

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Budapest V. kerületi 953 sz. tulajdoni lapon felvett, 23960/0 helyrajzi számú, 1,128 m² alapterületű, ténylegesen az **1056 Budapest V. Váci utca 66.** szám alatt fekvő (műemlék – M III 15484), a 2003. évi CXXXIII. törvény alapján a

BELVÁROS-LIPÓTVÁROS BUDAPEST FŐVÁROS V. kerület ÖNKORMÁNYZATA
(1051 Budapest, Erzsébet tér 4.)

a
BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
(1052 Budapest, Városház u. 9-11.)

és a
BUDAPESTI GÖRÖGKELETI SZERB EGYHÁZKÖZÖSSÉG
(1056 Budapest, Váci u.66.)

tulajdonát képező ingatlant az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései és a mellékelt tervrajzok alapján

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház neve: **Budapest V. Váci utca 66. szám alatti társasház.**

A társasház a tulajdonos társak közössége, amely az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdonnal kapcsolatos terheket.

II.

Közös és külön tulajdon

A.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

I.	Telek – hrsz.: 23960/0	1128,00 m ²
II.	Pincei tárolók, közlekedők, előterek a pinceszinten	151,45 m ²
III.	Melléklépcsőház a földszinttől a padlástérig	15,61 m ²
IV.	Kapualj a földszinten	41,27 m ²
V.	Udvar	548,82 m ²
VI.	Főlépcsőház a földszinttől a III. emeletig	33,22 m ²
VII.	Folyosó a földszinten, az I. és III. emeleten	22,74 m ²
VIII.	Légudvar a földszinttől a tetőszintig	8,19 m ²
IX.	Légudvar a földszinttől a tetőszintig	1,80 m ²
X.	Légudvar az I.em-től a tetőszintig	14,28 m ²
XI.	Függőfolyosó az I. emelettől a III.em-ig	15,97 m ²
XII.	Előtér a 9. és 10. jelű ingatlanok előtt	2,17 m ²
XIII.	Előtér a 12. és 13. jelű ingatlanok előtt	2,34 m ²
XIV.	Előtér a 15. és 16. jelű ingatlanok előtt	1,82 m ²
XV.	Előtér a 17., 18. és 19. jelű ingatlanok előtt	8,70 m ²
XVI.	Légudvar a padlástéren	1,46 m ²
XVII.	Padlástér (teljes alapterület)	471,29 m ²
XVIII.	Légudvar a földszinten	5,04 m ²
XIX.	Pincelejáró a földszinttől a pinceszintig	13,16 m ²
XX.	Az alap-, fő-, határ-, és tűzfalak, a lakáselválasztó-, és világító udvar falak, kémények, pillérek, kiváltások, szigetelések, valamint az egyéb rendeltetést szolgáló részek (födémek, tető)	
XXI.	Valamennyi az épületben lévő közmű: víz- és csatornavezeték esetén, az utcai bekötéstől az alapvezetékek, a felszálló ill. az ejtő vezetékek az egyes külön tulajdoni illetőségek vízszintes elágazásáig, elektromos- és gázvezetékeknek a fő- és alapvezetékek, a felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdonok mérőórájáig.	

A közös tulajdonból az egyes külön tulajdonokhoz tartozó közös tulajdoni hányadot az egyes külön tulajdonok alapterületének a társasházban lévő összes külön tulajdonú területhez viszonyított aránya **10.000** részben kifejezett hányada határozza meg. Az egyes külön tulajdonok térmértékét a kerekítés szabályai szerint egész m²-ben kell meghatározni. A kerekítés szabályai szerint megállapított azonos alapterületű külön tulajdonok tulajdoni hányada azonos.

B.

Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórészei az I.-XXI. sorszám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyონrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint:

PINCE

- 1) A Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonát képezi és a **23960/0/A/1.** számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon **1.** számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan pinceszintjén lévő **108 m²** alapterületű, 2 üzlettér, 2 raktár, iroda, főzőfülke és WC helyiségekből álló – **nem lakás célú helyiség** – melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből **709/10.000** közös tulajdoni hányad tartozik.
- 2) A Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonát képezi és a **23960/0/A/2.** számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon **2.** számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan pinceszintjén lévő **81 m²** alapterületű, üzlettér, főzőfülke, 2 közlekedő, 5 tároló és WC helyiségekből álló – **nem lakás célú helyiség** – melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből **531/10.000** közös tulajdoni hányad tartozik.

FÖLDSZINT

- 3) A Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonát képezi és a **23960/0/A/3.** számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon **3.** számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan földszint 1/B. alatt lévő **42 m²** alapterületű, szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba- WC és kamra helyiségekből álló – **öröklakás** - melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből **276/10.000** közös tulajdoni hányad tartozik.
- 4) A Budapesti Görögkeleti Szerb Egyházközösség tulajdonát képezi és a **23960/0/A/4.** számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon **4.** számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan földszint 1/A. alatt lévő **52 m²** alapterületű, 1 szoba+felsőszoba, hall, átjáró, konyha, fürdőszoba, WC és kamra helyiségekből álló – **öröklakás** – melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből **341/10.000** közös tulajdoni hányad tartozik.

- 5) A Budapesti Görögkeleti Szerb Egyházközösség tulajdonát képezi és a 23960/0/A/5. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan földszint 1. alatt lévő 40 m² alapterületű, szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba- WC és kamra helyiségekből álló – öröklakás – melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 263/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.
- 6) A Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonát képezi és a 23960/0/A/6. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan földszint 2. alatt lévő 36 m² alapterületű, szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba- WC helyiségekből álló – öröklakás – melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 236/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.
- 7) A Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonát képezi és a 23960/0/A/7. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan földszint 3. alatt lévő 81 m² alapterületű, 2 szoba, hall, előszoba, átjáró, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló – öröklakás – melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 532/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.
- 8) A Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonát képezi és a 23960/0/A/8. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 8. számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan földszint 4. alatt lévő 40 m² alapterületű, szoba, előszoba, átjáró, konyha, fürdőszoba- WC és kamra helyiségekből álló – öröklakás – melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 263/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

I. EMELET

- 9) A Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonát képezi és a 23960/0/A/9. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 9. számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan I. emelet 6. szám alatt lévő 39 m² alapterületű, szoba, előszoba, konyha, étkező és fürdőszoba- WC helyiségekből álló – öröklakás – melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 256/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.
- 10) A Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonát képezi és a 23960/0/A/10. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 10. számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan I. emelet 5. szám alatt lévő 88 m² alapterületű, 3 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és kamra helyiségekből álló – öröklakás – melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 578/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

11) A Budapesti Görögkeleti Szerb Egyházközösség tulajdonát képezi és a 23960/0/A/11. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 11. számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan I. emelet 7. szám alatt lévő 195 m² alapterületű, 4 szoba, 1 félszoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és kamra helyiségekből valamint a hozzátartozó 2,4 m²-es erkélyből álló – öröklakás – melyhez a közösségben maradó vagyონrészekből 1.280/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

II. EMELET

12) A Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonát képezi és a 23960/0/A/12. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 12. számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan II. emelet 8/A. szám alatt lévő 43 m² alapterületű, 1 szoba, 1 félszoba, előszoba, fürdőszoba- WC és főzőfülke helyiségekből álló – öröklakás – melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 282/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

13) A Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonát képezi és a 23960/0/A/13. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 13. számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan II. emelet 8. szám alatt lévő 92 m² alapterületű, 3 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és kamra helyiségekből álló – öröklakás – melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 604/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

14) A Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonát képezi és a 23960/0/A/14. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 14. számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan II. emeletén lévő 252 m² alapterületű, 2 iroda, tárgyaló, 3 raktár, előtér, konyha, 2 közlekedő, tároló WC és öltöző helyiségekből valamint a hozzátartozó 2,4 m² erkélyből álló – iroda – melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 1.655/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

III. EMELET

15) A Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonát képezi és a 23960/0/A/15. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 15. számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan III. emelet 10. szám alatt lévő 42 m² alapterületű, 1 szoba, előszoba, átjáró, konyha, fürdőszoba- WC és kamra helyiségekből álló – öröklakás – melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 276/10.000 rész közös tulajdoni hányad tartozik.

16) A Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonát képezi és a 23960/0/A/16. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 16. számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan III. emelet 9. szám alatt lévő 99 m² alapterületű 3 szoba, hall, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC és kamra helyiségekből álló – öröklakás – melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 650/10.000 rész közös tulajdoni hányad tartozik.

- 17) A Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonát képezi és a 23960/0/A/17. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 17. számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan III. emelet 12. szám alatt lévő 85 m^2 alapterületű, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és kamra helyiségekből álló – öröklakás – melyhez a közösségben maradó vagyონrészekből 558/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.
- 18) A Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonát képezi és a 23960/0/A/18. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 18. számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan III. emelet 11. szám alatt lévő 77 m^2 alapterületű, 2 szoba, előszoba, átjáró, konyha, fürdőszoba, garderober, WC és kamra helyiségekből álló – öröklakás – melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 506/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.
- 19) A Belváros-Lipótváros Önkormányzat tulajdonát képezi és a 23960/0/A/19. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 19. számmal jelölt Bp. V. Váci utca 66. számú ingatlan III. emelet 13. szám alatt lévő 31 m^2 alapterületű, 1 szoba, előszoba, főzőfülke és fürdőszoba- WC helyiségekből álló – öröklakás – melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 204/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik.

III.

Telekkönyvi rendelkezések

Alulírottak Belváros-Lipótváros Önkormányzata, Budapest Főváros Önkormányzata és a Budapesti Görögkeleti Szerb Egyházközösség, mint tulajdonosok, kéri az illetékes Körzeti Földhivatalától, hogy a társasháztulajdon alapítását az ingatlan nyilvántartásba jegyezze be.

Ennek során a II. fejezet A. pontjában foglaltaknak megfelelően a társasház közösségben maradó építményrészeit, felszereléseit, berendezéseit a közös telekkel a társasház törzslapján, míg a II. fejezet B. pontjában felsorolt egyes öröklakásokat és a nem lakáscélú helyiségeket, és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások és nem lakáscélú helyiségek mindenkorai tulajdonosait a B. pont szerint megillető hányadrészt a társasházi külön lapon tüntesse fel az ingatlan nyilvántartásban.

