

A társasház szervezeti és működési szabályzata

A tulajdonostársak a Társasház szervei rendszerének és működésének, hatásköreinek, jogainak és kötelezettségeinek, a közös költség viselésének szabályaira vonatkozóan - a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. Tv. (a továbbiakban: Thtv.) rendelkezéseire tekintettel – a Társasház részére az alábbi Szervezeti és Működési Szabályzatot alkotják meg ill. fogadják el.

I. ÁLTALÁNOS ADATOK

A társasház neve: **Kankalin utca 86. Társasház**

A társasház címe: 1144 Budapest, Kankalin u. 86.

Az ingatlan helyrajzi száma: 4532/8.

II. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A Társasházat érintő ügyekben a Társasház valamennyi tulajdonostársát felölélő **Közyűlés** dönt.

A társasház legfőbb döntéshozó szerve a

Közyűlés.

A közyűlésen valamennyi tulajdonostárs részt vehet, döntését az Alapító Okirat szerinti tulajdoni hányadának megfelelő szavazatával, határozati formában hozza meg.

Az egyes külön tulajdonként kezelt épületrészekhez tartozó, a mindenkori tulajdonost a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányadok megállapításánál a következő módszer került alkalmazásra:

- az egyes külön tulajdonú lakások és egyéb helyiségek (üzlethelyiségek) korrigált alapterülete: lakások (egyéb helyiségek, üzlethelyiségek) hasznos alapterülete, hozzáadva a hozzájuk tartozó teraszok 0,5-es (nulla egész öt tizedes) szorzóval korrigált területét.

A Közös Képvisező a Közyűlésen szavazati joggal rendelkező tulajdonosokról, tulajdonosonkénti ABC sorrendben rendezett nyilvántartást vezet, feltüntetve a tulajdonos nevét, lakcímét és az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető természetes személyes adatát, illetőleg jogi személy nyilvános adatát, a társasházon belüli egyes tulajdoni elemeit, azokhoz külön-külön tartozó tulajdoni hányadokat, valamint a tulajdonos szavazati arányát, mely az 1/10 000 tulajdonrészek összege.

A közyűlés határoz:

- a) A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról.
- b) Felújítási alap képzéséről.
- c) A közös tulajdon megszüntetéséről, az egész ingatlan elidegenítéséről, az alapító okirat módosításáról.
- d) A közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról.
- e) Az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös bevételek felhasználásáról.
- f) A tulajdonostársak hozzájárulásának módjáról, a befizetések teljesítéséről, esedékességéről.
- g) A közös képviselőnek, a számvizsgáló bizottság tagjának, valamint a jogi képviselőnek megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról.
- h) A közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról.
- i) Gazdálkodási év közben terven kívül felmerült rendkívüli kiadások teljesítéséről.
- j) Az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel.
- k) Az épület fűtésének
 - be ill. kikapcsolási hőmérsékletéről, - elő és utószezon fűtés -. A közgyűlés jelenleg azt a döntést hozza, hogy ha a napi átlag hőmérséklet $12\text{ }^{\circ}\text{C}$ alá süllyed a fűtést be kell kapcsolni, ha az átlag hőmérséklet eléri a $15\text{ }^{\circ}\text{C}$ -t, a fűtést le kell állítani,
 - fűtési költség megosztásáról.
 A magántulajdonú fűtőberendezések méretének és helyzetének megváltoztatásáról.
- l) Az épület tetőzetére, oldalfalára vagy bármely homlokzatára felkerülő tárgyak elhelyezhetőségéről.
- m) A Házirend megállapításáról.
- n) A Szervezeti és Működési Szabályzat módosításáról, az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozattal.
- o) A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról egyhangú határozattal.
- p) Minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe.

A közösség ügyeinek intézését

a Közös Képviselő

látja el.

A közös képviselőt a közgyűlés választja meg 3 éves, határozott időtartamra, felmentése és díjazása a közgyűlés hatáskörébe tartozik, amely döntések nem hozhatók meg megismételt közgyűlésen. Amennyiben a határozott idő lejártát megelőzően 6 hónappal egyik fél sem nyilatkozik a szerződés megszüntetése tárgyában, úgy a megbízás további három évvel meghosszabbodik. Minden újabb határidő leteltekor ugyanezen eljárást kell követni.

A társasházban legalább 3 fős

Számvizsgáló Bizottság

működik.

A Thtv. 21. § (2) bekezdésének rendelkezése alapján a közösség gazdálkodásának ellenőrzését a Számvizsgáló Bizottság végzi. A Számvizsgáló Bizottság határozatképes, ha ülésén a megválasztott tagok több mint fele (de legalább 3 fő) jelen van.

- a) A számvizsgáló bizottság elnökét a bizottság tagjai maguk közül választják meg.
- b) A számvizsgáló bizottság döntéseit egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.
- c) A Számvizsgáló Bizottság munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni.
- d) A Számvizsgáló Bizottság tagjai – egyszerű szavazati aránnyal meghozott döntésük szerint – díjazásra jogosultak. Az egyösszegű díjazást minden gazdálkodási év lezárása után, a közös képviselő közgyűlés előtti elszámolását és a Számvizsgáló Bizottság beszámolóját követően, a Közgyűlés határozza meg.
- e) Egyebekben a Számvizsgáló Bizottság ügy és eljárási rendjét – beleértve elnökének helyettesíthetőségét is - maga állapítja meg.

XII. HÁZIREND

Közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata, tárolási szabályok

- (1) 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, kezelő, illetőleg az általa megjelölt személy hozzáférhető helyen köteles tartani.
- (2) A közösségi helyiség rendeltetési célját a közösségi jelleg megszüntetése nélkül a Társasház közösség megváltoztathatja.
- (3) A játszó-, illetőleg a tartózkodási helyet lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy a használók nyugalma ne zavarja.
- (4) A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért - a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint - a gondozójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felel.
- (5) A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat (pl.: gyermekkosci, targonca, kerékpár) - ide értve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is - a Társasház közösségének engedélyével lehet tárolni.
- (6) A közös használatra szolgáló területet a tulajdonos, kezelő felszólítása alapján, az abban megjelölt időpontig fel kell szabadítani.
- (7) A tulajdonos, kezelő jogosult az engedély nélkül vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat felelős őrzésbe venni és azokat tulajdonosa költségére elszállítani.

Gépjárműtárolás

- (1) A gépjármű tárolása kizárólag az erre a célra kijelölt és rendszeresített gépjárműtárolóban lehetséges azzal, hogy az a lakóépület többi használójának nyugalma nem zavarhatja.
- (2) Gépjárművekkel az épület kapualjában, udvarán, teremgarázsában zajt okozni - így különösen: túráztatni, ajtókat csapkodni - nem szabad. Javítási munka, üzemanyagtöltés, olajcsere, festés és fényezés még az engedélyezett tárolóhelyeken sem végezhető.
- (3) A gépjármű üzemeltetője a tárolóhelyet köteles tisztán tartani, felel a vonatkozó tűzvédelmi szabályok betartásáért, a tárolással kapcsolatban keletkezett kárért is.

Állattartás

- (1) Madarat úgy tartani vagy etetni, hogy a mások lakásának loggiáját, erkélyét, teraszát, kizárólagos használatú kertjét, ablakpárkányát vagy az épület közös használatra szolgáló területeit szennyezzék, nem szabad.
- (2) A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szokatni nem szabad.
- (3) A más jogszabályokban meghatározott engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést annak gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani.
- (4) Az eb- és állattartás módját, valamint az eb szállítását külön jogszabályok rendezik.