

**1112 BUDAPEST, CSENGER U. 11-17.
PÉTERHEGYI LEJTŐ T5 LAKÓPARK**

**SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI
SZABÁLYZAT**

Tartalomjegyzék

I. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE	3
II. A TÁRSASHÁZ SZERVEI, MŰKÖDÉSE ÉS HATÁSKÖRE	3
1. Közgyűlés	3
2. Közös képviselő	5
3. Számvizsgáló Bizottság	7
III. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA	7
1. A társasház egysége	7
2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga	7
3. A közös tulajdon birtoklása, használata, hasznosítása	8
4. Építkezés	9
5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, üzemeltetésével, karbantartásával járó költségek viselése	9
6. Az öröklások és nem lakás céljára szolgáló külön tulajdonban lévő helyiségek költségeinek viselése	9
7. A közös költség biztosítása	9
8. Házirend	11
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	13

A Budapest XI. kerület Csenger u. 11-17. szám alatti Péterhegyi Lejtő T5 Lakópark Társasház közgyűlése az alábbi Szervezeti és Működési Szabályzatot (továbbiakban SZ.M.Sz.-t) alkotja:

I. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. Szervezeti és Működési Szabályzat hatálya

A SZ.M.SZ. hatálya kiterjed a Budapest XI. kerület Csenger u. 11-17. szám alatti **Péterhegyi Lejtő T5 Lakópark Társasház** szerveire és működésére.

2. Társasház alapítása

Az aláíró tulajdonos a társasházat az érvényes rendelkezések alapján a „**Péterhegyi Lejtő T5 Lakópark Társasház**” néven alapította.

3. A társasházhoz tartozó épületek

A társasház a Budapest, XI. kerület Csenger u. 11-17. szám alatti 4 lakóépületből áll.

4. A társasház adatai

Székhely: Budapest, Csenger u. 11-17.

Irányítószám: 1112

II TÁRSASHÁZ SZERVEI, MŰKÖDÉSE ÉS HATÁSKÖRE

A társasház szervei a közgyűlés, a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság.

1. A közgyűlés

- 1.1. A társasház legfontosabb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés. A közgyűlésen valamennyi tulajdonostárs részt vehet. A közgyűlésen minden tulajdonostársat az alapító okiratban meghatározottak szerinti külön tulajdonához tartozó minden 1/10.000 közös tulajdoni hányad után 1 szavazat illeti meg.
- 1.2. A közgyűlést a szükséghez képest, de évente legalább egyszer a közös képviselő hívja össze. Az éves elszámolásról és a költségvetés megállapításáról szóló (évi rendes) közgyűlést legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.
- 1.3. A közgyűlés ülésére a tulajdonostársakat írásban kell meghívni. A közgyűlés összehívását – fontos okból, az ok megjelölésével – bármelyik tulajdonostárs kérheti. Köteles a közös képviselő a közgyűlést összehívni, ha azt a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad legalább 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak írásban kérték. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a kérelmező tulajdonostársak által írásban megbízott személy hívja össze.
- 1.4. A meghívót legkésőbb a közgyűlés tervezett időpontja előtt 8 nappal kézbesíteni kell, kivéve a sürgős eseteket, amikor a rövid úton történő meghívásnak legalább 3 nappal kell megelőznie a közgyűlés megtartását. A meghívót a tulajdonostársak részére írásban, postai levélszekrénybe való elhelyezés útján kell elküldeni, illetve a társasház hirdető tábláján, kifüggesztés útján kell közölni a tulajdonostársakkal.