Belváros-Lipótváros Önkormányzata, Budapest Főváros Önkormányzata és a Budapesti Görögkeleti Szerb Egyházközösség kéri, hogy az illetékes Körzeti Földhivatal az egyes társasházi külön lapon nyilvántartott öröklakásokra és nem lakáscélú helyiségekre a tulajdonjogot a társasház alapítással egyidejűleg

a Belváros-Lipótváros Önkormányzata (23960/0/A/1, 23960/0/A/2, 23960/0/A/3, 23960/0/A/6, 23960/0/A/7, 23960/0/A/8, 23960/0/A/9, 23960/0/A/10, 23960/0/A/12, 23960/0/A/13, 23960/0/A/15, 23960/0/A/16, 23960/0/A/17, 23960/0/A/18, és 23960/0/A/19 számmal jelölt ingatlanok),

a Budapesti Főváros Önkormányzata (23960/0/A/14 számmal jelölt ingatlan) és

a Budapesti Görögkeleti Szerb Egyházközösség (23960/0/A/4, 23960/0/A/5 és 23960/0/A/11 számmal jelölt ingatlanok) javára jegyezze be.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya, rendelkezés, birtoklás és használat

A társasház-tulajdoni illetőségek egysége és osztatlansága

1.) Minden társasházi külön tulajdon a hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal, mint alkotórésszel együtt, egy önálló ingatlan.

A tulajdonos a külön tulajdonában lévő ingatlant csak a közös tulajdonból őt megillető tulajdoni hányaddal együtt ruházhatja át, terhelheti meg. A külön tulajdont, mint önálló ingatlant megosztani, megosztva másra átruházni vagy megosztva akár egészben más társasházi külön tulajdonnal egyesíteni csak a jelen alapító okiratot megváltoztató okiratban lehet.

Ha az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

Rendelkezés és használat

2.) Minden tulajdonostárs saját társasházi külön tulajdonával a jogszabályok és a tulajdonostársak valamint mások jogainak korlátai között, úgy élők között, mind pedig elhalálozás esetén szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti és megterhelheti. Élők között vagy halál esetére szóló elidegenítés ill. jogutódlás esetén az új tulajdonostársakat is ugyanazok a jogok és kötelezettségek illetik és terhelik mint amelyek jelen alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat szerint az átruházót ill. jogelődöt illették és terhelték.


3.) Az 1993. évi LXXVIII. törvény 49. §- a által biztosított elővásárlási jogot és egyéb törvényben az állam és az önkormányzatok számára biztosított elővásárlási jogot követően a Budapesti Görögkeleti Szerb Egyházközösség tulajdonostársat megilleti az elővásárlási jog.

4.) Az épület korlátozottan forgalomképes, M III. 15484 sz. alatt műemléki védettség alatt áll. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Felügyeleti Igazgatóság Budapest Fővárosi Iroda a 460/461/2005 ügyiratszámom a társasházzá alakítást jóváhagyta.

5.) A társasház külső, vagy belső egységes képét a tulajdonos nem változtathatja meg, kivéve, ha ehhez a társasház közgyűlése és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozzájárult.

E kötelezettség megsértéséből származó kárért a tulajdonos felelősséggel tartozik és a jogellenes állapot megszüntetésének költségeit viselni tartozik.

A mindenkorai tulajdonosnak az ingatlan folyamatos jó karbantartásáról gondoskodnia kell, a műemléki jogszabályok betartása kötelező. Az épületben történő építkezés, átépítés,

 7

rendeltetési mód változás esetén a műemlék épületekre vonatkozó mindenkori hatósági előírásokat be kell tartani.

6.) Védendő épülettartozékok:

A teljes utcai homlokzat; az udvari homlokzatok az eredeti nyílászárókkal, vakolatarchitektúrával, a kő függőfolyosó a konzolokkal, az öntöttvas és kovácsoltvas korlátokkal.

Az utcai nyílászárók (a belső borításokkal, spalettákkal együtt). A kapualj a kapuval, az elő lépcsővel, a boltozatokkal, vakolatarchitektúrával.

A fölépcsőház az öntöttvas korláttal, a pihenő burkolattal; a közlekedők terazzo és mozaik burkolata.

A lakáson belüli eredeti borított ajtók.

A II. emeleti irodában lévő fehér cserépkályha.

A pincei és földszinti boltozatok; a melléklépcsőház.

7.) Minden tulajdonostársat a külön tulajdona tekintetében megillet a birtoklás, használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs azonban nem gyakorolhatja e jogát a többi tulajdonostársnak az ingatlanhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

Közös tulajdon birtoklása, használata, a vele való rendelkezés

8.) Közös tulajdonba tartozik az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség és lakás, amelyet ezen alapító okirat külön tulajdonként nem jelölt meg.

Közös tulajdonban van a felépítményhez tartozó föld is.

Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonban van, ha a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

9.) Ha közös tulajdonban lévő ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, akkor 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.

A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos - az előző 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 részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogokkal.

10.) A társasház szerveinek, hatáskörének, jogainak, kötelezettségeinek, a közös költség viselésének szabályait a szervezeti – működési szabályzat tartalmazza.

Az alapító okirat hatálya

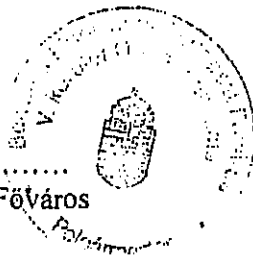
11.) A jelen alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra, illetőleg azok jogutódjaira kihatnak.

12.) A jelen alapító okiratban nem érintett egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a 2003. évi CXXXIII. törvény és az idevonatkozó egyéb rendelkezések az irányadók.

Budapest,

Tulajdonosok:

.....
Belváros-Lipótváros Budapest Főváros
V. kerület Önkormányzata
mint tulajdonos nevében
Rogán Antal polgármester



.....
Budapest Főváros Önkormányzata
mint tulajdonos nevében

.....
Budapesti Görögkeleti Szerb Egyházközösség
mint tulajdonos nevében
Ostoici Zorán parocinus

Ellenjegyzem:

Budapest,

.....
ügyvéd

A Budapest, V. kerület Váci utca 66. szám alatti, 23960 helyrajzi számon
nyilvántartott
TÁRSASHÁZ
SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

A társasház a közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségét a közös költség viselésének és felhasználásának szabályait a 2003. évi CXXXIII. Törvény (továbbiakban: társasházi törvény) alapján a következőkben határozza meg.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest V. kerület, Váci utca 66. szám alatti Társasházat az alapítók azzal a céllal hozták létre, hogy a tulajdonostársak és az egyéb jogcímen a társasházban lakók kulturált lakhatását biztosítsák.

A tulajdonosok jogait a többi tulajdonostárs jogos érdekeit figyelembe véve gyakorolják. A társasház szervezetének és működésének alapokmánya a társasház alapító okirata. Jelen szabályzat az alapító okirattal együtt és annak alárendelten érvényes.

Jelen szabályzat vonatkozásában

- **Tulajdonostársnak** tekintendők mindazok, akik a társasházban tulajdont szereznek.
- **Lakóknak** tekintendők a társasház épületében ténylegesen és jogszerűen lakó és dolgozó személyek, vagy az ott működő vállalkozások, függetlenül attól, hogy tulajdonosként, bérlőként vagy egyéb jogszerű használóként jogosultak-e az épületben tartózkodni.

A.

A TÁRSASHÁZ SZERVEI, HATÁSKÖRÜK, A TÁRSASHÁZ KÖZÖSSÉG ÜGYEINEK INTÉZÉSE.

A társasház szervei:

Közgyűlés
Közös képviselő
Számvizsgáló Bizottság

I.

A közgyűlés

1. A Közgyűlésre vonatkozó általános szabályok

1.2. A közgyűlés a társasház legfőbb döntéshozó szerve, amely a tulajdonostársak összességéből áll. A közgyűlésen a tulajdonostársak személyesen, meghatalmazottjuk vagy törvényes képviselőjük, a jogi személyek, szervezetek képviselőik útján vehetnek részt.

2. A meghatalmazást legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A meghatalmazásra a PTK. 222.-223. §.-aiban foglaltak az irányadók. Egy meghatalmazott több tulajdonost is képviselhet. A meghatalmazás vonatkozhat az adott közgyűlésen való képviselet ellátására, illetve visszavonásig érvényes általános meghatalmazás is adható. A meghatalmazást legkésőbb a közgyűlésen a levezető elnöknek át kell adni. Csak a szabályosan kitöltött meghatalmazás vehető figyelembe.

3. A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

- a) Az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről
- b) A közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések birtoklásáról, használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról.
- c) Az éves költségvetési tervben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközölni kívánt hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről.
- d) Év közben a terveken kívül felmerült és a Közgyűlés által meghatározott mértéket meghaladó munkák elvégzéséről.
- e) A felújítási alap képzéséről, mértékről.
- f) Az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel.
- g) A társasházi közös tulajdon megszüntetéséről.
- h) Az egész ingatlan elidegenítéséről.
- i) A külön tulajdonban végzendő munkákkal kapcsolatos vitákról.
- j) A közös képviselő (az intéző bizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntető feljelentés megtételéről.
- k) A közös képviselő valamint a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról.
- l) A közös képviselő által előterjesztett éves költségvetésnek, elszámolásnak, a számviteli szabályok szerinti beszámolóknak elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról.
- m) Az egyes külön tulajdonokhoz rendelt közös tulajdon biztosításáról,
- n) A polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről.
- o) A társasház hitel- vagy kölcsön-felvételéről.
- p) A Szervezeti és Működési Szabályzat, valamint a Házirend megalkotásáról.
- q) Mindazokban az ügyekben, amelyet a törvény, az alapító okirat vagy a SZMSZ nem utal a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

4. Közgyűlés összehívása:

A Közgyűlés működése

4.1. A közgyűlést – szükség szerint, de évente legalább egyszer – a napirend előzetes közlése mellett a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását – az ok megjelölésével – bármelyik tulajdonostárs kérheti. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével, írásban kérik. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést legkésőbb május 31-ig össze kell hívni.

4.2. A közgyűlésre a meghívót a közös képviselő írásban küldi ki a tulajdonostársaknak, amely tartalmazza a közgyűlés napirendjeit, helyét és időpontját, a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos – különösen az éves költségvetésről és elszámolásról 2003. évi CXXXIII. törvény 47-48. §-a alapján elkészített - előterjesztéseket.

A közgyűlésen csak a napirendben szereplő kérdésekben lehet határozni. A meghívót a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal kell megküldeni. Sürgős esetben a meghívót 3 nappal előbb kell megküldeni.

4.2.1. Sürgős esetnek minősül különösen:

- a) a közös tulajdonban álló épületrészek, épület-berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása,
- b) ha a társasházban keletkezett jelentős kár, vagy kárveszély (életveszély) elhárítását szolgáló költségviselésben kell dönteni,
- c) ha a társasház-közösségnek jogszabályban meghatározott határidőre kell kötelezettségének eleget tenni,
- d) a közös képviselő lemondásának esete,
- e) minden egyéb eset, amelyet a közös képviselő megalapozott indokkal sürgős esetnek minősít.

4.3. A közgyűlésen az elnöklés joga a közgyűlés által esetenként választott tulajdonostársat, vagy – amennyiben a közgyűlés így dönt – a közös képviselőt ellátó személyt, vagy szervezetet képviselő személyt illeti meg. A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.

