszt.		865/10.000	
4.	fszt. 1.		386/10.000	
5.	fszt. 2.		286/10.000	
6.	fszt. 3.		280/10.000	
7.	fszt. 4.		226/10.000	
8.	I. 1.		771/10.000	
9.	I. 1/a		306/10.000	
10.	I. 2.		885/10.000	
11.	I. 3.		393/10.000	
12.	II. 1.		798/10.000	
13.	II. 2.		904/10.000	
14.	II. 3.		326/10.000	
15.	II. 4.		419/10.000	
16.	III. 1.		892/10.000	
17.	III. 1/a.		180/10.000	
18.	III. 2.		785/10.000	
19.	III. 2/a		326/10.000	
20.	III. 3.		240/10.000	
21.	padlás		127/10.000	

Az Alapító Okirat módosítását a tulajdonostársak a fenti aláírásukkal elfogadják.

Jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekre a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a kapcsolódó jogszabályok rendelkezései alkalmazandók, amelyet a tulajdonostársak az aláírásukkal magukra nézve kötelezőnek ismernek el. A fenti módosítással nem érintett rendelkezések változatlanul hatályban vannak.

ZÁRADÉK

Jelen Alapító Okirat módosítását és egységes szerkezetbe foglalását, a Társasház 2016. november napján tartott közgyűlése a - jelenlévő tulajdonostársaknak az összes tulajdoni hányad (10.000/10.000) szerint számított,szavazatával, a /2016.(XI.) számú határozatában foglaltan fogadta el.

A közgyűléstől távolmaradt tulajdonostársak, az aláírásukat, a közös képviselő és egy tanú jelenlétében, saját kezűleg írják alá

Budapest, 2016. november napján.

.....
közös képviselő

Hitelesítők:

tulajdonostárs

tulajdonostárs

Az Alapító Okirat módosítását és egységes szerkezetbe foglalását 2016.....napján készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Maklári Iván
ügyvéd

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA (SZMSZ)
a 2016.....-i módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szöveg
(a változások **bold**, **dőlt** betűvel jelezve)

1. Általános rész

1.1. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Társ.tv.) 13.-15. §-aira figyelemmel, a jelen Szervezeti-működési Szabályzat (továbbiakban: SZMSZ) **1. sz. (Házirend), 2. sz. (Padlás és tere), valamint a 3. sz. (Pince) mellékletei állapítják meg, többek között a tulajdonnal kapcsolatos rendelkezéseket; a Társasház szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit; a Társasház, illetve a tulajdonostársak költségviselése, stb. használatának szabályait.**

1.2. Az SZMSZ-t a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg, illetve módosítja.

1.3. Az SZMSZ egy példányát az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell becsatolni, feljegyzés céljából.

2. A közös és a külön tulajdont érintő rendelkezések

2.1. A közös képviselő - az adatvédelmi jogszabályoknak megfelelően - alapnyilvántartást vezet a Társasház tulajdonostársairól, akiknek adatai megegyeznek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatokkal. A bejelentési kötelezettség a mindenkori tulajdonost terheli.

2.2. Az a tulajdonostárs, aki a lakására, illetve a nem lakás céljára szolgáló külön tulajdonú ingatlanára bérleti jogviszonyt létesít, a bérlet(k) adatait lezárt borítékban közli a közös képviselővel. A mindenkori közös képviselő nyilvántartást vezet a tulajdonostársak által bérbe adott vagy bérletként bejelentett, illetve bejelentés nélkül a külön tulajdonában tartózkodó személyekről.

3. A közösség szervei, működésük rendje

3.1. A közgyűlés

A Társasház legfőbb szerve a tulajdonostársak közgyűlése, amely dönt a Társasházközösség ügyeiben.

3.1.1. A közgyűlés határoz:

- a) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról;
- b) a közös képviselő (vagy intézőbizottság elnökének és tagjainak), a számvizsgáló bizottság elnökének és tagjainak megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- c) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli jogszabály szerinti beszámoló elfogadásáról, valamint a közös képviselő (intézőbizottság) részére a felmentés megadásáról;
- d) ***egyhangú határozattal*** - az év közben a terven kívül felmerült - a rendes gazdálkodás körét meghaladó munkák elvégeztetéséről az éves rendes közgyűlésen meghatározott mértéket meghaladó munkák esetén;
- e) a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről;
- f) a közös tulajdon megszüntetéséről;
- g) ***az SZMSZ mellékleteit képező szabályzatok megállapításáról;***
- h) a házipénztárban tartható készpénzösszeg nagyságáról;
- i) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat, vagy az SZMSZ nem utal a közös képviselő, vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

3.2. A közgyűlés összehívásának, lebonyolításának és határozathozatalának rendje

3.2.1. A közgyűlést a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) hívja össze.

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban, a napirend és a hozzá tartozó határozattervezet - **melyben a döntési javaslatot, úgy kell megfogalmazni, hogy arra igennel vagy nemmel lehessen válaszolni** - közlésével kell meghívni. A meghívó napirendi pontként az elnöklő személy, a jegyzőkönyvvezető, valamint a két - tulajdonostárs, mint - jegyzőkönyv hitelesítő megválasztására vonatkozó javaslatot is tartalmazza.

A közgyűlésre a meghívót, a közgyűlés időpontját megelőzően legalább 8 nappal postai, **levélszekrény, illetve email** úton kell elküldeni, illetve azt hirdetmény formájában a ház hirdetőtábláján is el kell helyezni.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. A kérelmezőknek az aláírók tulajdonosi jogállását a Társasház tulajdonosi nyilvántartása alapján ellenőrizniük kell, akár a közös képviselő, akár a számvizsgáló bizottság tagjai közreműködésével. A kérelmezőknek a tulajdonostársak aláírásának hitelességét két tanúval kell igazolniuk.

Ha a közös képviselő a kérést 15 napon belül nem teljesíti, a közgyűlést, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy vagy a számvizsgáló bizottság hívja össze. Ebben az esetben, a meghívóban fel kell tüntetni, hogy a közgyűlést a tulajdonostársak jogszerűen kezdeményezték és azt a közös képviselő - indokoltan vagy indok nélkül - nem volt hajlandó összehívni.

3.2.2. Közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról-, a költségvetésről szóló közgyűlést legkésőbb minden év május 31. napjáig kell összehívni.

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

Ha, a közgyűlés nem határozatképes, a megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlés napját követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel, azonos napirenddel kell megtartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

A közgyűlés a közös képviselőt (intézőbizottságot), illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

A jóváhagyás tárgyában hozott érvényes határozatban rendelkezni kell a közös képviselő, illetve a számvizsgáló bizottság tagja megbízási jogviszonyának a felmondásáról is a legalább három hónapos - vagy a megbízási szerződésben rögzített - felmondási határidő alapulvételével.

3.2.4. A mindenkor közös képviselő a közgyűlés megnyitását követően megválasztatja a levezető elnököt. A levezető elnök megválasztatja a jegyzőkönyvvezetőt, akivel együttesen megállapítják - majd folyamatosan figyelemmel kísérik - a közgyűlés határozatképességét. A levezető elnök - két jelenlevő tulajdonostárs személyében - megválasztatja a jegyzőkönyv hitelesítőket; a napirendi pontok sorrendjében lefolytatja a vitát meghatározva a hozzászólások sorrendjét, az egyes hozzászólások időtartamát - szükség esetén a közgyűléssel megszavaztatja az időbeli korlátozást - levezeti a szavaztatást, kihirdeti a szavazás eredményét (igen, nem, tartózkodás), végezetül berekeszti a közgyűlést.

Amennyiben, a közgyűlést nem a közös képviselő hívta össze, úgy őt nem illeti meg a közgyűlés megnyitásának és a levezető elnök megválasztatásának a joga. Ebben az esetben a közgyűlést összehívók a közgyűlés elején levezető elnököt választanak, aki a közgyűlést az általános szabályok szerint vezeti le. A közös képviselő ilyen esetben is köteles a közgyűlésen jelen lenni, a közgyűlés jogszerűsége felett örködni és azonnal jelezni, ha az eljárás jogszabállyal, az Alaptő Okirattal, illetve az SZMSZ és mellékleteivel ellentétes.

Ha a közgyűlést a közös képviselő, vagy a számvizsgáló bizottság tagjának visszahívása miatt kezdeményezték a tulajdonostársak, úgy - a közgyűlésen a tulajdonosi érdekek érvényesítése és védelme érdekében - a közgyűlés jogszerű levezetésére a Társasház költségén alkalmi jogi képviselőt lehet megbízni.