- 1.5. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés napirendjét, helyszínét valamint időpontját, határozat-képtelenség esetén a megismételt közgyűlés idejét, a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időponttal, valamint azt a körülményt, hogy a megismételt közgyűlés a megjelentek tulajdoni hányadától függetlenül határozatképes lesz. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot. A meghívóban nem szereplő napirendi ügyekben a közgyűlés csak akkor dönthet, ha valamennyi tulajdonostárs jelen van és a döntés meghozatala ellen egyikük sem tiltakozik.
- 1.6. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a külön tulajdonokhoz tartozó tulajdoni hányadoknak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A szabályosan megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadától függetlenül határozatképes, az eredetivel azonos napirendi pontok tekintetében.
- 1.7. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:
- a.) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról – az ezekhez kapcsolódó költségekkel együtt – és más, a társasházat terhelő kötelezettségek elvállalásáról, a közös tulajdonban álló vagyontárgyak elidegenítéséről szóló határozat,
 - b.) a közös költség – mely magába foglalja az esetenként a közös tulajdonú területek, tárgyak fenntartásával, javításával kapcsolatos költségeket – megállapítása,
 - c.) a közös képviselő megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról szóló határozat,
 - d.) a társasház éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő társasház egészére vonatkozó tevékenységének jóváhagyásáról.
- 1.8. A tulajdonostársakat a közgyűlésen a SZ.M.SZ 1.1 pont szerint illeti meg a szavazati jog. A közgyűlés a határozatait – az alábbi 1.8.1. – 1.8.2. pontokban meghatározott kivétellel – egyszerű (50%+1 szavazat) többséggel hozza.
- 1.8.1. A közgyűlés a következő kérdésekben csak a 2003. évi CXXXIII. számú törvényben előírt szavazattöbbség mellett hozhat döntést:
- a.) A közös tulajdonban álló vagyontárgyakkal kapcsolatos, rendes gazdálkodás körét meghaladó (közös tulajdonú területek, tárgyak fenntartásához, karbantartásához szükséges beruházásokat meghaladó munkálatok) kiadásokról a tv. 29. §. szerint.
 - b.) A tv. 18.§.-ban körülírt használat, hasznosítási mód megváltoztatás esetén a 19. §. előírásai szerint.
 - c.) A Sz.M.Sz. elfogadásáról és módosításáról a tv. 14.§. szerint.
- 1.8.2 Jelen Sz.M.Sz.-ben nem szabályozott kérdésekben a közgyűlés, a 2003. évi CXXXIII. Tv. előírásainak megfelelő többséggel határozhat.
- 1.9. A közgyűlésen jegyzőkönyvet kell vezetni, amely az elhangzott fontosabb eseményeket és a határozatokat tartalmazza. A jegyzőkönyvet a közgyűlési elnökként megválasztott személy, a jegyzőkönyv vezető és két tulajdonostárs aláírása hitelesíti.

- 1.10. A jegyzőkönyvbe bármelyik tulajdonostárs betekinthez és arról másolási költség térítése ellenében másolatot kérhet.
- 1.13. Ha olyan ügyben, mely a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik, a tulajdonostársak írásba foglalt megállapodást kötnek, és ezt mindegyik tulajdonostárs aláírja, azt úgy kell tekinteni, mint szabályszerűen összehívott közgyűlésen született határozatot.
- 1.14. Ha a közgyűlés határozata jogszabály, az alapító okirat vagy Sz.M.Sz. rendelkezéseivel ellentétes, vagy a kisebbség jogos érdekét sérti, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.
- 1.15. Közgyűlési határozat úgy is hozható, hogy arról a tulajdonostársak írásban szavaznak.

Az írásos szavazás szabályai:

- Az írásos szavazás eredménye közgyűlési határozatnak minősül.
- Az írásos szavazás tárgyát a közös képviselő határozza meg, a Számvizsgáló Bizottság véleményezi.
- Az írásos szavazás kezdeményezésére egyébként a közgyűlés összehívásának szabályait kell alkalmazni.
- A szavazólap nyomtatványon fel kell tüntetni a szó szerinti határozati javaslatokat, a lehetséges és egyedül elfogadható válaszokat, a szavazat leadásának határidejét és helyét.
- A szavazat akkor érvényes, ha a kitöltött szavazólap tartalmazza a tulajdonostárs nevét, lakcímét, tulajdoni hányadát, aláírását, a meghatározottak szerinti egyértelmű választ / IGEN, vagy NEM/ és a kitöltés időpontját.
- Amennyiben a tulajdonostárs helyett a meghatalmazott szavaz, csatolni kell a meghatalmazást is.
- A szavazat érvényességéhez az is kell, hogy az a meghatározott módon és határidőre visszakerüljön a közös képviselőhöz.
- A közös képviselő a szavazatokat összeszámolja, jegyzőkönyvet vesz fel, majd a számlálás eredményeit rögzítő jegyzőkönyvet és a szavazatokat átadja a számvizsgáló bizottságnak, amely ellenőrzi az eredményt, a jegyzőkönyvet a közös képviselővel együtt hitelesíti.
- A jegyzőkönyvet a tulajdonosok kérésére betekintésre át kell adni. A közös képviselő a szavazás eredményéről a tulajdonosokat értesíti a közgyűlési határozatok vonatkozásában előírt módon.
- Nem hozható határozat írásos szavazással jelen fejezet 1.7. pontjában rögzítettek esetén.