4.4. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányad több mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Ha a közgyűlés nem határozatképes a megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlés napján is össze lehet hívni, de erre a közgyűlés meghívójában a tulajdonostársak figyelmét fel kell hívni. 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 azzal, hogy ahol törvény, az alapító okirat vagy a szervezeti és működési szabályzat a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

A határozatképeséget a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlés napján vagy azt követő legkésőbb 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés időpontját az eredeti közgyűlés meghívójában szerepeltetni kell. Erre akár a határozatképtelen közgyűlést napján is sor kerülhet.

4.5. A közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog. A külön tulajdonnak több tulajdonosa is lehet. Ezek a tulajdonosok a társasházzal szemben egy tulajdonostársnak minősülnek, jogukat együttesen – az általuk kijelölt képviselő (tulajdonostárs) útján – gyakorolhatják. Ha a külön tulajdonnak több tulajdonostársa van, azok közül bármelyik tulajdonostárs adhat meghatalmazást harmadik személynek a tulajdonosi joguk közgyűlésen való gyakorlása végett. A tulajdonostársak által más különböző személyeknek adott meghatalmazás közül az a meghatalmazott jogosult a képviselőt ellátására, amely a meghatalmazást korábban kapta, vagy a közgyűlés napján a meghatalmazását az közös képviselő részére korábban bemutatta. (megelőzés)

4.6. A közgyűlés határozatait a jelenlévő tulajdoni hányad alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza, kivéve, ha a törvény, illetve jelen SZMSZ másként rendelkezik. Szavazategyenlőség esetén a határozatot elvetettnek kell tekinteni, amely nem zárja ki annak lehetőségét, hogy a határozatot újból szavazásra bocsássák.

Nem élhet szavazati jogával, a közös költségekhez való hozzájárulás befizetésével, legalább három hónapos hátralékba került tulajdonostárs, külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelése tárgyában történő szavazáskor. Ekkor a hátralékos tulajdonostárs tulajdoni hányada a szavazás során figyelmen kívül marad. Ezt a határozatot a jogorvoslati lehetőségre való felhívással egyetemben a hátralékos tulajdonostárs részére kézbesíteni kell.

4.7. Egyhangú határozat szükséges:

- az alapító okirat módosításához.

A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos 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 részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogokkal.

4.8. Az összes tulajdoni hányad szerint számított egyhangú szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:

- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról való döntéshez.

4.9. Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább kétharmados szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:

- a) a közös tulajdonhoz tartozó, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrészrel kapcsolatos elidegenítés jogának – az alapító okirat felhatalmazása alapján – a közösség általi gyakorlásához.

4.10. Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább egyszerű szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:

- a) a szervezeti és működési szabályzat elfogadásához, módosításához
- b) a lakóépületben lévő, a tulajdonostársak külön tulajdonába tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavaró megváltoztatásának megtiltásához.
- c) a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatásához szükséges közgyűlési határozatot. A határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges.

4.11. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, amely tartalmazza a határozatokat is. A jegyzőkönyvhöz a közgyűlés határozatképességének megállapítására és a tulajdonosok, illetve képviselőik jelenlétének bizonyítása végett jelenléti ívet kell csatolni. A jelenléti ívet a tulajdonostársnak vagy meghatalmazottjának alá kell írni.

A jegyzőkönyvet a közgyűlést levezető elnök és két tulajdonostárs aláírásával hitelesíti. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet és arról a másolati költségek megfizetésével másolatot készíthet.

4.12. A következő feltételek mellett a tulajdonostársak közgyűlés megtartása nélkül írásban szavazhatnak a közös képviselő előterjesztése alapján.

- a) Írásbeli szavazást nem kérhet a közös képviselő az alapító okirat módosítása, a közös képviselő megválasztása és felmentése, és az éves költségvetés elfogadása, az éves beszámoló elfogadása felől.
- b) A közös képviselő a határozati javaslatot írásban köteles minden tulajdonostársnak megküldeni. A javaslatnak tartalmaznia kell azt az időpontot is, ameddig a tulajdonostársak szavazataikat érvényesen leadhatják. A javaslat kézbesítése és a szavazásra megállapított időpont között az időköz 15 napnál kevesebb nem lehet.
- c) A határozati javaslathoz mellékelni kell a döntés indokait.
- d) Írásbeli szavazásra olyan ügyben kerülhet sor, ahol a döntési javaslat egyértelműen annak elfogadásával, vagy elvetésével meghozható.
- e) A tulajdonostársak az írásban kiküldött határozati javaslat döntési részének (igen, nem, tartózkodom) aláhúzásával és az előterjesztés visszaküldésével szavaznak.
- f) Eredménytelen az írásbeli szavazás:
 - fa) a szervezeti-működési szabályzat tekintetében: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget,

fb) minden más esetben: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.

g) A határozatról a közös képviselő a tulajdonostársakat a szavazási idő lejártától számított 8 napon belül írásban illetve hirdetményi úton tájékoztatja. A határozatképességre és a határozathozatalra jelen SZMSZ 4.6. – 4.9. pontjának szabályait kell megfelelően alkalmazni.

4.13. Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

II.

A közös képviselő

1. A Társasház Közgyűlése a közös ügyek vitelére közös képviselőt választ, vagy e tevékenységet folytató társaságnak vagy szervezetnek ad megbízást

2. A közös képviselőre vonatkozó általános szabályok

2.1. A közös képviselő munkája ellátása során köteles a megbízója érdekében, a jóhiszeműség és a tisztességes joggyakorlás elveire figyelemmel eljárni. (Pl. körültekintően jár el a gazdálkodása során). A közös képviselőt anyagi felelősség terheli amennyiben valamilyen kötelezettség teljesítésében neki felróható módon mulasztott, vagy nem az elvárható gondossággal jár el. (Pl. közüzemi számlák késedelmes fizetése vagy annak elmulasztása). A közös képviselőt büntetőjogi felelősség terheli, amennyiben életet vagy testi épséget veszélyeztető karbantartási munka neki felróható okból maradt el, és ebből fakadóan baleset következett be.

2.2. A közös képviselőt a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel választja. A közös képviselő megválasztása, visszahívása megismételt közgyűlésen is végrehajtható. Írásbeli szavazás nem lehetséges.

2.3. A Közös képviselő két közgyűlés közötti időtartam alatt ellátja a ház ügyintézését, ügyvitelét. A két közgyűlés közötti időszakról köteles a közgyűlésnek beszámolni.

2.4. A közös képviselő részére a Közgyűlés a Társasház költségvetésének terhére díjazást állapíthat meg.

2.5. A közgyűlés a közös képviselőt a jelen lévő tulajdonostársak egyszerű szavazat többségével választja, megbízatása határozatlan időre szól. A Közgyűlés a közös képviselőt bármikor, indokolás nélkül felmentheti.

2.6. Nem lehet közös képviselő:

- a) aki büntetett előéletű
- b) akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
- c) az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- d) az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

2.7. A közös képviselő megbízása megszűnik:

- a) lemondással,
- b) felmentéssel
- c) természetes személy esetén halálával.

Felmentése esetén a közös képviselő köteles az új közös képviselő részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, átadni.

3. A közös képviselő feladat- és hatásköre:

3.1. A közös képviselő hatáskörébe tartoznak mindazok az ügyek, amelyek nem tartoznak a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe, így különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösség mindazon ügyeinek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

3.2. A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen:

- a) a közgyűlés összehívása,
- b) a közgyűlés határozatainak előkészítése, végrehajtása,
- c) a közgyűlés dokumentációinak előzetes és utólagos eljuttatása a tulajdonostársak részére,
- d) a szükséges intézkedések megtétele az épület felújítása és fenntartása érdekében,
- e) a társasház üzemeltetése kapcsán szükséges feladatok ellátásának biztosítása, szerződések megkötése, kivéve a társasház rendes gazdálkodási körébe nem tartozó szerződések megkötését, melyek megkötése a közgyűlés előzetes felhatalmazását igénylik,
- f) a tulajdonosokat terhelő közös költségekhez való hozzájárulás összegének írásos közlése és beszedése, a közösség ezzel kapcsolatos igényeinek érvényesítése,
- g) a közgyűlést tájékoztatni a hátralékos tulajdonostársak személyéről, a hátralék nagyságáról, valamint a hátralék behajtása érdekében megtett intézkedésekről;
- h) a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulással késedelembe esett tulajdonost a késedelembe eséstől számított 90 napon túl felszólítani. A felszólításban 15 napos határidőt kell szabni a pótlólagos teljesítésre, azzal, hogy ennek elmulasztása esetén a közösség bírósági úton érvényesíti követelését. A bírósági eljárás

megindítása nem érinti a közös képviselőnek azon jogát, hogy a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulás három hónapos hátraléka esetében a közösséget megillető jelzálogjogot a tulajdonostárs külön vagyona az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse;

- i) az évenkénti költségvetési javaslat elkészítése, és a költségvetési beszámolónak a közgyűlés elé terjesztése,
- j) a társasház könyveinek vezetése a hatályos jogszabályok szerint, adó (TB, illeték stb.) bevallások elkészítése és befizetése,
- k) a társasház közössége pénzügyeinek bonyolítása,
- l) a társasház bankszámlavezetésének intézése,
- m) rendkívüli, halasztást nem tűrő ügyekben a szükséges intézkedések haladéktalan megtétele,
- n) tulajdonostársokról tulajdonosi- és lakónyilvántartás vezetése,
- o) az alapító okirat és jelen szabályzat betartásának ellenőrzése,
- p) azon feladatok ellátása, amelyeket a jogszabály, az alapító okirat, illetve a közgyűlés határozata a hatáskörébe utal.
- q) Házipéntár vezetése, mely nem tartalmazhat többet 100.000 Ft-nál (kivéve a pénztári befizetések után számított két munkanapig)

3.3. A közös képviselő jelentős kár, vagy kárveszély (életveszély) elhárítása érdekében azonnal intézkedni köteles, a költségek viselésére vonatkozó döntés érdekében pedig összehívni a közgyűlést.

4. A költségvetési javaslat és a beszámoló

4.1. A közös képviselő évenkénti költségvetési javaslatot készít, mely tartalmazza:

- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- b) a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
- c) a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban

4.2. A közös képviselő köteles a számadásokat évente lezárni. A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő éves elszámolása tartalmazza:

- a) a tervezett és a tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költségek megosztásának a megállapított szabályok szerinti bontását, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
- b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
- c) a tényleges kiadások és tényleges bevételek különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,

- e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
- f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és a teljesítését, tulajdonostársanként.

4.3. Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

5. A közös képviselő felelőssége

A közös képviselőt anyagi felelősség terheli minden olyan esetben, amikor bebizonyosodik, hogy a mulasztás kizárólag a saját hibájából keletkezett. Ilyen lehet pl. az ún. nullás számlák helytelen kiadása, a közüzemi számlák befizetésének elmulasztás vagy késése stb.