A közgyűlésen minden esetben jegyzőkönyvet kell vezetni, a jegyzőkönyvvezetés szabályai szerint. A jegyzőkönyvet a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezetőt követően a két jegyzőkönyv-hitelesítő is aláírja.

A közgyűlés határozatának - szó szerint - tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát (címét), a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit.

A közgyűlés határozata ellen - annak meghozatalától számított hatvan napon belül - amennyiben az jogszabályt, az Alapító Okirat, az SZMSZ és **mellékletei** rendelkezését sérti, valamint a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat és kérheti a határozat érvénytelenítését.

3.2.5. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

A külön tulajdont, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadnak megfelelő albetét testesíti meg. Egy albetétet a közgyűlésen csak egy tulajdonostárs képviselheti, függetlenül attól, hogy annak több tulajdonosa is van.

A tulajdonost a közgyűlésen írásba foglalt, két tanúval hitelesített meghatalmazással, más személy is képviselheti. ***A közgyűlésen meghatalmazott lehet, a tulajdonostárs, a Ptk. 8:1 § (1) 1. és 2. pontjában meghatározott személyek, illetve jogi képviselő.***

A meghatalmazásból ***(ld. az 1. sz. függeléket)***, az egyes napirendi pontoknak megfelelően ki kell tűnnie, hogy a meghatalmazó akarata milyen döntésre ***(pld. igen, nem, tartózkodás; többséggel szavazás; megfontolás szerint)*** irányul, amelyet meghatalmazott a nevében és helyette tesz meg a közgyűlésen. A meghatalmazottnak a meghatalmazástól eltérő tartalmú szavazata (nyilatkozata) semmis.

Az a tulajdonostárs, akinek a Társasházzal szemben három hónap közös költséget meghaladó tartozása van, a szavazati jogát a tartozás behajtása, ***a kedvezmények igénybe vétele és megvonása***, valamint a jelzálogjog alapítása tárgyában nem gyakorolhatja.

A mindenkor szavazást megelőzően a közgyűlés levezető elnöke és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője minden esetben köteles a határozatképességet vizsgálni és annak meglétéről nyilatkozni. A szavazást csak ezt követően lehet megkezdeni. A határozati javaslatot érthetően, egyértelműen és pozitív megfogalmazással kell elfogadásra ajánlani.

Először a határozati javaslat mellett, majd az ellene, végül a tartózkodó szavazókat kell megkérdezni. A szavazatokat ebben a sorrendben - a tulajdoni hányadok megjelölésével - kell összeszámolni és jegyzőkönyveztetni. A jegyzőkönyvnek minden egyes határozat tekintetében tartalmaznia kell, hogy a határozatot milyen arányban fogadta el, vagy vetette el a közgyűlés. A szavazástól tartózkodók szavazati arányát, a határozati javaslatot elvető szavazatokhoz kell számítani.

A levezető elnök megítélése - illetve szükség - szerint, a szavazatok összeszámlálását megelőzően szavazatszámológók választhatók.

Az elfogadott határozatot sorszámanak, a közgyűlés dátumának, az igen, a nem és a tartózkodó szavazatok melletti tulajdoni hányadok; továbbá a nem szavazatok és a tartózkodók mellett - az Alapító Okiratban foglaltaknak megfelelően - az albetétek sorszámát is fel kell tüntetni. A határozatok számozását évente 1-es sorszámmal kell kezdeni.

A jegyzőkönyvet, a közgyűlést követő nyolc napon belül el kell készíteni és a tulajdonostársaknak ***postai, levélszekrény, illetve email úton*** meg kell küldeni. A jegyzőkönyv szerves részét képezi - a levezető elnök és a jegyzőkönyv hitelesítők által is aláírt ***(oldalakként szignózott)*** - jelenléti ív, valamint a jelenléti ívhez csatolt meghatalmazás(ok).

A nyilvánvaló elírásokat, téves adatokat a jegyzőkönyvkészítés szabályainak megfelelően ki lehet javítani, amelynek tényét magára a jegyzőkönyvre utólagosan rá kell vezetni. ***A kijavításról a mindenkor közös képviselő gondoskodik, a jegyzőkönyvkészítés szabályainak megfelelően.***

A jegyzőkönyvet, illetve az esetlegesen külön szövegezett határozatokat a helyileg elfogadott nyilvántartási szabályoknak megfelelően kell regisztrálni és tárolni olyan módon, hogy az a tulajdonostársak, illetve az érdekeltséget igazolók számára megtekinthető és hozzáférhető legyen. A fentiek végrehajtásáért a mindenkori közös képviselő (intézőbizottság elnöke) a felelős.

3.2.6. A tulajdonostársak a közgyűlés és a számvizsgáló bizottság hatáskörébe tartozó kérdések kivételével, a közgyűlés mellőzésével írásban is szavazhatnak az erre az alkalomra készített kérdőíven. A számvizsgáló bizottság mindenkori elnöke által ellenjegyzett írásbeli kérdőívet úgy kell megszerkeszteni, hogy az egyazon oldalon tartalmazza a szavazásra feltett kérdést és a tulajdonostárs döntéséről szóló nyilatkozatát (igen - nem), valamint saját kezű aláírását. A kérdőívnek tartalmaznia kell kibocsátásának dátumát és leadásának határnapját.

A közös képviselő által kibocsátott kérdőíve(ke)t 8 naptári napon belül összesíteni kell és az eredményt két tulajdonostárssal hitelesítve a tulajdonostársakhoz **postai, levélszekrény, illetve email úton** el kell juttatni.

A meghirdetett közgyűlés napirendi pontjaira is lehet írásban szavazni. A tulajdonostárs ez esetben a szavazatát - amennyiben akadályoztatva van és harmadik személyt, nem kíván meghatalmazni - teljes bizonyító erejű magánokiratban foglaltan adhatja le, vagy juttathatja el a közös képviselőhöz legkésőbb a közgyűlés megkezdésének időpontjáig. Az így beérkezett szavazatokat a közgyűlésen a szavazatok összeszámlálásakor a levezető elnök által ismertetni kell.

3.3. A közös képviselő

3.3.1. A Társasház a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) egy személyben és önállóan képviseli harmadik személyekkel szemben. A képviseleti jogkör korlátozható, de az a Társasház külső jogviszonyaiban hatálytalan.

A Társasház mindenkori közös képviselője (intézőbizottság elnöke) a Társasház úgy képviseli (jegyzi), hogy az aláírási címpéldánynak megfelelően a nevét önállóan írja alá a Társasház nevének feltüntetésével.

3.3.2. A jogszabályi feltételeknek megfelelő közös képviselőt (intézőbizottság elnökét) a közgyűlés határozatlan időre választja, amely jogviszony bármikor megszüntethető.

A tisztségre való jelölésnél figyelemmel kell lenni arra, hogy a jelölt az üzletszerűen végzett társasház-kezelői tevékenységhez szükséges jogszabályi feltételeknek megfeleljen. A tevékenység végzésének feltételeit rögzítő szerződés időtartamát egyeztetni kell a tisztség betöltésének időtartamával.

3.3.3. A közös képviselő (intézőbizottság elnöke) feladata többek között: a tulajdonosi érdekek képviselete; a közgyűlési határozatok végrehajtása; a Társasház gazdaságos üzemeltetése, karbantartása, javíttatása, valamint az értéknövelő, illetve állagmegóvó beruházások lebonyolítása.

A közös képviselő (intézőbizottság elnöke) ellátja továbbá a Társasház ügyintézését, kezeli a Társasház (tulajdonosairól, bérletiőről stb. vezetett) nyilvántartásait, folyamatos kapcsolatot tart a tulajdonostársakkal (tájékoztat, észrevételekre válaszol, haladéktalanul kivizsgálja a panaszokat), valamint ellenőrzi a rábízott feladatok elvégzését.

3.3.4. A közös képviselőt (intézőbizottság elnökét) a közgyűlés feljogosítja, hogy a Társasházzal szemben fennálló tartozásokat érvényesítse és a legalább három hónapi közös költséggel tartozó tulajdonostárssal a kizárólagos tulajdonát képező ingatlanjára - az adós költségére - jelzálogjogot jegyeztessen be.

A tartozás teljes kiegyenlítése esetén a bejegyzett jelzálogjog, az adós tulajdonostárs költségére - a törölő nyilatkozat nyolc napon belüli kiadásával - kerül törlésre.