2. A közös képviselő

- 2.1. A Társasház, közgyűlésen az 1.8. pontban meghatározott szavazati aránnyal, közös ügyeinek intézésére közös képviselőt választ. A közös képviselő megbízási szerződését a számvizsgáló bizottság írja alá.
- 2.2. Nem lehet közös képviselő:
- a.) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztésre ítélték, a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alóli mentesülésig,
 - b.) akit ilyen tevékenységtől a bíróság jogerősen eltiltott, az eltiltó ítélet hatálya alatt,

- c.) az a természetes személy, egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- d.) az , aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján nem lehet vezető tisztségviselő.

2.3. A társasház képviselőjére a közös képviselő jogosult, e jogkörében bíróság és más hatóság előtt is képviselheti a társasházat. A képviselői jog korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

2.4. A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a.) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani úgy, hogy azok a jogszabályok és az alapító okirat valamint a Sz.M.Sz. rendelkezéseinek megfelelőjének,
- b.) minden szükséges intézkedést megtenni az épület üzemeltetése, fenntartása és felújítása érdekében,
- c.) közölni és beszélni az egyes épületrészek tekintetében a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a társasház ezzel kapcsolatos igényeit, három havi közös költség elmaradás esetén az érintett tulajdonost felszólítani, eredménytelenség esetén fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni, továbbá a hat hónapot elérő tartozás esetén a társasházi törvényben meghatározott módon az érintett tulajdonos külön tulajdonát, a társasház javára, jelzáloggal terhelni,
- d.) évenként mind a társasház, mind az egyes épületrészek tekintetében költségvetési javaslatot és éves elszámolást készíteni,
- e.) egyéb, a közgyűlés által ráruházott feladatokat elvégezni,
- f.) valamennyi olyan intézkedést megtenni, amely a társasház működtetésével, fenntartásával kapcsolatos, és az alapító okirat nem utalja a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe. Abban az esetben, ha az intézkedés, cselekedet megtétele a társasházat vagy valamelyik tulajdonostársat fenyegető veszély elhárítása vagy már bekövetkezett káresemény folytán előidézett kár csökkentése érdekében szükséges, úgy azt a közös képviselő akkor is megteheti, ha az intézkedés, cselekedet jóváhagyása kizárólagos közgyűlési hatáskörbe tartozik,
- g.) a közgyűlés határozatait, a jegyzőkönyv hitelesítését követő 3 napon belül, a recepción elhelyezett hirdetőtáblán közzétenni.

2.5. A közös képviselő által készített költségvetési javaslat tartalmazza:

- a.) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség-nemenként,
- b.) a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
- c.) a közös költséghez való hozzájárulás összegét.

- 2.6. A közös képviselő által készített éves elszámolás tartalmazza:
- a.) a tervezett és tényleges kiadásokat költség-nemenként,
 - b.) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
 - c.) az a.) és b.) pont közötti különbséget záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
 - e.) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
 - f.) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként.
- 2.7. Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tevékenységét jóváhagyja, részére felmentvényt ad.
- 2.8. Ha a tulajdonostárs a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével több, mint 6 hónapos késedelemben került, ebben az esetben a közös képviselő a késedelmes tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendeli el, a hátralék és járulékai erejéig, a megfizetés biztosítékául, a közös képviselő ez irányú rendelkezése a földhivatal bejegyzésre alkalmas okirat.
- 2.9. A fenti rendelkezés – ha annak 2.8. pontban rendelt feltételei ismét fennállnak – 6 havonta megismételhető. A rendelkezést a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.
- 2.10. Amennyiben a tartozás kiegyenlítésre került, a közös képviselő haladéktalanul intézkedik a folyamatban lévő peres eljárás megszüntetéséről, valamint az érintett tulajdonos, vagy meghatalmazottja részére kiadja a jelzálog törléséhez szükséges hozzájárulást.
- 2.11. Jelen SZ.M.SZ.-ben nem rögzített esetekben a közös képviselő a társasházzal kötött megbízási szerződés szerint köteles eljárni, illetve az abban rögzítetteknek mindenben eleget tenni.