6. A közös költség érvényesítésével kapcsolatos felhatalmazások

6.1. A közös képviselő 3 havonta tájékoztató jelleggel értesíti a tulajdonostársat az őt terhelő közös költség egyenlegéről (különösen a tartozásról).

6.2. Jelen okirattal a társasház felhatalmazza a közös képviselőt, hogy ha a tulajdonostárs a közös költségekhez való hozzájárulás befizetésével legalább három hónapos hátralékba került, külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelése iránt intézkedjék a hátralék megfizetésének biztosítása érdekében.

7.. A társasház képviselete

7.1. A közös képviselő képviseli a társasház közösségét harmadik személlyel szemben, továbbá a bíróságok és más hatóság előtt. A közös képviselő jogkörének korlátozása jóhiszemű harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

7.2. A közös képviselő a társasház közösség ügyeiben eljárva, a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

7.3. A közös képviselő képviseli a társasház közösségét az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, illetve akkor is, ha bármelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt pert indított.

III.

A számvizsgáló bizottság

1. A társasház gazdálkodását a közgyűlés által a tulajdonostársak közül határozatlan időre választott háromtagú számvizsgáló bizottság ellenőrzi. A bizottság tagjai közül elnököt választ. Üléseit – szükség szerint – a bizottság elnöke hívja össze, melyről a közös képviselőt is tájékoztatni kell. Döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg. Tevékenységéről, az ellenőrzés eredményéről beszámol a közgyűlésnek.

2. A számvizsgáló bizottság feladata:

- a) a közös képviselő ügyintézési tevékenységének ellenőrzése;
- b) a társasházközösség pénzforgalmának havonkénti ellenőrzése;
- c) a közgyűlés elé kerülő javaslatok (így különösen az éves költségvetés és elszámolás) véleményezése;
- d) a 100.000 Ft értékhatárt meghaladó éves költségvetési terven felüli számlák kiegyenlítéséhez a számvizsgáló bizottság elnökének vagy tagjának aláírása szükséges;
- e) a közös képviselő díjazására vonatkozó javaslatétel;
- f) a közgyűlés összehívása, ha a közös képviselő írásbeli felszólítás ellenére ebbéli kötelezettségének nem tesz eleget.

IV.

KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉSÉNEK ÉS FELHASZNÁLÁSÁNAK SZABÁLYAI

1. A közös költség a közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége

2. A közös költség viselésének és felhasználásának általános szabályai

2.1. Közös költség fenntartási részének felosztási elvei:

A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak a tulajdoni hányad szerinti megosztásban kötelesek hozzájárulni.

2.2. A közös költséget a tulajdonostársak előre esedékesen, minden tárgyhónap 15-éig előzetes felszólítás nélkül kötelesek befizetni átutalással illetve csekken a Társasház számlájára.

2.3. A közös képviselő jogosult a tulajdonostársnak a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulás három hónapos hátraléka esetében a közösséget megillető jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. A jelzálogjoggal a hátralék megfizetésének biztosítékaul a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonát kell megterhelni. A közös képviselő erre irányuló, a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kiadott rendelkezését ajánlott levélként meg kell küldenie a hátralékos tulajdonostárs részére. Ezen ajánlott küldeményt a második sikertelen kézbesítését követő 5. munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A közös képviselő rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő legkésőbb a kiegyenlítést követő 8 munkanapon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálog jog bejegyzésének és törlésének költségei a tartozó hátralékos tulajdonostársat terhelik, melyeket a törlési engedély kiállítása előtt köteles megtéríteni.

3. Közös költség fenntartási részének felosztási elvei:

3.1. Az éves elfogadott költségvetésben kell meghatározni a fenntartási költségeket. A fenntartás pénzeszközeit az üzemeltetésre és a karbantartásra éves elszámolási kötelezettséggel – a költségvetés keretei között – a közös képviselő használhatja fel.

3.2. A tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek megfizetni:

- a) A társasház osztatlan közös tulajdonába tartozó vagyონrészek fenntartásának (karbantartásának, üzemeltetésének) és felújításának költségei,
- b) Közüzemi szolgáltatások díjai és költségei (víz-, csatornadíj és szemétszállítás),
- c) Épületbiztosítás,
- d) A közös képviselő díjazása,
- e) A kert gondozása, locsolása,
- f) Minden olyan költség, amelyet a közgyűlés elfogad (pl. tartalék).

3.3. Eltérő szabály érvényesül a víz- és csatornaszolgáltatás és szemétszállítás díjának megfizetésével kapcsolatban, ha engedélyezett mérőórát szereltetett fel a tulajdonostárs.

3.3.1. A víz- és csatornaszolgáltatás díjának megfizetéséhez való hozzájárulást a következők szerint kell megállapítani:

- Ha a külön tulajdon rendelkezik egyéni fogyasztásmérővel (vízóra, hőmennyiségmérő), akkor a fogyasztás elszámolására köteles szerződést kötni a szolgáltatóval.
- A közös képviselő jogosult ellenőrizni a külön tulajdonban lévő lakás, helyiség mellékvízmérőjét, ha a fogyasztás alapján kétség merül fel a mellékvízmérő megfelelő működése tekintetében. Amennyiben az ellenőrzés megállapítja, hogy a mellékvízmérő nem, vagy nem megfelelően működik, akkor az ellenőrzés megállapításáról felvett jegyzőkönyv alapján a tulajdonostárs külön tulajdonának egyéni fogyasztása tekintetében, a szolgáltató által kiadott átlag fogyasztási értékek alapján jogosult elszámolni, mindaddig amíg a mellékmérő cseréje meg nem történik.
- A tulajdonos, vagy a lakás használója, minden páros hónap utolsó napján köteles leolvasni a mellékmérők állást, és azt eljuttatni a közös képviselőhöz, minden páratlan hónap 3.-ig. Amennyiben ez nem történik meg, akkor a közös képviselő az előző hónapok átlaga alapján becsüli meg a fogyasztást, mely vízóránként nem lehet 3m³ alatt, és 30m³ felett.

3.3.2. A szemétszállítási díjat a lakásba bejelentett illetve a lakásban életvitelszerűen tartózkodó személyek száma szerint kell kifizetni.

3.3.3. A Fővárosi Önkormányzat a társasházban vízdíjat nem fizet, mivel helyiségei vízellátása a Váci utca 64. szám alatti ingatlanból biztosított. A helyiségekbe a bejárást és a szemét elszállítást is ebből az ingatlanból oldják meg, így fizetési kötelezettsége a lépcsőház takarítása és a szemét szállítás esetében nem keletkezik.

4. A társasház felújítási alapja

4.1. A társasház a közgyűlés döntése alapján – a felújítási költségek fedezésére – felújítási alapot képezhet. Ezen alap képzésére és annak mértékére a mindenkori jogszabályi előírások az irányadóak. Az alap felhasználásáról az éves költségvetésben kell dönteni.

4.2. A felújításra vonatkozó szerződéshez a közgyűlés jóváhagyását kell kérnie. A jóváhagyást a közgyűlés írásbeli szavazással is megadhatja.

5. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások

5.1. Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületberendezés létesítésével járnak.

5.2. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

6. A tulajdonostársat terhelő munkák költségei

Ha a tulajdonostársat terhelő munkák költségét a társasház előlegezi, és azt a tulajdonostárs a közös képviselő a felszólításától számított 30 napon belül nem fizeti meg, a Ptk. szerinti késedelmi kamatot is köteles fizetni a társasháznak.

V.

A TULAJDONOSTÁRSÁK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. A tulajdonostársak jogai

1.1. A társasházban minden lakásra alkalmazandó az a szabály, hogy a tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogai és törvényes érdekei sérelmével.

1.2. A külön tulajdonban lévő lakás használatának joga magába foglalja azt a lehetőséget, hogy a tulajdonos lakását az alapító okirat és az SZMSZ szabályainak keretei között egészben vagy részben nem lakás céljára használja.

1.3. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekeit.

1.4. A tulajdonostársakat megilleti a jogorvoslat joga. Vélt vagy valós sérelme esetén a közgyűlés dönt, illetve ha a közgyűlés határozatával nem ért egyet, akkor jogorvoslatért a bírósághoz fordulhat.

2. A tulajdonostárs kötelességei

2.1. A tulajdonostárs köteles fenntartani és szükség esetén felújítani a külön tulajdonában lévő lakást.

2.2. A megállapított közös költséget, bérleti díjat vagy egyéb pénzbeli hozzájárulást esedékességekor kell megfizetnie. A közös költséget előre esedékesen, a tárgyhoz 15-ig kell befizetni. A tulajdonostárs semmilyen okból sem csökkentheti a közös költséget.

2.3. Köteles intézkedni arról, hogy minden vele együttlakó személy, illetve bármely olyan személy, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa a közgyűlés határozatait, a házirendet és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseit.

2.4. A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásba a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzést, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson.

2.5. A lakásban tervezett építkezésről és átalakításról értesíteni kell a közös képviselőt és az építésügyi hatóságot. A lakás tulajdonosa a lakásán belül sem végezhet olyan építési munkálatokat, amelyek a közös tulajdonban lévő épületszerkezeti, épület-berendezést stb. tárgyakat érintik.

2.6. Bármelyik tulajdonostárs jogutódja - elődjének közös költség-tartozásáért - a volt tulajdonossal egyetemlegesen felelős.

2.7. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, nem lakás célú helyiség fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli.

2.8. A tulajdonostársakat adatszolgáltatási kötelezettség terheli, amely alapján a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

- a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást, legkésőbb a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15 napon belül,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- c) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát a beköltözéstől számított 30 napon belül,
- d) a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.
- f) tartósan távollévő vagy külföldi tulajdonos köteles kézbesítési megbízottjának nevét, címét és tulajdonosi jogait gyakorló személy részére adott mindenre kiterjedő meghatalmazást benyújtani a közös képviselő részére.

A tulajdonostárs a c) és d) pontokban említett adatok bejelentésére akkor köteles, ha a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani. A tulajdonostárs köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni. Ebben az esetben, ha a bérlő a – írásbeli felszólítás ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostárs helytállási kötelezettsége áll fenn. A

bérlő írásbeli felszólítására, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat jelen SZMSZ II. fejezet 3.2. bekezdésének h) pontja tartalmazza.

Az adatokat a közös képviselő tartja nyilván és kezeli. A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

Azok, akikről a nyilvántartás adatokat tartalmaz, jogosultak rájuk vonatkozó részbe betekinteni, tévesen nyilvántartott adataik kijavítását kérni. A nyilvántartásba ezen túl betekinteni, vagy abból adatot szolgáltatni csak az érintett beleegyezésével vagy törvényi felhatalmazás vagy e működési szabályzat felhatalmazása alapján lehet.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. A tulajdonosok egymás közötti nézeteltéréseiket, illetve a társasház működésével kapcsolatos vitákat minden esetben megkísérlik tárgyalásos úton rendezni. Abban az esetben, ha a működéssel kapcsolatos vitában nem jutnak egyezsége, a közös képviselőhöz fordulnak, aki 7 (hét) napon belül köteles e tárgyban állást foglalni.