A közös képviselő (intézőbizottság elnöke) feladatait a Társasház közgyűlése által megjelölt helyen végzi, ahol ki kell függeszteni a fogadónapokat és azok időpontját, valamint a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) elérhetőségét (telefon, fax, e-mail stb. számát); ezek feltételeit közgyűlési határozatban kell rögzíteni.

3.3.5. A közös képviselő (intézőbizottság elnöke) a tisztségét tiszteletdíj vagy költségtérítés ellenében, megbízási jogviszony, továbbá munkaviszony keretében láthatja el. A jogviszony jellegének a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) megválasztását rögzítő határozatból egyértelműen ki kell derülnie.

A tiszteletdíjas közös képviselő (intézőbizottság elnöke) tiszteletdíjának mértékét a közgyűlés határozza meg, illetve módosítja.

Megbízási jogviszony esetében a közgyűlésnek fel kell hatalmaznia a számvizsgáló bizottság elnökét, hogy a közgyűlés által elfogadott feltételekkel a megbízási szerződést a Társasház nevében írja alá.

Munkaviszony létesítése esetén is a közgyűlésnek kell felhatalmaznia a számvizsgáló bizottság elnökét, hogy - a közgyűlés által elfogadott feltételekkel - a munkaszerződést a Társasház nevében írja alá, illetve a munkaviszony fennállása alatt a munkáltatói jogot - kivéve a munkaviszony megszüntetését - gyakorolja.

3.3.6 A mindenkori közös képviselő gondoskodik a Társasház hatályos Alapító Okiratának, SZMSZ-e és mellékleteinek, a Társasház mindenkori honlapján való közzétételéről.

3.4. A számvizsgáló bizottság

3.4.1. A számvizsgáló bizottság folyamatosan ellenőrzi a közös képviselő (intézőbizottság elnöke), valamint - legalább negyedévi rendszerességgel - a Társasház pénzügyeit. Ellenőrzi és felügyeli a közgyűlési határozatok végrehajtásának anyagi-, pénzügyi vonatkozásait.

A számvizsgáló bizottság véleményezi, a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat - kötelezően az éves költségvetést és zárszámadást - **amelyeket a közgyűlési meghívóhoz csatolni kell**, a 100.000-Ft értékhatárt meghaladó munkák esetében a közös képviselő által kötendő szerződések aláírása előtt, illetve a számvizsgáló bizottság részvételével lefolytatott átadás-átvétel megtörténtét követően a kiállított számlákat kifizetésüket megelőzően ellenjegyz, valamint javaslatot tesz a közös képviselő díjazására.

3.4.2. A számvizsgáló bizottság tagjait a közgyűlés 3 évi időtartamra választja, illetve a mandátum lejártakor újraválaszthatja. A számvizsgáló bizottság tagjai díjazásának módját és mértékét a közgyűlés, határozatában összegszerűen állapítja meg.

A számvizsgáló bizottság tagjainak száma három fő, akik megválasztásukat követően maguk közül választanak elnököt.

4. A közös költségviselés szabályai

4.1. A közös költség szerkezete alapvetően a tulajdoni hányaddal arányosan alakul, amelynek mértékét a közgyűlés határozza meg.

4.1.1. A közös költség magában foglalja az épület fenntartását, javítását és karbantartását szolgáló költségeket; a külön nem mérhető közüzemi díjak (világítás, víz), a szemétszállítás, a vagyonbiztosítás, valamint a Társasházzal kapcsolatos egyéb költségeket (közös képviselő díja, takarítási díj, hatósági díjak, illetékek, eljárási költségek, stb.).

4.1.2. A - saját - hitelesített vízórával rendelkező tulajdonostársak a saját - tényleges és számlával igazolt - fogyasztásuk után fizetik a víz- és csatornadíjat.

A közös tulajdonú területekre használt vízmennyiséget a felszerelt vízóra mérőállása alapján a tulajdoni hányadok arányában kell elosztani.

A saját vízórával rendelkezők vízfogyasztásán és a közös tulajdonra meghatározott vízmennyiségen felüli vízmennyiséget, a vízórával nem rendelkező tulajdonostársak között, a tulajdoni hányadok arányában úgy kell szétosztani, hogy azt minden egyes fogyasztóval külön és tételesen el kell számolni.

Ez a szabályozás addig marad érvényben, ameddig a lakásingatlanok 100 %-a nem rendelkezik saját vízórával.

4.1.3. A közös költséget a tulajdonostársaknak határidőben - minden tárgyhó 15.-ig - kell befizetniük, oly módon, hogy az a hatánapig a Társasház számláján jóváírásra kerüljön.

Amennyiben, a közös költség befizetése, illetve átutalása külön kiadással (pl. postai- vagy átutalási költséggel) jár, úgy ezt a költséget a Társasház a tulajdonostársra az elszámoláskor ráterheli.

A közös képviselő jogosult fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezni azzal a tulajdonostárssal szemben, akinek háromhavi közös költség mértékét meghaladó hátraléka van.

A tulajdonostárs késedelmes fizetése esetén a közgyűlés napi késedelmi kamatot számít fel, amelynek mértéke a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott százalék kétszerese. Késedelmes teljesítés esetén a beérkezett összeget először a kamatokra, illetve a költségekre kell elszámolni és csak a fennmaradó rész számolható el a töketartozásra.

Amennyiben a tulajdonostárs gépkocsibeállási jogosultsággal rendelkezik, úgy a közös költség tárgyhó 15-ig történő megfizetésének elmulasztása esetén a tulajdonostárs által a gépkocsibeállásra befizetett díjának összegét a közös költségtartozás kiegyenlítésére (csökkentésére) kell elszámolni.

4.2. A tulajdonostárs, a kizárólagos tulajdonát képező ingatlanát, nem lakás céljára csak oly módon adhatja bérbe, hogy az a másik tulajdonostárs jogos érdekét és **az SZMSZ-t és mellékleteit** ne sértse.

4.3. A nem lakás céljára használt lakásingatlanban folytatott tevékenység olyan többlet költségeit, amelyek eltérnek a normális lakáshasználat költségeitől, a tulajdonostárs köteles a Társasháznak megtéríteni.

A többlet költség fajtáját, illetve mértékét a közös képviselőnek (intézőbizottság elnökének) a számvizsgáló bizottsággal egyeztetetten kell megállapítania. Döntéséről utólagos beszámolási kötelezettséggel tartozik a közgyűlésnek.

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról valamennyi tulajdonostárs egyhangúan határoz, amelynek költségeit a fenti szempontok alapján kell figyelembe venni.

5. Egyéb rendelkezések

5.1. A mindenkori közös képviselő (intézőbizottság elnöke) a tulajdonostársokról alapnyilvántartást vezet - **az erre rendszeresített adatlapon** - a személyiségi jogok (személyes adatok) védelmének figyelembevételével.

A nyilvántartásnak tartalmaznia kell mindazon adatokat, amelyből a tulajdonostárs tulajdonosi mivolta, valamint a tulajdonos ingatlan-nyilvántartáshoz szükséges adatai kitűnnek; továbbá - ha van ilyen - fel kell tüntetni a tulajdonostársakat (résztulajdoni arányukat), a haszonélvezőt és az egyéb vagyoni értékű jog jogosultját.

A nyilvántartásnak tartalmaznia kell a Társasház által - a közös költség tartozás fejében - bejegyzett jelzálogjogot is.

5.2. A tulajdonostársak elfogadják és magukra nézve kötelezőnek tekintik az SZMSZ 1. - 3. sz. mellékleteit, amelyeket a Társasház közgyűlése önállóan fogadott el. Az SZMSZ-t a közgyűlés további melléklettel is kiegészítheti.

5.3. A határidők számításánál a közgyűlés napja mindenkor az a nap, amelyre az éves rendes közgyűlést összehívták.

5.4. Jelen SZMSZ, az 1., 2. és 3. számú melléklettel és 1. sz. függelékkel együtt, készült három eredeti példányban, amelyből egy - mellékleteket is magában foglaló teljes - eredeti példány az illetékes földhivatalhoz kerül benyújtásra, feljegyzés céljából.

5.4.1. Jelen SZMSZ-ben nem szabályozott kérdésekre a Társasházi. tv. a lakástörvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint a kapcsolódó hatályos jogszabályok, továbbá a Társasház Alapító Okiratának és egyéb szabályzatainak rendelkezései az irányadóak.

5.4.2. Jelen SZMSZ és a részét képező 1. - 3. számú mellékletei egységes szerkezetbe foglalt szövege, az elfogadása napján lép hatályba.