3. A számvizsgáló bizottság

- 3.1. A közös képviselő tevékenységét és a társasház pénzforgalmát 3 tagú számvizsgáló bizottság ellenőrzi, amelynek tagjait a közgyűlés választja meg.
A számvizsgáló bizottság elnökét tagjai közül választja meg.
- 3.2. A számvizsgáló bizottság hatáskörébe tartozik:
- a.) a társasház pénzforgalmának havonkénti ellenőrzése,
 - b.) a közös képviselő ügyintézésének ellenőrzése,

- c.) a közgyűlés elé terjesztett javaslatok, így különösen a költségvetés és az elszámolás véleményezése,
- d.) javaslattétel a közös képviselő díjazására,
- e.) a közgyűlés összehívása, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

3.3. A számvizsgáló bizottság döntéseit szavazattöbbséggel hozza.

III. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

1. A társas háztulajdon

1.1. A külön tulajdon, a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető hányaddal együtt önálló ingatlan. A külön tulajdon és a hozzá kapcsolódó közös tulajdoni hányad egységet képeznek, kizárólag együttesen ruházhatóak át. Mindegyik tulajdonostárs külön tulajdonával önállóan, a másik tulajdonostárs hozzájárulása nélkül szabadon rendelkezhet. Ez különösen azt jelenti, hogy a külön tulajdon elidegenítésekor nem áll fenn elővásárlási joga a többi tulajdonostársnak.

2. A birtoklás, használat, hasznosítás, rendelkezés, valamint a tulajdonjog védelme

2.1. A tulajdonost megilleti a birtoklás, használat, hasznosítás és a rendelkezés joga (mindegyik tulajdonostárs a külön tulajdona tekintetében a másik tulajdonostárs hozzájárulása nélkül szabadon köthet bérleti vagy más szerződést, engedhet használati jogot, szolgáltatást, ameddig az előbbi szerződések, rendelkezések nem sértik a másik tulajdonostárs(ak) jogait, törvényes érdekeit). A tulajdonostárs külön tulajdonát kizárólagos birtokában tarthatja, használhatja és hasznosíthatja.

2.2. A külön tulajdonban lévő épületrészt csak a társasház céljának és működésének megfelelően lehet használni. A használat nem sértheti a másik tulajdonostárs jogát és törvényes érdekét.

2.2.1. A lakásokban PB gázpalack nem üzemeltethető.

2.2.2. Az egyes külön tulajdonokat határoló falakat kizárólag a közös képviselővel és az érintett szomszédokkal történt előzetes egyeztetést követően lehet 3 cm-nél mélyebben megfúrni.

2.3. A tulajdonostárs külön tulajdonával, az ahhoz elválaszthatatlanul tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. Tulajdon-átruházás, valamint öröklés esetében a jogutódot a jogelőd jogai illetik meg és terhelik kötelezettségei. Tulajdon-átruházás esetében az átruházó által nem rendezett, a társasházközösséggel fennálló tartozásokért az átruházó és jogutódja egyetemlegesen felel. A tulajdon-átruházást a közös képviselőnek be kell jelenteni.

3. Közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

- 3.1. Az épülethez tartozó telek és közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a másik birtok-, használat jogának vagy érdekeinek sérelmére.
 - 3.1.1. Minden esetben tartózkodni kell a lakások tulajdonosainak szükségtelen zavarásától.
 - 3.1.2. A közös tulajdonban tartozó telken gépjárművel behajtani – a teremgarázs megközelítésére kialakított úton a teremgarázsba történő beállítás vagy költözés esetének kivételével – nem lehet.
- 3.2. A tulajdonostársak közgyűlési határozattal a 3.1. pontban említett birtoklási, használati elvtől eltérhetnek.
- 3.3. Ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ, a többlet használatért térítést kell fizetnie, melynek mértékét a közgyűlés határozza meg.

4. Építkezés

- 4.1. A tulajdonostársak jogosultak – a szükséges hatósági engedélyek birtokában – a külön tulajdonukon építési munkát végezni.
- 4.2. Az épület homlokzatának, olyan szerkezeti elemeinek – melyek az egész épület egységét vagy a tulajdonostársak közös tulajdonában álló épületrészeket érinti – megváltoztatása – ideértve a külön tulajdonon belül található szerkezeti elemeket is – kizárólag a közgyűlés hozzájárulásával lehetséges.
- 4.3. Abban az esetben, ha a közös tulajdonon végzett építési munka új külön tulajdont eredményezne, az alapító okiratot módosítani kell.