2. Jelen szabályzat betartását a közös képviselő jogosult ellenőrizni.

3. Jelen Szabályzatot a társasház közgyűlése fogadta el, és az elfogadás napjától lép hatályba. A Szabályzat rendelkezései a társasház valamennyi tulajdonostársa és lakója vonatkozásában alkalmazandóak.

VII. HÁZIREND

1. A házirend előírásainak betartása mindazon személyekre kötelező érvényű, akik a házban laknak, dolgoznak, vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak. Betartásáért a házban állandó jelleggel tartózkodók felelnek.

2. A lakóépület állagának és a vagyon védelme minden lakáshasználót (tulajdonos, bérlő, családtag, látogató, stb.) arra kötelez, hogy:

- a) - a lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
 - a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket,
 - a lakóépületek központi berendezéseit és tartozékait (kaputelefon, stb.),
 - rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.
- b) a kaput zárva tartásuk, vedégeikért, látogatókért felelősséggel tartoznak.

3. Tiltott tevékenységek

A társasház egész területén tilos az alábbi tevékenységek folytatása:

- a) erős zajjal vagy egyéb környezeti ártalommal járó tevékenység,

- b) dohányzás a lépcsőházban
- c) robbanóanyagok, pirotechnikai eszközök, (kivéteelt képez a gyufa és a csillagszóró) lőfegyverek használata, árusítása,
- d) italbolt, italkimérés, étterem, kávézó, más vendéglátó-ipari egység üzemeltetése,
- e) szexuális áruk árusítása
- f) partnerközvetítés,
- g) peep show üzemeltetése

4. A társasház üzemeltetése

A társasház üzemeltetésének biztosítása a társasház közös képviselőjének feladata.

5. A külön tulajdon területén végzett átalakítások

5.1. Közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak: a társasházban lévő külön tulajdont elhatároló épületszerkezet két oldalán lévő tulajdonosok.

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

5.3. Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt, a társasház közös infrastruktúra rendszerét nem érinti.

5.4. A külön tulajdon területén végzett átalakítási, felújítási munkálatokat a tulajdonostárs úgy köteles elvégezni, vagy elvégeztetni, hogy a munkálatok a többi tulajdonostársat csak a legszükségesebb mértékben zavarják.

5.5. A munkálatok során keletkezett törmelék, hulladék elszállítását a lehető legrövidebb időn belül, legfeljebb azonban két héten belül biztosítani kell. Az építési hulladék, törmelék nem helyezhető el a háztartási hulladék gyűjtésére szolgáló szemétkonténerekben, és nem hagyható az épület közös helyiségeiben, terein, illetve az épület közvetlen környezetében. Amennyiben az építő tulajdonos az általa keletkezett építési hulladékot nem szállítja el, akkor a közös képviselő felszólítás után megteszi, és a költségeit az építő tulajdonosra terheli.

5.6. Az építési munkálatok, illetve a hulladék, törmelék elszállítása kapcsán a társasház közös használatú területein, illetve az épület környezetében szükségessé vált külön takarítási munkálatokat a tulajdonostárs köteles elvégezni, vagy elvégeztetni. Amennyiben ezt elmulasztja, a közös képviselő a soron kívüli takarítást a tulajdonostárs költségére elvégeztetheti.

5.7. Tilos a lakóépületben szemetelni. Ha mégis valaki hibájából szemet keletkezne, köteles azt összetakarítani. A háztartási szemetet a lakóknak az erre rendszeresített tároló edényben (hulladékgyűjtőben) kell elhelyezni. A tároló edényekbe kizárólag háztartási szemetnek minősülő hulladék önthető. A szelektív hulladékgyűjtőbe, csak a kiírt hulladék dobható. Ez ellen vétő tulajdonost (bérlőt) terheli az ebből adódó többletköltség.

5.8. A nem háztartási szemet (elhasznált berendezések, bútorok, nagyobb tárgyak, kartondoboz, törmelék, stb.) elszállításáról a tulajdonos (lakó) köteles gondoskodni, lomtalanításkor a gyűjtőhelyre kirakni. Az évenkénti lomtalanításról a szolgáltató időben értesíti a ház lakóit. Az elhasznált berendezést, bútort a közös területen a tulajdonos maximum három napig tárolhatja, a közös képviselő engedélyével. Három nap után köteles elpakolni, illetve elszállíttatni. Amennyiben nem teszi meg, akkor a közös képviselő, minden értesítés nélkül köteles elszállíttatni, mely költsége a berendezés (bútor) tulajdonosát terheli.

Tilos a közös területeken lomot, szemetet tárolni.

6. A külön tulajdonú ingatlanba történő bejárás biztosítása

A tulajdonostársak az előzetesen egyeztetett időpontokban kötelesek biztosítani a közös képviselő, más tulajdonostárs, illetve megbízottjai számára a külön tulajdonú ingatlanba (külön tulajdonba) történő belépést, a terület bejárását, megtekintését, ha az a társasház működésének biztosítása, javítási, karbantartási munkálatok elvégzése céljából, illetve fenntartási és felújítási munkálatok elvégzése céljából szükséges.

7. Az épület rendeltetésszerű használata

A tulajdonosok (bérlők) az épületben nem torlaszolhatják el az előtereket, bejárásokat, folyosókat, lépcsőket. Ezeket csak arra használhatják, hogy külön tulajdonaikba be- és onnan kijussanak. Az egyes lakók külön használatában lévő eszközök, tárgyak nem tárolhatók a közös területen.

8. A társasházban elhelyezett reklámfeliratok, reklámtáblák

8.1. A társasházban tevékenykedők a saját külön tulajdonuk területén jogosultak saját költségükön reklámtáblák, feliratok, cégér, útbaigazító táblák stb. (a továbbiakban reklámtábla) elhelyezésére. Az elhelyezés előtt a közös képviselő állásfoglalását ki kell kérni. Az elhelyezhetőség általános eligazító elve az, hogy valamennyi ilyen jellegű igény kielégítése esetén a kulturált megjelenés biztosítható legyen. Az elhelyező köteles biztosítani a reklámtáblákkal kapcsolatos valamennyi kötelező előírás érvényesülését, engedélyek beszerzését. A társasház külső, utcai frontjára, tetejére reklámtábla térítés, bérleti díj ellenében helyezhető el.

8.2. Nem minősül reklámtáblának a gazdálkodó szervezetek, ügyvédek, közjegyzők, orvosok stb. számára jogszabály által elhelyezni rendelt cégtábla, legfeljebb 20X30 cm méretig

8.3. A társasházban elhelyezett reklámtábla nem sértheti a többi tulajdonostárs érdekeit.

8.4. A társasházközösség megtilthatja az olyan reklámfelirat elhelyezését, amely a társasház illetve bármely tulajdonostárs érdekeit sérti.

9. A közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használata

9.1. Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban lévő épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának és érdekeinek sérelmére.

9.2. A közös tulajdonú építményrészeket, felszereléseket, berendezéseket és a közös kertet mindegyik tulajdonostárs a rendes gazda gondosságával, rendeltetésszerűen használhatja, a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül.

9.3. A tulajdonostársak közgyűlési határozattal az említett birtoklási, használati elvtől eltérhetnek.

9.4. A közgyűlés határozatával engedélyezheti, hogy valamely tulajdonostárs a tulajdoni hányadát meghaladó épületrészt kizárólagosan használjon. Ha valaki közgyűlési határozat alapján tulajdoni hányadát meghaladó épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többlethasználatért térítést kell fizetnie. A térítés mértékét minden esetben az éves költségvetés elfogadásakor határozza meg a közgyűlés. Év közben keletkező fizetési kötelezettség esetén időarányos költséget kell megfizetni.

9.5. A közös tulajdonú épületrész kizárólagos használatára a használók használati szerződést kötnek, és a közgyűlés által meghatározott mértékű használati díjat kötelesek fizetni, a szerződés automatikusan megszűnik amennyiben a használó külön tulajdonát eladja vagy elcseréli.

9.6. A közös tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérbeadását, közgyűlési felhatalmazás alapján a közös képviselő bonyolítja.

9.7. A lakóépületben (lakásokban) és a hozzá tartozó közös használatra szolgáló helyiségekben területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró, zajos magatartástól és tevékenységtől:

- televízió, rádió, lemezjátszó, videó és egyéb berendezések úgy működtethetők, hogy, mások nyugalma ne zavarja.
- a lakóépületben zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata, zajjal járó építési, szerelési munka végzése:
 - munkanapokon: 8 és 20 óra között,
 - szabad napokon: 9 és 16 óra között engedélyezett,
 - munkaszüneti napokon, karácsony és húsvét idején nem engedélyezett.
- Hangszeres gyakorlás csak hétköznap 9-12 és 14-18 óra között folytatható.

Ez a szabályozás nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő, hibaelhárítási vagy életveszély elhárításra irányuló munkavégzést.

10 A Társasház és a lakások állagvédelme

10.1. A lakóépület, a benne lévő lakások állagának védelme a használót arra kötelezi, hogy a lakásokat és a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, a közösségi helyiségeket, a lakóépület központi berendezésit és tartozékait rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.

10.2. A közös képviselő a lakóépületben vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségekben végzendő nagyobb felújítási, átalakítási munka megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról a tulajdonosokat, a lakás használóját (pl.: haszonélvező) és a bérlőket 30 nappal kisebb munka esetén 15 nappal a munkakezdést megelőzően, csőtörés megszűntetése veszélyhelyzet elhárításához szükséges munkáknál azonnal, hirdetmény útján köteles értesíteni.

10.3. A tulajdonos, illetve lakáshasználó a lakásban végzendő másokat zavaró mértékű zajjal, porképződéssel járó felújítási munkákról köteles a közös képviselőt és a szomszédait, 5 nappal korábban tájékoztatni, az SZMSZ-ben illetve törvényben meghatározott esetekben pedig a szükséges engedélyeket meg kérni.

10.4. Az épület közterületéről látható tetőzetén, homlokzatán, falfelületén hirdető berendezés, fényreklám, díszkivilágításra szolgáló berendezés, kirakatszekrény, cég- és címtábla elhelyezéséhez a közgyűlés előzetes hozzájárulása kell. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól.

11. Állattartás

11.1. A lakóépület közös tulajdonú helyiségeiben és területein kóbor állatot, madarat az épületbe szoktatni, és etetni tilos.