A hatálybalépésével egyidejűleg a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatáról és 1. - 4. számú mellékletei hatályukat veszítik.

ZÁRADÉK

Jelen Szervezeti-működési Szabályzat (SZMSZ) - hét számozott oldalt tartalmazó - és a részét képező 1. - 3. számú mellékletei módosított, egységes szerkezetbe foglalt hatályos szövegét, a Társasház 2016..... napján tartott Közgyűlése - a jelenlévő tulajdonostársak összes tulajdoni hányad (10.000/10.000) szerint számított/10.000 szavazatával - a/201..... számú Határozatával - 2016.....-i hatálybalépéssel - állapította meg és hagyta jóvá.

Kelt: Budapest, 2016..... napján.

.....
Katona Csaba
közös képviselő

Hitelesítők:

.....
tulajdonostárs

.....
tulajdonostárs

A Szervezeti-működési Szabályzatot 2016. napján ellenjegyezem:

.....
Dr. Maklári Iván
ügyvéd

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATÁNAK (SZMSZ)

1. sz. melléklete

HÁZIREND

a 2016.....-i módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szöveg
(a változások dőlt, bold betűvel jelezve)

A házirend célja, hogy meghatározza a lakóépületben - és a hozzá tartozó ingatlanrészekben - tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas-együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá, hogy előírja a lakóépületek, ingatlanok rendeltetésszerű használatára, állagának tisztaságára és egészséges környezetének védelmére szolgáló jogszabályokban nem rögzített követelményeket.

I. Általános szabályok

1. A társasház házirendje kiterjed a lakás és nem lakás céljára szolgáló, a közös és a külön tulajdonban álló, ideiglenesen vagy állandóan lakott - a társasház helyrajzi számán bejegyzett - ingatlanra, illetve albetétekre és mindazon személyekre, akik az épületet, ingatlant használják, illetve ott állandó vagy ideiglenes jelleggel tartózkodnak.

2. A házirend által használt fogalmak:

lakóépület: amelyben kizárólag lakások, vagy vegyesen lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vannak;

kezelő: a tulajdonosok által átruházott jogokat gyakorló, kezelési feladatokat ellátó, képesítéssel rendelkező, a közgyűlés által megválasztott közös képviselő;

használó: a lakóépületben, ingatlanon bármilyen jogcímen - állandóan vagy ideiglenesen - tartózkodó (tulajdonos, bérlő, családtag, látogató stb.) személy;

közös használatra szolgáló helyiség: a Társasház Alapító Okiratában megjelölt helyiségek;

tulajdonos: azon tulajdonosi jogokat gyakorló személyek, akik a Társasházban bejegyzett ingatlan tulajdonnal, tulajdoni hányaddal vagy vagyoni értékű joggal rendelkeznek;

Ingatlan: az ingatlan-nyilvántartásba lakás- vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely a Társasház tulajdoni külön lapján, illetve albetétként került bejegyzésre.

3. A lakóépületben és a hozzá tartozó közös használatú helyiségekben, illetve területeken - napszaktól függetlenül - tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.

3.1. Televízió, rádió, lemezjátszó, video- és egyéb stb. berendezések úgy működtethetők, hogy mások nyugalma ne zavarják.

3.2. A lakóépületben zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata; zajjal járó építési, szerelési munka végzése:

munkanapokon: 7 és 20 óra,

szombaton: 7 és 14 óra között;

háztartási gépek használata:

vasárnap és ünnepnapokon is: 9 és 14 óra között;

építési- és egyéb tevékenység végzése a vonatkozó jogszabályok betartásával engedélyezett.

A szabályozás nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

4. Az ének és zene gyakorlása (oktatása) - ha a tulajdonosok többsége eltérően nem rendelkezik - munkanapokon 7 óra és 20 óra, szombaton 7 és 14 óra, vasárnap és ünnepnapokon 9 és 14 óra között folytatható.

4.1. Hivatásos művészek, együttesek és oktatók működését, az illetékes jegyző a fenti időszakon belül is megtilthatja.

5. A használó a lakóépület kaputelefonnal és távirányítóval működtetett kapuját köteles mindig a ki- és bemenetelkor kilincsre csukni. A hátsó udvar vasrácskapuját használói kötelesek ki- és bemenetelüket követően kulcsra zárni és annak eredményességéről meggyőződni.

A külön tulajdonban lévő lakásban tartózkodó személy a lakásban működtetett kaputelefon segítségével csak olyan személy(ek)nek adhat a Társasházba történő belépésre lehetőséget, akiről - a hangja által történt beazonosítást követően - minden kétséget kizáróan meggyőződött, hogy őhozzá érkezett. Ellenkező esetben a kaputelefont felvett személy a kaputelefon által vagy nem ad lehetőséget a kapu kinyitására vagy a kapuhoz (le)menve személyes körütekintése és felelőssége alapján dönt az illető személy beengedéséről.

Ugyanígy kell eljárni a közmegbízatást/közszolgálatot teljesítőként (orvos, mentős, postás, újságkihordó - nem értve alatta a szóró és reklámhordozók terjesztőit - rendőr, tűzoltó, közüzemi óraleolvasó stb.) bemutatkozó személy(ek) esetében is.

Idegent vagy más tulajdonos/lakótárshoz jött, de a beengedő személy által nem ismert személyt, a házba beengedni tilos!

Amennyiben, a Társasház területén idegen, ismeretlen személyt lát valaki, úgy azonnal szóljon a számvizsgáló bizottság valamelyik tagjának vagy a közös képviselőnek, illetve a segélykérő vonalon értesítse a rendőrséget.

II. A lakóépület és ingatlanok tisztasága

6. A tulajdonosok, illetve a kezelő a lakóépület, ingatlan tisztántartása érdekében köteles a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket - az általuk megbízottakkal - folyamatosan takarítani, hetenként legalább kétszer sepertetni; a szennyeződést, sarat, havat, jeget eltávolíttatni; a burkolatokat legalább hetenként egyszer felmosatni; az idejélmúlt hirdetményeket (falragaszokat) - amennyiben az elhelyező e kötelezettségét nem teljesíti - eltávolíttatni.

6.1. A tulajdonos, a kezelő köteles az egész lakóépületben évenként kétszer alkalommal nagytakarítást végeztetni; ennek keretében a közös használatra szolgáló helyiségek és területek ajtóit, ablakait, fémtárgyait, **függőfolyosót és korlátait** megtisztíttatni.

6.2. A lakóépülethez, ingatlanhoz kapcsolódó közterületek; az ajtók, ablakok, redőnyök, kirakatok, kapuk, cégtáblák, reklámtáblák stb. tisztántartására a köztisztaságról szóló rendelet szabályai az irányadók.

6.3. A használónak a háztartási szemetet a lakóépületben a tulajdonos, a kezelő által - a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések betartása mellett - megjelölt módon, a helyileg rendszeresített formában kell a tároló helyre eljuttatnia, illetve elszállíttatnia.

6.4. Ha, a használók többsége eltérően nem rendelkezik, a lakáson kívül:

munkanapokon: 9 és 20 óra között,

szombaton: 9 és 14 óra között

lehet ruhaneműt, ágyneműt szellőztetni; lakástextíliát (**szőnyeg, takaró, stb.**) porolni, tisztítani, porképződéssel járó takarítást végezni; portörölő ruhát a lakóépület udvarára nyíló ablakában, erkélyén, függőfolyosóján kirázni.

A porzsák tartalmát a háztartási hulladékkal azonos módon kell eltávolítani. A tisztítással okozott szennyeződést a használónak, a tisztítás befejezését követően azonnal el kell távolítania.

6.5. A lakóépületből, annak ablakából tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos. Ablakban, loggián, erkélyen, teraszon, függőfolyosón **elhelyezett** növényeket ápolni csak mások érdeksérelme, **illetve a környezet szennyezése** nélkül szabad.

6.6. Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös használatú helyiséget vagy területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és a használó személye eltér, a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt.

6.7. Nagymértékű rovarfertőzés megszüntetése érdekében a használó a lakásban, helyiségben a rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni, illetőleg annak az illetékes közegészségügyi és járványügyi hatóság által elrendelt elvégzését eltérni.

III. A közös- és a külön tulajdonú ingatlanok állagvédelme

7. A lakóépület - a benne lévő lakások állagának - védelme a használót arra kötelezi, hogy a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területüket, valamint a közösségi helyiségeket, a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait (pl.: kaputelefon és felcsengető berendezés stb.) rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.