5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (üzemeltetés, karbantartás, felújítás) és a helyreállítással járó költségek viselése

- 5.1. A tulajdonostársak kötelessége a közös tulajdonban maradó dolgok fenntartása, ennek keretében az üzemeltetéssel, karbantartással járó költségek és a közterhek viselése. Ha valamely közös tulajdonban lévő és az ingatlan rendeltetészerű használatához szükséges vagyontárgy elpusztul, állaga megrongálódik, a helyreállításáról gondoskodni kell.
- 5.2. A mindenkori tulajdonostársak az alapító okiratban felsorolt közös tulajdonba kerülő vagyontárgyak fenntartásával, felújításával és működtetésével járó költségeket külön tulajdonukhoz tartozó tulajdoni hányaduk arányában viselik.
- 5.3. A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot jelenleg nem képeznek. Ugyanakkor megállapodnak abban, hogy későbbiekben a közgyűlés, a jelenlévő tulajdonosok egyszerű többségének szavazatával, határozhat felújítási alap képzéséről, melynek

mértéke nem lehet kisebb a 12/2001. (I.31.) számú korm. rendeletben meghatározottaknál, ettől magasabb mértéket a közgyűlés meghatározhat. Az így képződött alapot a CXXXIII. Tv. 56.§. 2.3. pontjában rögzített munkálatok elvégzésére használható.

6. A külön tulajdonban lévő épületrészek költségeinek viselése

- 6.1. A külön tulajdonban lévő épületrészek fenntartásával járó munkálatok elvégzésének kötelezettsége, illetve az előbbi munkálatok valamennyi költsége azok mindenkori tulajdonosát terhelik. Az egyes külön tulajdoni lapon nyilvántartott ingatlanok tulajdonosai kötelesek ingatlanjukat a Társasház berendezésének, külső megjelenésének színvonalán fenntartani.
- 6.2. Ha az érdekelt tulajdonostárs a 6.1. pontban írt kötelezettségét nem teljesíti, a szükséges intézkedést a mulasztó tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.
- 6.3. A külön tulajdonhoz tartozó vízfogyasztás ellenértékét (víz-csatornadíjat) a szolgáltatóval kötött szerződés alapján, szolgáltató felé fizetik.
- 6.4. A garázsok után fizetendő közös költség a garázsok korrigált alapterülete alapján, tulajdoni hányadra vetítve került megállapításra.
- 6.5. A tárolók után fizetendő közös költség, korrigált alapterület arányosan, tulajdoni hányadra vetítve került megállapításra.

7. Közös költségek biztosítása

- 7.1. A közös építményrészek, felszerelések és egyéb közös berendezések terheit, közüzemi díjainak – adó, biztosítás, vízdíj, közös helyiségek világítási költsége, stb. –, úgyszintén a karbantartásukhoz, vagy helyreállításukhoz szükséges költségek fedezésére a tulajdonostársak, a külön tulajdonuk korrigált alapterületének arányában, tulajdoni hányadra vetítve közös költséget kötelesek fizetni.
- 7.2. A közös költség meghatározása úgy történik, hogy a közös költség összege a közös építményrészek, felszerelések és egyéb közös berendezések üzemeltetésének díjait és költségeit, egy minimális biztonsági tartalék figyelembevételével haladja meg.
- 7.3. A közös költség összegét, a közös képviselő javaslata alapján, a közgyűlés állapítja meg a fenti 7.2. pontban írt számítási mód szerint a közgyűlési döntés időpontjában érvényben lévő díjak és költségek alapulvételével.
- 7.4. A közös költséget havonta, legkésőbb a tárgyhónap 10. napjáig kell megfizetni. A közgyűlés által megállapított hozzájárulást esedékességgel nem fizető tulajdonostárs ellen a közös képviselő köteles a szükséges intézkedéseket megtenni, a késedelembe esést követően 30 napon belül a tulajdonostársat kötelezettsége teljesítésére felszólítani és ennek eredménytelensége esetén minden lehetséges jogi eszközt igénybe véve a tulajdonostársat a teljesítésre rábírní. A késedelmesen teljesítő tulajdonostárs köteles a mindenkori törvényes kamatot megfizetni a társasház részére.