11.2. Az állat gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani az általa tartott állat okozta szennyeződést.

11.3. Kutyát, macskát és egyéb állatot csak úgy szabad tartani, hogy a tulajdonostársak nyugalma ne zavarja. A lépcsőházban kutyát csak pórázon, és szájkosárral szabad vezetni. Az ebtartás alapvető szabályai előírják, hogy az eb tulajdonosa köteles ebét úgy tartani, hogy azok a házban, ill. közvetlen szomszédságában lakók nyugalma hangos ugatással ne zavarják.

11.4. Az állat tartásának rendjét a kerületi önkormányzat rendelete szabályozza.

12. A Társasház tisztasága

12.1. A szeméttároló edényekbe kizárólag háztartási szemét önthető. A használónak a háztartási szemetet a lakóépületben - a vonatkozó egyéb jogszabályi (pl. tűzvédelmi, közegészségügyi, stb.) rendelkezések betartása mellett - kell a szeméttároló edénybe eljuttatnia.

Porképződéssel járó takarítást, szőnyeg ill. lakás textil porolását, porrongy kirázását a csak az a lakók sérelme nélkül szabad végezni.

A porzsák tartalmát a háztartási hulladékkal azonos módon kell eltávolítani.

12.2. A lakóépület ablakaiból tárgyakat, égő gyufát, cigarettacsikket kidobni, hamutartót, folyadékot kiönteni tilos.

12.3. Ablakban, erkélyen, folyosón növényeket ápolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad.

12.4. Aki bármilyen módon a közös használatú helyiséget ill. területet beszennyezi vagy megrongálja, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni, illetve az okozott kárt megtéríteni. A látogatók által okozott szennyeződés eltakarításáért, illetve az általuk okozott minden kárért a vendéglátójuk a felelős.

12.5. A nem háztartási szemét (elhasznált berendezés, bútorok, nagyobb tárgyak) elszállításáról a használó köteles gondoskodni.

12.6. Nagymértékű rovarfertőzés megszüntetése érdekében a használó a lakásban, általa használt egyéb helyiségben a rovar mentesítési munkákat köteles saját költségén elvégezni vagy elvégeztetni.

13. Szabálysértés, kártérítés

13.1. A házirend be nem tartásának jogkövetkezményeit a vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint kell érvényesíteni.

13.2. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért - a PTK rendelkezései szerint - a gondozójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felel. Látogató, vendég károkozó által okozott kárért a vendéglátó tulajdonos felel.

13.3. A lakóépületben az együttélési szabályok, a házirendben foglaltak érvényre juttatása a lakók kötelessége (és közös érdeke).

13.4. A cselekmény súlyától, jellegétől függően bírósági vagy szabálysértési eljárás kezdeményezhető, illetve kártérítés követelhető. A lakhatás nyugalma vagy a házirend előírásait sértő magatartás, tevékenység folytatása esetén a tulajdonosok, lakók közvetlenül vagy írásbeli kérésükre a közös képviselő birtokvédelmi eljárást kezdeményezhetnek.

13.5. Szabálysértést követ el, és pénzbírsággal sújtható az a személy

- aki mások nyugalma háztartási vagy egyéb gép használatával, építési, szerelési munka végzésével a Házirend által nem engedélyezett időben, vagy televízió, rádió stb. hangos működtetésével zavarja,
- aki a közös használatra szolgáló helyiségek és területek, valamint a közösségi helyiségek használatára vonatkozó szabályokat megszegi,
- aki közös használatra szolgáló területet engedély nélkül elfoglal, vagy elfoglalva tart,
- aki a madarak tartására, etetésére és az állatok tartására, illetőleg kóbor állat befogadására vonatkozó előírásokat megszegi.

14. Vegyes rendelkezések:

A lakóépület (társasház) házirendjét a lakóépületben jól látható helyen ki kell függeszteni (hirdetőtáblán elhelyezni).

A Házirendet a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatával összhangban kell alkalmazni, annak mellékletként oly módon, hogy értelmezési vita esetén a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezése az irányadó.

Budapest,

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros
V. kerület Önkormányzata
mint tulajdonos nevében
Rogán Antal polgármester



Budapest Főváros Önkormányzata
mint tulajdonos nevében

BUDAPESTI GÖRÖGKEELETI SZERB EGYHÁZKÖZÖSSÉG
mint tulajdonos nevében
Ostoici Zorán parocinus meghatalmazott

Ellenjegyzem:
Budapest,

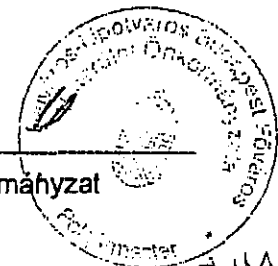
1. jelű üzlet a pinceszinten, amely az alábbi helyiségekből áll

Üzlettér	63,83 m ²
Üzlettér	24,75 m ²
Raktár	5,68 m ²
Raktár	5,66 m ²
Iroda	5,46 m ²
Főzőfülke	1,32 m ²
WC	0,85 m ²
Összesen	107,55 m²

2. jelű üzlet a pinceszinten, amely az alábbi helyiségekből áll :

Üzlettér	63,36 m ²
Főzőfülke	3,19 m ²
Közlekedő	3,39 m ²
Közlekedő	1,96 m ²
Tároló	1,79 m ²
Tároló	1,54 m ²
Tároló	1,31 m ²
Tároló	1,29 m ²
Tároló	1,00 m ²
WC	2,08 m ²
Összesen	80,91 m²

V. ker. Önkormányzat



BUDAPEST, V. KER. VÁCI UTCA 66. (HRSZ. 23960/0) SZÁM ALATTI
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATÁHOZ
FELMÉRÉSI TERV

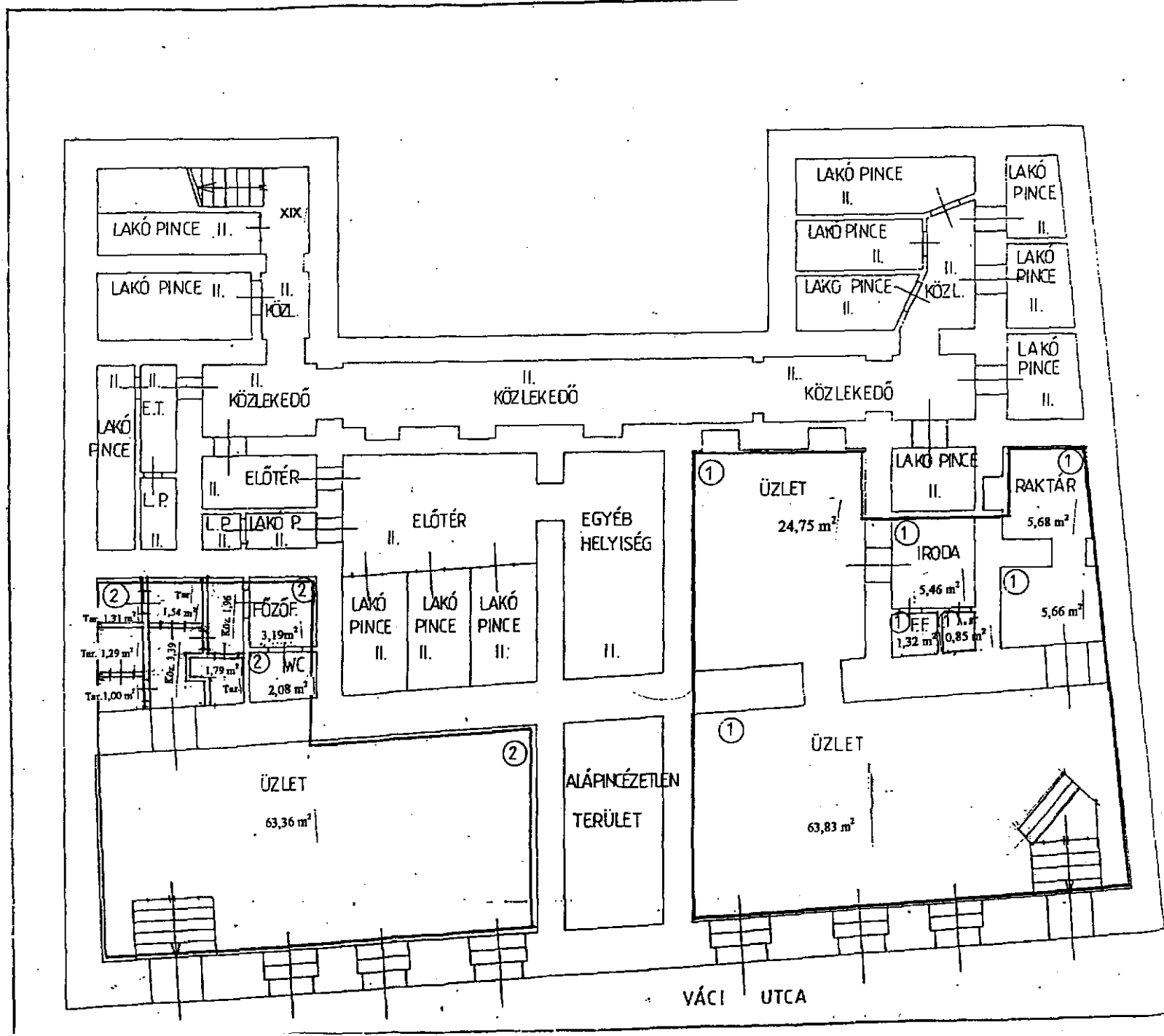
PINCESZINT ALAPRAJZA

F-1

Készült: 2009. október 15.