7.1. A tulajdonos, kezelő a lakóépületen, ingatlanon, a lakásokban vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségekben végzendő munka megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról a használókat a felújítási munkáknál 30, a karbantartási munkáknál 15 nappal a munkakezdést megelőzően írásban és a hirdetőtáblán történő kifüggesztéssel - az életveszély elhárításához szükséges munkáknál azonnal, szóban - köteles értesíteni.

8. Az épület közterületről látható tetőzetén, homlokzatán, kerítésén, falfelületén hirdető berendezés, fényreklám, díszkivilágításra szolgáló berendezés, kirakatszekrény, cég- és címtábla elhelyezéséhez a tulajdonos **(közgyűlés)** előzetes hozzájárulására van szükség, amely nem mentesít az egyéb jogszabályban megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól. Hirdetmények (falragaszok) elhelyezésére a tulajdonos jelölhet ki helyet.

8.1. Loggiára, erkélyre, teraszra, ablakra rácsokat elhelyezni csak a tulajdonos **(közgyűlés)** előzetes hozzájárulásával és hatósági engedéllyel lehet.

8.2. A lakások, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső ajtóit, ablakait, redőnyeit, rácsait; a loggia, az erkély, a terasz falait a tulajdonos **(közgyűlés)** előzetes engedélyével, az általa megjelölt színre szabad mázolni és festeni.

8.3. Loggián, erkélyen és teraszon, a városképet nem rontó, azok rendeltetésszerű használatával összhangban lévő bútorok, egyéb tárgyak, díszek helyezhetők el; ruhaneműt kiteríteni csak korlátmagasságig szabad. A függőfolyosón virágot, csak biztonságosan, a korlátra rögzített tartókon lehet elhelyezni.

IV. A közös tulajdonú, illetve közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata

9. A közös használatra szolgáló és a közösségi helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni. A használat idején kívül a helyiségeket zárva kell tartani. A zárva tartás ideje alatt a kulcsokat a tulajdonos, a kezelő, illetőleg az általa megjelölt személy hozzáférhető helyen köteles tartani.

10. A játszó-, illetőleg az egyéb közös összejövetelre alkalmas helyet lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy az a használók nyugalmát ne zavarja. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért - a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint - gondozójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felel.

11. A közös használatra szolgáló területek (ideértve a pincét és a padlást is) csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat (pl.: gyermekkosci, targonca, kerékpár, stb.) - ide értve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is - csak a **közgyűlés** engedélyével lehet elhelyezni, vagy tárolni.

A közös használatra szolgáló területet a **közgyűlés** felszólítása alapján, a felszólításban megjelölt időpontig fel kell szabadítani.

11.1. A tulajdonos, a kezelő jogosult az engedély nélkül vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat felelős őrzésbe venni és azokat tulajdonosa költségére elszállíttatni.

12. Tilos a dohányzás cselekménye a rágyújtástól kezdve a csikk eldobásával bezáróan a Társasház valamennyi közös tulajdonú helyiségében a pincétől a padlásig, a földszinttől a harmadik emeletig, a lépcsőházban és a függőfolyosókon egyaránt bárki által. E társasházrendi szabály megsértése esetén bármelyik tulajdonos- és/vagy lakótárs jogosult az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság előtt közvetlenül vagy - a közös képviselő útján - közvetve eljárást kezdeményezni a tilalom megtartására való hatósági kötelezés végett.

13. A névre szóló, névvel ellátott és Erzsébetváros Önkormányzatának „Erzsébetváros 7” címen megjelenő ingyenes lapja kivételével tilos a Társasház főkapuja és hátsó udvari bejárója közti területen bárhol reklámanyagot vagy akármilyen tevékenységet hirdető szórólapot egyenként vagy tömegesen elhelyezni, illetve osztogatni. Ilyen tevékenység esetén a közös képviselő jogosult az érintett tulajdonos/lakótárs kezdeményezése és bizonyítékai alapján a reklámozó, illetve a reklámozott személlyel szemben a Házirend megsértése miatt hatósági eljárást kezdeményezni.

14. A 12. és a 13. pontban elrendelt tilalomra a Társasház utcai és hátsó udvari kapuján kellő méretű - olvasható és az időjárás viszontagságainak is ellenálló - figyelmeztető táblán kell a belépő személy figyelmét felhívni, utalást tartalmazva egyben a szabályszegés következményeire. A Társasház a nem névre szóló reklámanyagok és szórólapok elhelyezése végett az utcai bejárati kapu baloldali szárnyán kellő méretű tartó (doboz, láda, rekesz) elhelyezéséről és folyamatos karbantartásáról köteles gondoskodni.

IV/1. A Társasház udvarának - személygépkocsi beállásra történő - használata

15. Az Alapító Okiratban, XXXV. Udvar 2. sz. alatt (hátsó udvar) nyilvántartott, 428,61 m² alapterületű hátsó udvar (továbbiakban hátsó udvar) - az 1. sz. függelék szerint meghatározott rendben - 16 személygépkocsi (továbbiakban gépkocsi) beállítására alkalmas közös tulajdonú terület használatának szabályozása:

15.1. A hátsó udvar gépkocsival a Budapest VII. ker. Damjanich u. 16. sz. alatti társasház udvarán keresztül közelíthető meg. A bejárási (átjárási) lehetőséget szolgalmi jog nem, csak a két társasház által kötött megállapodás rögzíti, amelynek értelmében a bejárás ellentételezéseként a Társasház - az 1. sz. függelék szerint kijelölt helyen - négy gépkocsi beállítását biztosítja.

15.2. A hátsó udvart, a Társasházban - a saját tulajdonú vagy általa bérelt, üzemeltetett gépkocsival - lakástulajdonnal rendelkező és abban bent lakó tulajdonostárs veheti elsősorban igénybe (elsődleges használó). A külön-tulajdonú lakásba bejelentett bérlő, lakáshasználati jog jogosultja, a saját, bérelt vagy üzemeltetett gépkocsijával - a lakástulajdonos jogán - az elsődleges használók által igénybe nem vett helyekre tarthat igényt (másodlagos használó). Minden további megüresedett helyre egyéb használók is pályázhatnak (harmadlagos használó).

A gépkocsi beállókát és a megközelítési útvonalat a helyszínrajzon - 1. sz. függelék - kell feltüntetni, melyen az egyes gépkocsi beállókát a Társasház kapubejárati jobboldalától kezdődően folyamatos sorszámokkal kell ellátni.

15.3. A gépkocsibeállításra az igényeket a használói jogállás megjelölésével minden évben - legkésőbb - a költségvetést tárgyaló rendes (soros) közgyűlés időpontját megelőző napig, a

mindenkori közös képviselőnél (intézőbizottság elnökénél) kell bejelenteni, aki azokat a közgyűlés időpontjáig regisztrálja és összesíti.

A közgyűlés az igények - jelen szabályok szerinti - kielégítésének lehetőségéig az elsődleges használó által két személygépkocsi beállítására kért igényének kielégítésére - kizárólag a hátsó udvarba való belépés szerinti jobboldali (a Damjanich u. 16. sz. ház oldala által határolt) beállási területen az 1. arabsorszámmal jelölt beálló helytől kezdődő, majd az udvar végén U-alakban visszakanyarodva és a hátsó udvarba való belépés szerinti baloldalon a 16. arabsorszámmal végződő folyamatos sorszámozást figyelembe véve - az 1.-2., a 4.-5. és a 6.-7. arabsorszámmal jelölt beállási helyeket határozza meg, (1. sz. függelék).

E szabály érvényesülése alól felmentést - a közgyűlést kivéve - a közös képviselő még ideiglenes jelleggel sem adhat.

Az előbbi bekezdésben említett 1.-2., 4.-5., 6.-7. arabsorszámú beállási helyeken történő mozgások (helycserék) - illetve a más okok - miatti változások közös képviselőnek történő bejelentéséről a beállásra jogosult személy a változást követő 24 órán belül, míg a bejelentés nyilvántartásba vételéről és a beálló helyeken a bejelentésnek és a nyilvántartásnak megfelelő rendszámokat feltüntető egységes kivitelezésű táblák elkészítéséről, valamint e táblák ki- és/vagy áthelyezéséről, továbbá a hatályos beállási rendnek a Társasház Hirdetőtábláján történő kifüggesztéséről a közös képviselő - a változásnak hozzá történt bejelentést követő 15 napon belül - köteles gondoskodni. A Társasház a nyilvántartásában nem szereplő, a beálló helyeken feltüntetett rendszámtól eltérő rendszámmal bent álló, illetve a hátsó udvar területén jogosulatlanul tartózkodó személygépkocsikért semminemű felelősséget nem vállal.