8. Házirend

I. Társasházak rendje:

- 1.) A házirend kiterjed a Budapest, XI. ker. Péterhegyi lejtő T5 Lakópark Társasházban mindenkire, aki lakás-, garázs-, tároló tulajdonosa vagy bérlője, vagy annak együttlakó családtagja.
- 2.) A társasház lakóépületeiben és a hozzájuk tartozó közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.
- 3.) Valamennyi híradástechnikai eszköz csak úgy használható, hogy az a többi tulajdonostársat nem zavarhatja, különös tekintettel a 22.00-06.00 óra közötti időszakra.
- 4.) Az épületben zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata, valamint a zajjal járó építési, szerelési munka elvégzése
munkanapokon: 8-18 óra
szombaton: 8-14 óra között végezhető,
munkaszüneti és ünnepnapokon – kivéve az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést – zajt okozó szerelési, építési tevékenység nem végezhető.
Ettől való eltéréshez a közvetlenül érintett tulajdonostársak hozzájárulhatnak.
- 5.) Az ének és zene gyakorlása, illetve oktatása
munkanapokon: 8-18 óra
szombaton: 8-14 óra között végezhető,
munkaszüneti és ünnepnapokon e tevékenység nem végezhető, kivéve, ha a közvetlenül érintett tulajdonostársak hozzájárulnak.

II. A társasház lakóépületének tisztasága:

- 1.) A nem háztartási szemét (elhasznált bútor, berendezés, nagyobb tárgyak) elszállításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
A házirend e pontja ellen vétő tulajdonostárs(ak) anyagi és erkölcsi felelősséggel tartoznak a tulajdonközösség felé.
- 2.) Ha a közgyűlés a tulajdonosok többségének nyilatkozata alapján másként nem rendelkezik, a lakáson kívül
munkanapokon: 8-20 óra között
szombaton 8-14 óra között lehet
ruhaneműt, ágyneműt szellőztetni, porképződéssel járó takarítást végezni, portörölő ruhát a lakóépület udvarára nyíló ablakban, erkélyen kirázni.
A tisztítással okozott szennyeződést a tulajdonosnak a tisztítás befejezését követően azonnal el kell távolítania.
- 3.) Aki bármilyen anyag elszállítása, lerakása, vagy építkezés által a közös használatú helyiségeket, vagy területet beszennyezi – külön figyelmeztetés nélkül –köteles a szennyeződést napi gyakorisággal, saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és használó személye eltér, a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás ill. építkezés történt. Amennyiben ezt nem teszi meg, úgy a közös képviselő köteles a ház tisztasága, és a többi lakó megfelelő életminősége érdekében a szennyeződést eltakarítani. Ebben az esetben a takarítás költségei a szennyeződést okozó tulajdonos közös költségeit növeli, és közös költségnövekedésként kezelendő.
- 4.) Ablakban, erkélyen, teraszon növényeket ápolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad.
- 5.) A nagyméretű rovarfertőzés megelőzése érdekében a tulajdonos(ok) a lakásban, helyiségekben a rovarmentesítési munkákat köteles(ek) elvégezni, illetőleg az illetékes közegészségügyi és járványügyi hatóság kötelezése alapján azt eltűrni.

- 6.) A lépcsőházban és a közös helyiségekben tulajdonos kizárólag a lakóközösség beleegyezésével helyezhet el bármilyen tárgyat, használati eszközt, kivétel ezalól a bejárati ajtók előtti egy darab lábtörlő.