Készítette: Muncz P Kft
Muncz Péter

M : 1 : 100



VÁCI UTCA

3. jelű lakás a földszint 1/B. szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	23,18 m ²
Előszoba	5,86 m ²
Konyha	6,47 m ²
Fürdőszoba-WC	4,91 m ²
Kamra	1,69 m ²
Összesen	42,11 m ²

4. jelű lakás a földszint 1/A. szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	18,97 m ²
Félszoba	11,00 m ²
Hall	6,68 m ²
Átjáró	0,94 m ²
Konyha	6,29 m ²
Fürdőszoba	4,97 m ²
WC	1,29 m ²
Kamra	2,22 m ²
Összesen	52,36 m ²

5. jelű lakás a földszint 1.szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	17,38 m ²
Előszoba	5,64 m ²
Konyha	10,50 m ²
Fürdőszoba-WC	5,28 m ²
Kamra	0,72 m ²
Összesen	39,52 m ²

6. jelű lakás a földszint 2. szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	17,13 m ²
Előszoba	5,06 m ²
Konyha	10,14 m ²
Fürdőszoba-WC	4,08 m ²
Összesen	36,41 m ²

7. jelű lakás a földszint 3. szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	29,65 m ²
Szoba	18,16 m ²
Hall	9,86 m ²
Előszoba	5,24 m ²
Átjáró	2,29 m ²
Konyha	9,13 m ²
Fürdőszoba	5,08 m ²
WC	1,91 m ²
Összesen	81,32 m ²

8. jelű lakás a földszint 4. szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	18,54 m ²
Előszoba	7,64 m ²
Átjáró	1,66 m ²
Konyha	5,63 m ²
Fürdőszoba-WC	4,97 m ²
Kamra	1,37 m ²
Összesen	39,81 m ²

V. ker. Önkormányzat

BUDAPEST, V. KER. VÁCI UTCA 66. (HRSZ. 23960/0) SZÁM ALATTI
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATÁHOZ
FELMÉRÉSI TERV

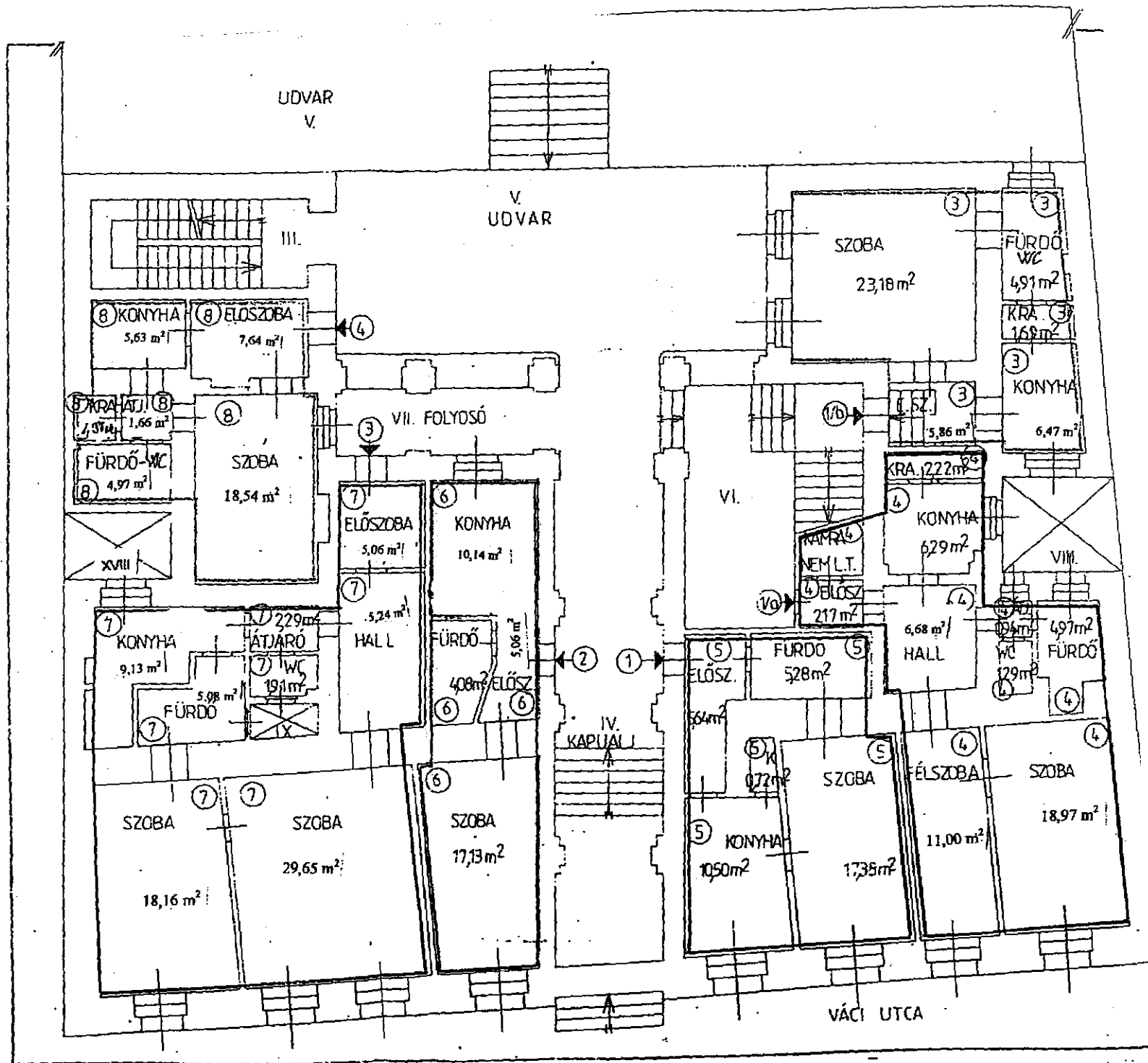
FÖLDSZINT ALAPRAJZA

F-2

Készült: 2009. október 15

Készítette: Muncz P Kft
Muncz Péter

M : 1 : 100



9. jelű lakás az I. emelet 6. szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	23,22 m ²
Előszoba	2,70 m ²
Konyha	4,65 m ²
Étkező	4,47 m ²
Fürdőszoba-WC	3,47 m ²
Összesen	38,51 m ²

10. jelű lakás az I. emelet 5. szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	30,34 m ²
Szoba	20,06 m ²
Szoba	16,65 m ²
Hall	7,81 m ²
Előszoba	3,55 m ²
Konyha	3,43 m ²
Fürdőszoba	3,74 m ²
WC	1,14 m ²
Kamra	1,14 m ²
Összesen	87,86 m ²

11. jelű lakás az I. emelet 7. szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	42,31 m ²
Szoba	38,68 m ²
Szoba	30,06 m ²
Szoba	19,86 m ²
Félszoba	9,77 m ²
Előszoba	18,83 m ²
Konyha	14,10 m ²
Fürdőszoba	14,81 m ²
WC	1,93 m ²
Kamra	4,72 m ²
Összesen	195,07 m ²
Erkély	2,40 m ²

V. ker. Önkormányzat

BUDAPEST, V. KER. VÁCI UTCA 66. (HRSZ. 23960/0) SZÁM ALATTI
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATÁHOZ
FELMÉRÉSI TERV

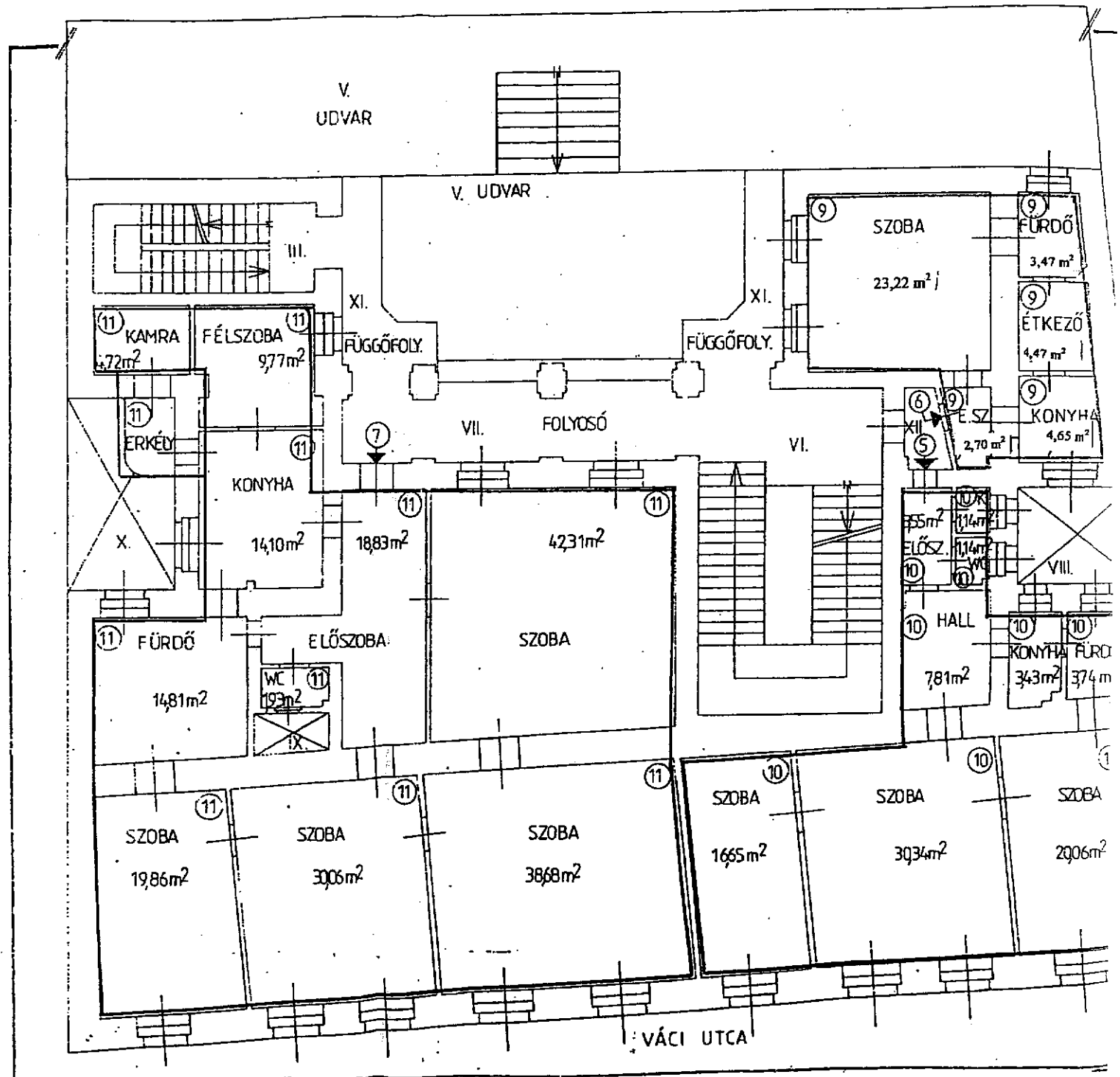
I. EMELET ALAPRAJZA

F-3

Készült: 2009. október 15.

Készítette: Muncz P. KR.
Muncz Péter.