A harmadlagos használóval a közös képviselő - a közgyűlés határozatában foglalt feltételekkel - külön szerződést köt, amelynek egy példányát a közgyűlési határozat mellékleteként kell kezelni. ***E határozat egy példányát, a függelékben jelölt beállóhely számára utalással, a Társasház hirdetőtáblájára is ki kell függeszteni.***

15.4. A használat során a KRESZ szabályait be kell tartani, különös tekintettel az 5 km-es sebesség korlátozásra.

A használó mind a Társasháznak, mind a többi használónak a használattal összefüggésben okozott kárért - függetlenül a CASCO, illetve a gépjármű más biztosításától - polgári jogi felelősséggel tartozik, amelynek rendezéséig a használó, gépkocsi beálló használati igényét figyelmen kívül kell hagyni.

15.5. A közgyűlés a használati díj mértékét a gépkocsi beállók kiosztásával egyidejűleg - a használók jogállásától függően, a használt terület megközelíthetőségéhez és védettségéhez igazodva - differenciáltan határozza meg.

A használati díjat úgy kell megállapítani, hogy az a gépkocsi beállók közös megközelítési útjának karbantartási és tisztítási költségeit is magába foglalja.

Az elsődleges használókra megállapított díj alapján a másodlagos használók 50 %-kal, a harmadlagos használók, pedig 100 %-kal magasabb mértékű díjat kötelesek fizetni, minden naptári negyedévben előre, mégpedig az első hónap 10. napjáig.

A használati díj - öt naptári napos - késedelmes megfizetése esetén a használó az SZMSZ-ben meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni, továbbá a következő negyedévtől kezdődően a gépkocsi beállót nem használhatja, valamint a következő évben csak akkor jogosult gépkocsi beállót igényelni, ha az egész évre esedékes használati díjat egy összegben előre befizeti.

A hátsó udvar hasznosításából befolyó összegeket az éves költségvetésben külön bevételi forrásként kell jelölni, amelyből elsődlegesen a hátsó udvar működtetésével és fenntartásával összefüggő kiadásokat kell fedezni és a maradványt csak e költségek levonását követően lehet a társasház közös költség tételébe - a tulajdoni hányadoknak megfelelően - átkönyvelni.

15.6. A hátsó udvarban csak a közgyűlés által, a fentiekben részletezett eljárás során kijelölt és nyilvántartásba vett személygépkocsival lehet behajtani és tartózkodni. Más személygépkocsival, illetve a személygépkocsi kategóriába nem sorolható gépkocsival csak kivételesen - például anyaglerakás stb. - és a közös képviselő, illetve a számvizsgáló bizottság elnökének előzetes engedélye alapján, díjfizetés ellenében, a beszállított anyag (áru) lerakásának idejéig lehet behajtani és a hátsó udvarban tartózkodni.

15.7. A hátsó udvar rendeltetésszerű használatát a mindenkori közös képviselő folyamatosan ellenőrzi és a rendellenes használat észlelése esetén, haladéktalanul intézkedik, szükség esetén hatósági eljárást kezdeményez. A mindenkori közös képviselő a hátsó udvar használatáról külön nyilvántartást vezet, amelyben fel kell tüntetnie a tárgyévét, annak hó és nap számát; a beálló helyek szerinti mindenkori használók nevét, gépkocsijuk rendszámát, típusát és színét, továbbá a jogosultság kezdő- és lejáratát, valamint az egyéb megjegyzéseket (késedelmes fizetés, károkozás, bejelentések, panaszok, észrevételek, ideiglenes beállások és annak díjösszege, megfizetőjének neve stb.).

A nyilvántartás, valamint annak elengedhetetlen részét képező helyszínrajz a mindenkori közös képviselőnél bármely tulajdonostárs által megtekinthető, a számvizsgáló bizottság elnöke részéről pedig ellenőrizhető.

IV/2. A Társasház belső (dísz) udvarán kialakított kerékpár (bicikli) beállítás rendje

15.8. Az Alapító Okiratban XXXIV. Udvar 1. sz. alatt nyilvántartott 155,87 m² alapterületű belső (dísz) udvart (továbbiakban: belső udvar) a hátsó udvartól - a társasház kapubejáratával szembeni bal és jobb oldalon téglalapozatra emelt fémkerítést a közepén álló és az említett két oldalt szervesen összekötő nyitható kétszárnyú vasrácsos kapu által - elválasztó kerítés belső udvar felőli bal és jobb oldali téglalapozatára szerelt egy-egy vaskorlát - oldalanként maximum hat darabszámú - egyszemélyes, általános méretű, lábbal hajtott, személykerékpár (bicikli) szabad-terű beállása rögzítéséül szolgál, amely kizárólag a Társasház kapubejáratán keresztül közelíthető meg.

A tulajdonostársak, illetve bérlői által emberi erővel hajtotta személyi közlekedési eszközei általános tároló helyeként továbbra is az egyes külön-tulajdonú albetétek helyisége, valamint a közös tulajdonban álló, a közgyűlés által meghatározott feltételek mellett kijelölt pincerekesz szolgál.

A Társasház említett személykerékpár beállója minden naptári év április 1-je és október 31-e közötti időszakban az alábbiakban rögzített rendben és a Társasház (naptári) tárgyévi költségvetésének elfogadásakor meghatározott havi díjösszeg átutalásos megfizetése ellenében vehető igénybe. Az igénybevétel kizárólagos jogosítottja a Társasház külön tulajdonban álló albetétjében lakó tulajdonos (elsődleges használó), avagy a tulajdonos által albetétét jogszerű használatra átengedett és oda hivatalosan bejelentkezett bérlő (másodlagos használó).

A használati díj összegét úgy kell megállapítani, hogy az a kerékpárbeállással összefüggő terület-karbantartási és területtisztasága biztosításával összefüggő költségeket fedezze.

Az elsődleges használókra megállapított díj alapján a másodlagos használók 50 %-kal, magasabb mértékű díjat kötelesek fizetni, mégpedig előre, az adott időszak első négy, majd a második három hónap első hónapja 10. napjáig.

A használati díj időszakra eső díjának - öt naptári napos - késedelmes megfizetése esetén a használó az SZMSZ-ben meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni, továbbá a következő időszaktól kezdődően a kerékpárbeállót nem használhatja.

A kerékpárbeállítás hasznosításából befolyó összegeket az éves költségvetésben külön bevételi forrásként kell jelölni, amelyből elsődlegesen a belső (dísz) udvar fenntartásával és karbantartásával összefüggő kiadásokat kell fedezni, a maradványt csak e költségek levonását követően lehet a társasház számláján - a tulajdoni hányadoknak megfelelően - átkönyvelni.

A közgyűlés által megállapított használati díj megfizetésére a közös költség szabályai az irányadók azzal, hogy közös költség tartozása esetén, az e használatra befizetett díj összegét a közös költség tartozás kiegyenlítésére, illetve annak csökkentésére kell elkönyvelni.

15.9. A használatra vonatkozó igényeket az éves közgyűlésre szóló meghívók kézbesítését követően, de legkésőbb a közgyűlés napját két munkanappal megelőző időpontig írásban, vagy E-mailen - az igényt kérő tulajdonostársnak - a közös képviselőnél kell bejelenteni, aki azokat regisztrálásukat követően összesíti és a közgyűlés elé terjeszti. Az igények - és az esetleges többletigények - kielégítéséről a közgyűlés dönt.

A közgyűlés döntését követően a közös képviselő a kerékpár használatra jogosultakat nyilvántartásba veszi.

A nyilvántartásban fel kell tüntetni a tárgyévét, annak hó és nap számát; a beálló helyek szerinti mindenkori használók nevét, azonosító jelét, a jogosultság kezdő- és lejáratát napját, valamint az egyéb megjegyzéseket (késedelmes fizetés, károkozás, bejelentések, panaszok, észrevételek, ideiglenes beállások és annak díjösszege, megfizetőjének neve stb.)

A nyilvántartás naprakész állapotáról, annak a tényleges használattal történő egybevetéséről, a használat ellenőrzéséről a közös képviselő gondoskodik. A közös képviselő a jogosulatlan használót a jogosulatlan használatból való felhagyásra és a terület elhagyására szólítja fel, ennek eredménytelensége esetén pedig a szükséges intézkedéseket megteszi. A nyilvántartás a mindenkori közös képviselőnél bármely tulajdonostárs által megtekinthető, a számvizsgáló bizottság elnöke részéről pedig ellenőrizhető.