III. A lakóépület és a lakások állagvédelme:

- 1.) Az ingatlankezelő a lakóépületen, ingatlanon, lakásokban, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségekben végzendő felújítási munka megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról a tulajdonosokat 60 nappal a munkakezdést megelőzően írásban, életveszély elhárításhoz szükséges munkáknál a Számvizsgáló Bizottság tagjait azonnal, szóban köteles értesíteni.
- 2.) A magántulajdonban lévő lakások állagmegóvásáért a mindenkori tulajdonos(ok) a felelős(ek).
- 3.) Az épület közterületről látható tetőzetén, homlokzatán, falfelületén hirdető-berendezés, fényreklám, díszkivilágításra szolgáló berendezés, kirakatszekrény, cég- és címtábla elhelyezéséhez a közgyűlés vagy a számvizsgáló bizottság előzetes hozzájárulása kell, kivéve a társasházban bejegyzett székhellyel működő, s megfelelően nyilvántartásba vett jogi személyek és jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok névtáblái. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól.
- 4.) Erkélyre, teraszra és ablakra az eredetitől eltérő rácsot elhelyezni csak a közgyűlés előzetes hozzájárulásával és hatósági engedéllyel lehet.
- 5.) Erkélyen és teraszon csak a városképet nem rontó, azok rendeltetészerű használatával összhangban levő bútorok, egyéb tárgyak, díszek helyezhetők el. Ruhaneműt kiteríteni csak korlátmagasságig szabad, virágot biztonságosan rögzített tartókon szabad elhelyezni.
- 6.) A lakások esetleges belső szerkezeti, vagy műszaki átalakítását a lakók kötelesek bejelenteni az ingatlan kezelőjének.

IV. Közös használatra szolgáló területek használata, tárolási szabályok:

- 1.) A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat, ideértve az építkezésből származó anyagokat és törmelékeket tárolni tilos.
- 2.) A kezelő jogosult az engedély nélkül, vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat felelős őrzésébe venni és azokat a tulajdonos költségére, elszállíttatni.
- 3.) A garázs területére behajtani csak a garázs tulajdonosainak, vagy bérlőinek lehet.
- 4.) Vendég gépkocsit, egyéb járművet, a garázsba beengedni csak úgy lehet, ha az a fogadó tulajdonos tulajdonában lévő beálló helyen parkol. Más beállóját akár rövid időre is elfoglalni tilos.
- 5.) Konténer elhelyezését az ingatlankezelő engedélyezheti, a feltételeit írásban, előzetesen rögzíteni köteles.
- 6.) A szeméttárolóban lévő kukákba csak összedarabolt állapotban lehet a hulladékot elhelyezni, a kuka mellé tenni tilos.
- 7.) Építőanyag az udvaron még átmenetileg sem tárolható.
- 8.) Lakás felújításakor a közös tulajdonban okozott kárt a károkozó köteles helyreállítani, vagy megtéríteni.

V. Állattartás:

- 1.) Madarat úgy tartani vagy etetni, hogy az, mások lakásának erkélyét, teraszát, ablakpárkányát vagy az épület közös használatára szolgáló területeit szennyezzék, nem szabad.
- 2.) A lakóépület közös használatára szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartottat oda kiengedni, etetni, kóbor állatot valamint madarat az épületbe szoktatni nem szabad.

- 3.) A más jogszabályokban meghatározott engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést annak gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani. A játszóteret, valamint környékét és a közös kertrészt a biztonság és tisztaság érdekében a kutyatulajdonosok kutyáikkal nem vehetik igénybe.
- 4.) Az eb- és állattartás mértékét külön rendelet szabályozza, mely betartása kötelező. Ettől eltérni csak a tulajdonostársak egyedi hozzájárulásával van lehetőség.

A társasház lakóépületeiben az együttélési szabályok betartása, a házirendben foglaltak érvényre juttatás és alkalmazása a tulajdonosok, bérlők és az ingatlankezelő közös felelősége.

A házirendbe ütköző magatartás miatt feljelentést az ingatlankezelő, a sérelmet szenvedett tulajdonos ill. bérlő, valamint a Számvizsgáló Bizottság tehet az illetékes területi szabálysértési hatóságnál.

Záró rendelkezések

A jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot a társasház Tulajdonostársainak Közgyűlése Budapest, 2005. év április hó 21. napján a 4/2005/04/21. számú közgyűlési határozatával 2005. év április hó 22. napi hatálybalépéssel elfogadta, egyben az alapító okirat III., IV. fejezetét hatályon kívül helyezi, valamint felhatalmazza a Közös Képviselőt, hogy a jelen Sz.M.Sz.-t a 2003. évi CXXXIII. tv. 15. §. (3) alapján, mint az Alapító Okirat kiegészítését az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

Összeállította:

.....
Balusztrád Ingatlankezelő Kft.

(Képv.: Ábrahám Miklós ügyvezető igazgató)

Ellenjegyezte:

dr. Budai Zoltán
ügyvéd