A használatból összefüggő változásokat a közös képviselőnek kell bejelenteni a változást követő napon, illetve minél előbb.

A kijelölt területen elhelyezett kerékpárokért a Társasház semminemű felelősséget nem vállal. A használó mind a Társasháznak, mind a többi használónak a használatból összefüggésben okozott kárért polgári jogi felelősséggel tartozik, amelynek rendezéséig a használó jogosultsága a Társasház területén szünetel.

A használat során a KRESZ és a Házirend - közösségi - szabályait mindenkinek be kell tartania.

IV/3. A Társasház padlásán lévő közös helyiségek használata

16. Az Alapító Okiratban LII - LX. sz. alatt nyilvántartott helyiségek használatát az SZMSZ mellékletében kell szabályozni. A Társasház padlásán lévő közös helyiségek használatát szabályozó közgyűlési határozat, az SZMSZ 2. számú mellékletét képezi.

IV/4. A Társasház pincéjében lévő közös helyiségek használata

17. Az Alapító Okiratban a XII. - XXXI. sz. alatti helyiségek nyilvántartott helyiségek használatát az SZMSZ mellékletében kell szabályozni. A Társasház padlásán lévő közös helyiségek használatát szabályozó közgyűlési határozat, az SZMSZ 3. számú mellékletét képezi.

V. Tüzelőanyag tárolás és szállítás

18. A lakóépületben és a közös használatra szolgáló helyiségekben tüzelőt, folyékony tüzelőanyagot tárolni; fát aprítani; folyékony tüzelőanyagot lefejtetni csak a közgyűlés által meghatározott helyen és a tűzvédelmi előírások betartásával szabad.

A Társasház Tűzvédelmi Szabályzatát, a 30/1966. (XII.6.) sz. BM rendelet értelmében, a 4/a. § (1) bekezdése alapján a közös képviselő készíti el és gondoskodik a tartalmának megismertetéséről, megtartásáról és megtartatásáról. A Tűzvédelmi Szabályzat 8. sz. mellékletét, a Társasház Tűzvédelmi Házirendjét, a közös képviselő a Társasház hirdető tábláján kifüggeszti.

A közgyűlés, az SZMSZ 4. sz. mellékletét a - korábbi Tűzvédelmi Szabályzatot - fentiekre tekintettel hatályon kívül helyezi.

VI. Állattartás

19. A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, ott etetni; kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szokatni nem szabad.

19.1 A jogszabályokban meghatározott, engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést annak tulajdonos-állattartója haladéktalanul köteles feltakarítani.

19.2. Az eb- és állattartás mértékét, a tartás módját stb. külön jogszabályok szabályozzák.

VII. Házirend megsértése

20. A házirend megsértése esetén - amennyiben az külön jogszabályban meghatározott szabálysértést is megvalósít - a tulajdonostársak jelzése alapján a közös képviselő köteles a szükséges intézkedést az arra illetékes hatóságnál megtenni és az eljárás megindításáról, illetve annak eredményéről a tulajdonostársakat utólagosan tájékoztatni.

21. A lakóépületben - valamint a közös használatra szolgáló helyiségek tekintetében - az együttélési szabályok betartása, a jelen Házirendben foglaltak érvényre juttatása - egyetemlegesen - a tulajdonos kötelezettsége.

VIII. Egyéb rendelkezések

22. A **közös képviselő** köteles a jelen Házirendet a lakóépületben jól látható helyen kifüggeszteni, és a bérleti szerződések megkötésekor annak egy példányát a használó részére átadni. Ahol e Házirend a szabályaitól eltérést engedélyez, ott az eltérésről - harmadik személy irányában - az eltérésre jogosítottat terheli az ezzel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség.

23. Jelen Házirend - három eredeti példányban készült -, mint az SZMSZ - nyolc számozott oldalát és egy függelékét tartalmazó - 1. számú melléklete, a Társasház közgyűlésének az elfogadásáról szóló határozatával, az elfogadás napján lép hatályba.

ZÁRADÉK

A jelen - nyolcszámozott oldalt és egy függelékét tartalmazó - Házirend egységes szerkezetbe foglalt módosított hatályos szövegét a Szervezeti-működési Szabályzat (SZMSZ) 1. számú mellékleteként a Társasház 2016.....napján tartott Közgyűlése - a jelenlévő tulajdonostársak összes tulajdoni hányad (10.000/10.000) szerint számított/10.000 szavazatával - a/2016..... számú Határozatával - 2016.....i hatálybalépéssel - állapította meg és hagyta jóvá.

Kelt: Budapest, 2016..... napján.

.....
Katona Csaba
közös képviselő

Hitelesítők:

.....
tulajdonostárs

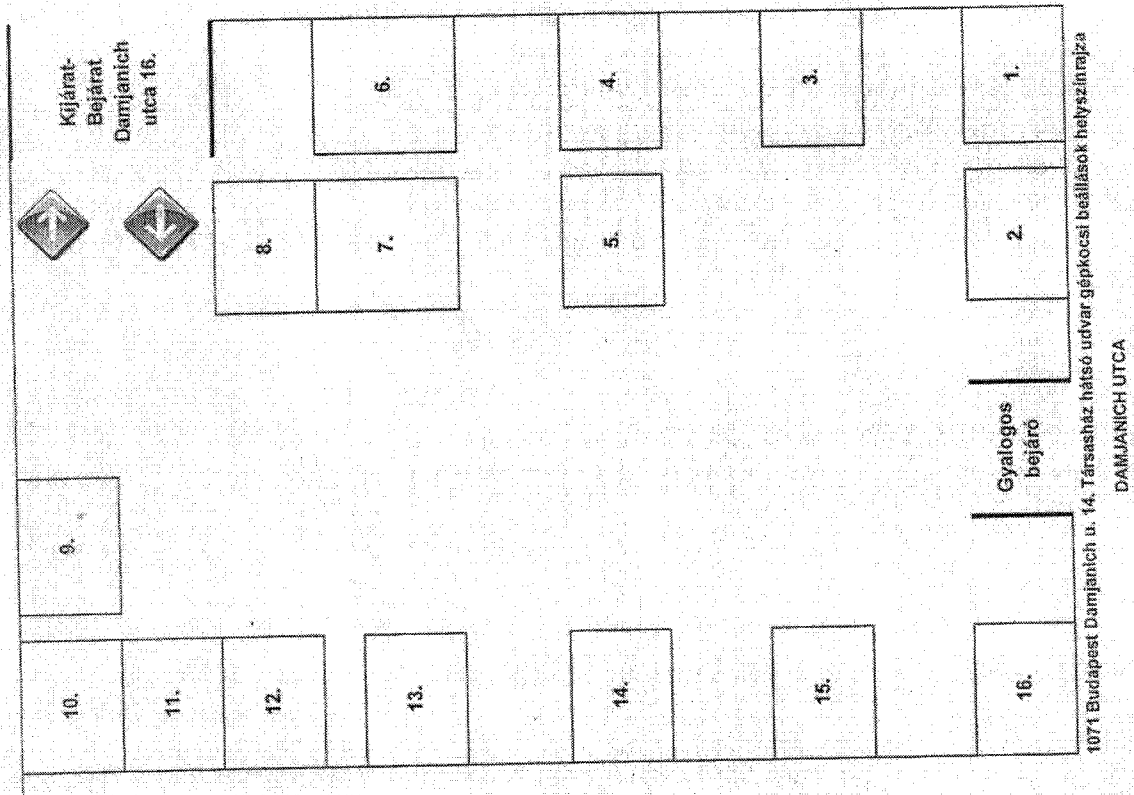
.....
tulajdonostárs

Az SZMSZ 1. sz. mellékletét képező Házirendet 2016. napján ellenjegyzem:

.....
Dr. Maklári Iván
ügyvéd

Az SZMSZ 1. sz. mellékletének – Házirend – 1. sz. függeléke:

A Társasház hátsó udvarának (gépkocsi-beálló) helyszínrajza





1071 Budapest VII. kerület Damjanich u. 14. sz. Társasház

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATÁNAK (SZMSZ)

3. sz. melléklete

PINCEHELYISÉGEI HASZNÁLATÁNAK SZABÁLYZATA

(lásd a Házirend IV/4. pontját)

a 2016.....-i módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szöveg
(változások dőlt, bold betűvel jelezve)

1. Az Alapító Okiratban XII. - XXXI. sz. alatt nyilvántartott, társasházi közös tulajdont képező pincehelyiségek szabályzatát, használati rendjét közgyűlési határozatban kell szabályozni. A Társasház pincéjében lévő közös helyiségek használatát szabályozó közgyűlési határozat az SZMSZ 3. számú melléklete és annak 1. sz. függeléke képezi.

2. Az 1. sz. függelékben, a lejáratától balra eső: I/1., I/2., III/2., III/1. és a II/2. sz. rekeszek, illetve a lejáratától jobbra eső: fszt.1., III/1/a., fszt.2., II/1., I/3., társasház 1. és társasház 2. sz. jelölt rekeszek használói, a vonatkozó közgyűlési határozatának megfelelően 2014. január 1-től, 2028. december 31-ig az itt nevesített rekeszeket díjmentesen használják.

Az 1. sz. függelékben, a lejáratától balra eső, középső pincesorban lévő: III/2/a (III/4.), fszt. 3., III/3., I/1/a., II/3. és II/4. sz. alatti rekeszek használóira, a közgyűlés által, a mindenkor megállapított díjfizetés vonatkozik. A használati jogosultság megtartása érdekében, kötelesek a jelen szabályzat hatályba lépésétől számított 6 hónap végéig, az általuk használt pincerekeszt lomtalanítani és a tisztasági festést elvégezni.

A társasház a saját költségén gondoskodik a fenti rekeszek, egységes rendszerű világításáról.

4. A tulajdonostársak az albetétenként részükre biztosított pincerekeszen kívüli pincerészekben semmilyen tárgyat nem helyezhetnek el, még ideiglenes jelleggel sem. A pincerekeszen kívül a - közös tulajdonban lévő - pincehelyiség más területét szabadon kell hagyni. A közös képviselő az ilyen tárgyak eltávolításáról az észlelést követően - a tárgyat kihelyező tulajdonostárs költségén - haladéktalanul gondoskodik.

5. A pincerekesz rendben- és tisztántartásáról a rekeszt használó albetéti tulajdonos, a közös használatban lévő más pincerészek esetében minderről a közös képviselő köteles gondoskodni. Az egyes pincerekeszek ajtajára a pincerekeszt használó albetéti tulajdonostárs lakása - emelet, földszint (római számmal), ajtó (arab számmal) történő - megjelölését tartalmazó táblák egységes formátumú kivitelezéséről, majd azoknak a megfelelő pincerekesz ajtaján történő stabil elhelyezéséről a közös képviselő gondoskodik.

6. A pince teljes területén a Házirend és a Tűzvédelmi Házirend, valamint az egyéb, más szabályok előírásait mindenki köteles betartani. A pince teljes területén - beleértve az albetéti tulajdonosok által használt rekeszeket is - tilos gyúlékony, robbanásveszélyes stb. vagy más az egészségre továbbá a vagyontárgyakra, az épületre veszélyes, illetve káros hatást kifejtő anyagokat tartani és tárolni.

Tilos továbbá, a Társasház közös fogyasztású árama terhére, mindenfajta tevékenységet folytatni.

7. A pincelejáró közvetlen jobboldalán lévő helyiségben helyezendők el a Társasház által használt, közös tulajdonban lévő használati eszközök és más ilyen jellegű tárgyak (karbantartási-, udvar takarítási-, stb.).

8. A pincét használó (igénybe vevő) személy a használatot követően köteles a pince világítását kikapcsolni és a pince kulcsát tároló helyére visszatenni. Tilos a pinceajtó kulcsát a pince használata alatt vagy azt követően a pinceajtóban hagyni (felejtani).



9. Jelen - három eredeti példányban készült - a Társasház Pincehelyiségeinek használatáról szóló szabályzat, mint az SZMSZ - kettő számozott oldalt és 1. sz. függelék tartalmazó - 3. számú melléklete, a Társasház közgyűlésének a Szervezeti-működési Szabályzat (SZMSZ) elfogadásáról szóló határozatával, elfogadása napján lép hatályba.

ZÁRADÉK

A Társasház pincehelyiségei használatáról szóló szabályzat - három számozott oldalt tartalmazó - egységes szerkezetbe foglalt módosított hatályos szövegét a Szervezeti-működési Szabályzat (SZMSZ) 3. számú mellékleteként a Társasház **2016..... napján** tartott Közgyűlése - a jelenlévő tulajdonostársak összes tulajdoni hányad (10.000/10.000) szerint számított/10.000 szavazatával - a/2016..... számú Határozatával - **2016.....-ei hatálybalépéssel - állapította meg és hagyta jóvá.**

Kelt: Budapest, 2016..... napján.

.....
Katona Csaba
közös képviselő

Hitelesítők:

.....
tulajdonostárs

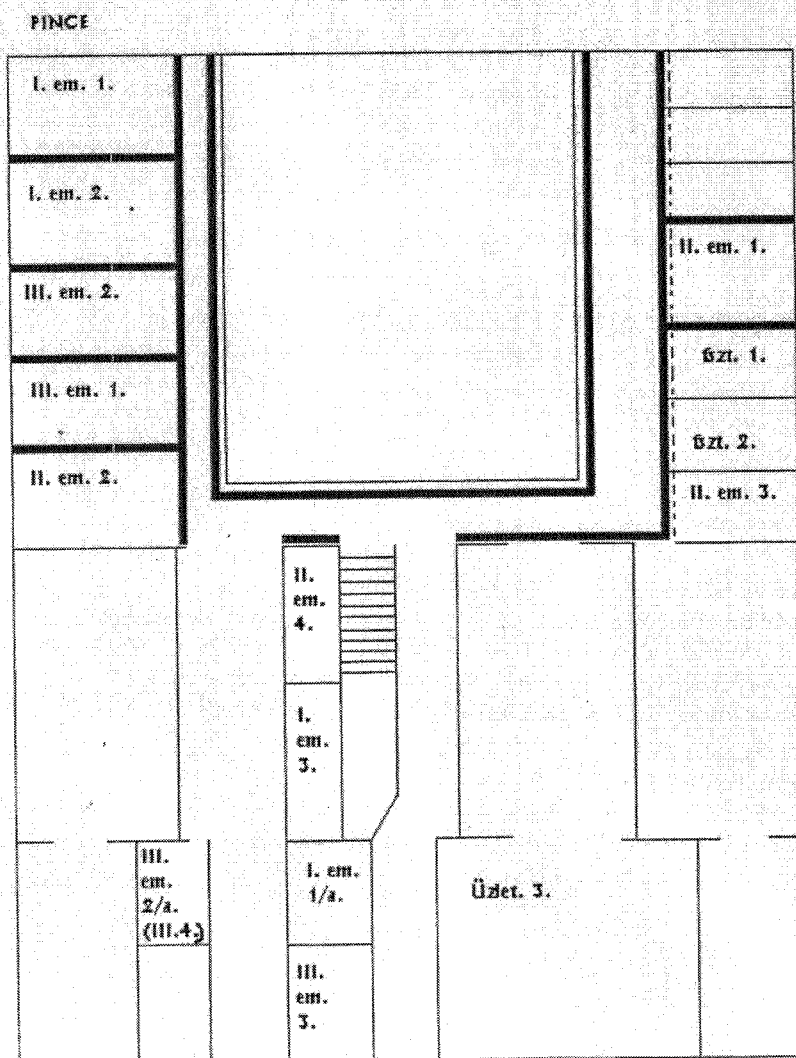
.....
tulajdonostárs

Az SZMSZ 3. sz. mellékletét képező, a pincehelyiségek használatáról szóló szabályzatot 2016.
..... napján ellenjegyezem:.....

Dr. Maklári Iván
ügyvéd

Az SZMSZ 3. sz. mellékletének – a Társasház Pincehelyiségei használatának szabályzata – 1. sz. függeléke:

A Társasház pincéjének helyszínrajza





Sorsz.	Hrsz.	Épíjegy.	Megnevezés	Ir.sz.	Uta	Közter.	Házzs.	Lap	Lak	Helys	Emelet	Ajtó	Terület lak m ²	Terület helys m ²	Tul.hányad
346	33515 0 A/21	11222	Lakóház, udvar	1071	Damjanich	utca	14	BLAP		1	PINCE			19	127/ 10 000
	33515 0 A	11222	Lakóház, udvar	1071	Damjanich	utca	14		0	1	0	0	0	19	127/ 10 000