M : 1 : 100



12. jelű lakás a II. emelet 8/A. szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	24,76 m ²
Félszoba	6,88 m ²
Előszoba	3,97 m ²
Fürdőszoba-WC	3,97 m ²
Főzőfülke	2,97 m ²
<u>Összesen</u>	<u>42,55 m²</u>

13. jelű lakás a II. emelet 8. szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	31,50 m ²
Szoba	21,00 m ²
Szoba	17,40 m ²
Hall	7,48 m ²
Előszoba	4,00 m ²
Konyha	4,50 m ²
Fürdőszoba	3,75 m ²
WC	0,84 m ²
Kamra	1,07 m ²
<u>Összesen</u>	<u>91,54 m²</u>

14. jelű Iroda a II. emelet, amely az alábbi
helyiségekből áll :

Iroda	46,16 m ²
Iroda	48,95 m ²
Tárgyaló	60,72 m ²
Raktár	19,31 m ²
Raktár	7,77 m ²
Előtér	2,42 m ²
Konyha	20,65 m ²
Közlekedő	19,90 m ²
Tároló	18,47 m ²
WC	3,05 m ²
Öltöző	4,49 m ²
<u>Összesen</u>	<u>251,89 m²</u>
Erkély	2,40 m ²

V. ker. Önkormányzat

BUDAPEST, V. KER. VÁCI UTCA 66. (HRSZ. 23960/0) SZÁM ALATTI
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATÁHOZ
FELMÉRÉSI TERV

II. EMELET ALAPRAJZA

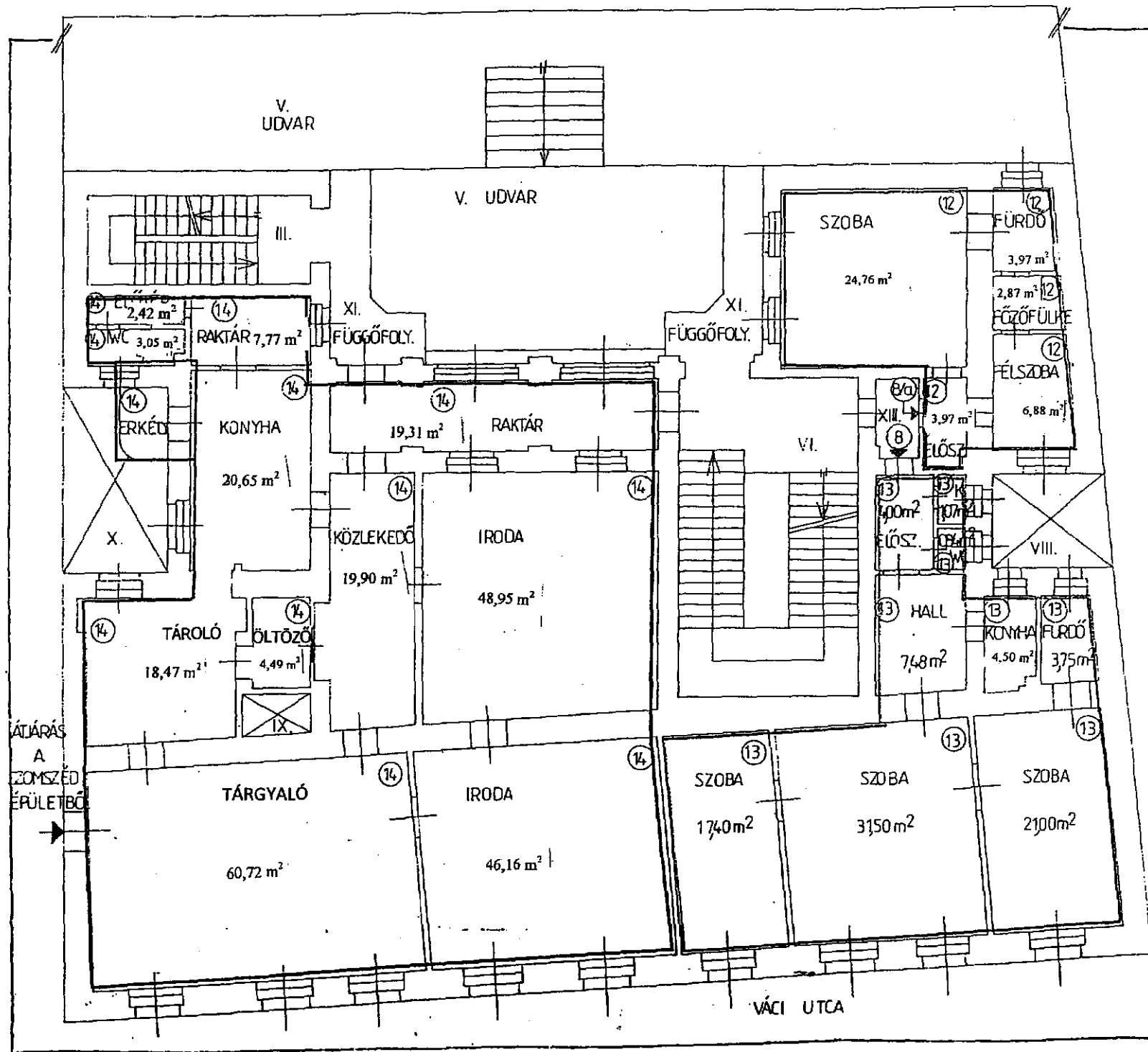
F-4

Készült: 2009. október 15.

Készítette: Muncz P Kft

Muncz Péter

M : 1 : 100



15. jelű lakás a III. emelet 10. szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	25,10 m ²
Előszoba	3,36 m ²
Átjáró	1,16 m ²
Konyha	7,32 m ²
Fürdőszoba-WC	3,77 m ²
<u>Kamra</u>	<u>1,19 m²</u>
Összesen	41,90 m ²

16. jelű lakás a III. emelet 9. szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	33,77 m ²
Szoba	22,57 m ²
Szoba	18,61 m ²
Étkező	9,47 m ²
Előszoba	4,24 m ²
Konyha	3,63 m ²
Fürdőszoba	4,08 m ²
WC	1,06 m ²
<u>Kamra</u>	<u>1,08 m²</u>
Összesen	98,51 m ²

17. jelű lakás a III. emelet 12. szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	40,69 m ²
Szoba	17,97 m ²
Előszoba	13,55 m ²
Konyha	7,29 m ²
Fürdőszoba	3,14 m ²
WC	0,85 m ²
<u>Kamra</u>	<u>1,08 m²</u>
Összesen	84,57 m ²

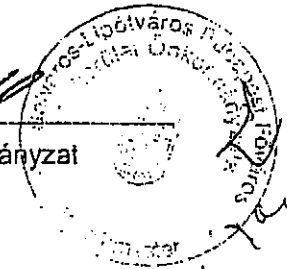
18. jelű lakás a III. emelet 11. szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	31,84 m ²
Szoba	20,74 m ²
Előszoba	7,27 m ²
Átjáró	1,78 m ²
Konyha	8,80 m ²
Fürdőszoba	2,73 m ²
Gaderobe	1,75 m ²
WC	0,85 m ²
<u>Kamra</u>	<u>0,97 m²</u>
Összesen	76,73 m ²

19. jelű lakás a III. emelet 13. szám alatt,
amely az alábbi helyiségekből áll :

Szoba	21,69 m ²
Előszoba	2,48 m ²
Főzőfülke	2,21 m ²
<u>Fürdőszoba-WC</u>	<u>4,27 m²</u>
Összesen	30,65 m ²
Erkély	2,40 m ²

V. ker. Önkormányzat



BUDAPEST, V. KER. VÁCI UTCA 66. (HRSZ. 23960/0) SZÁM ALATTI
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATÁHOZ
FELMÉRÉSI TERV

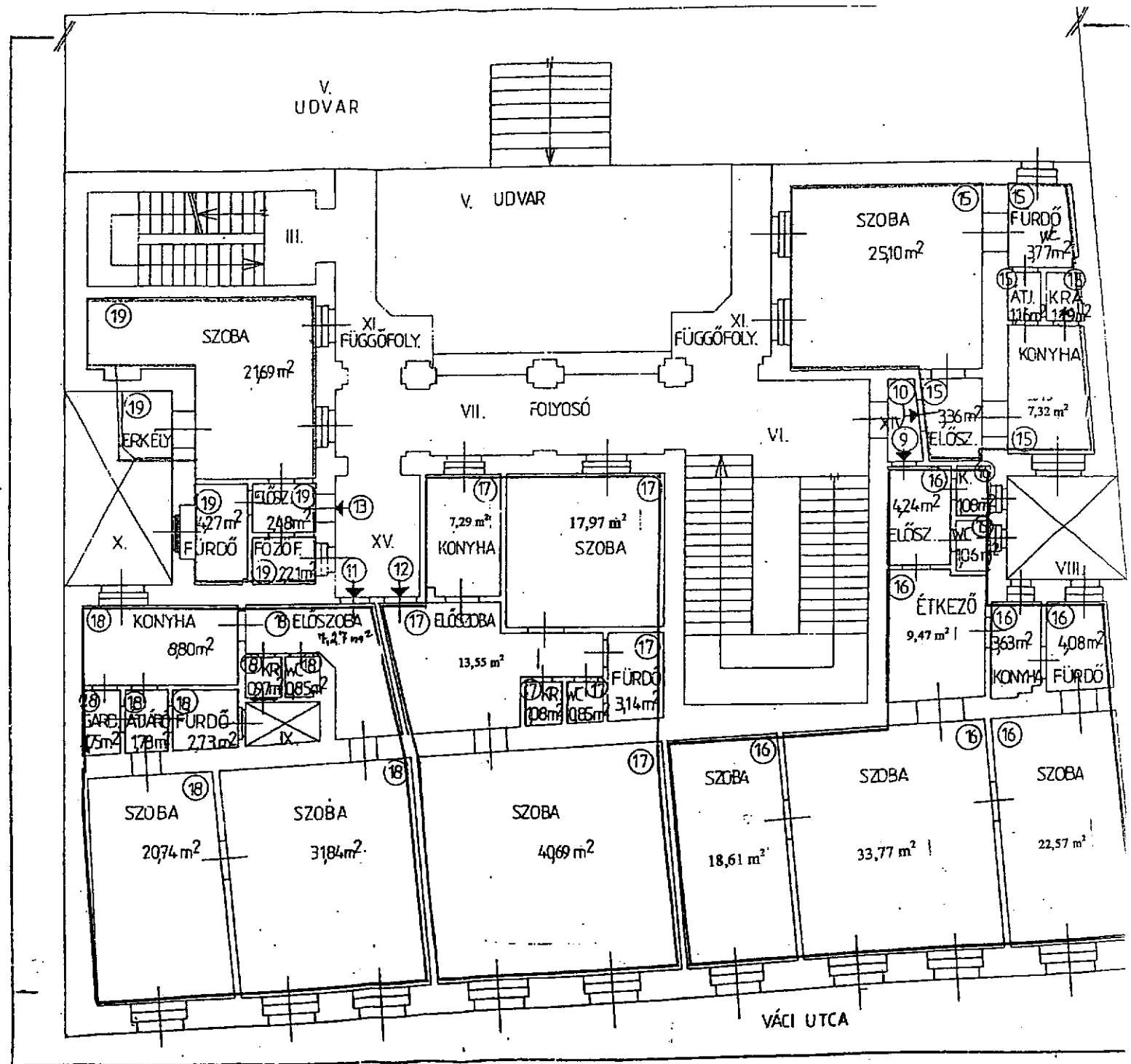
III. EMELET ALAPRAJZA

F-5

Készült: 2009. október 15.

Készítette: Muncz P Kft
Muncz Péter

M : 1 : 100



V. ker. Önkormányzat

**BUDAPEST, V. KER. VÁCI UTCA 66. (HRSZ. 23960/0) SZÁM ALATTI
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATÁHOZ
FELMÉRÉSI TERV**

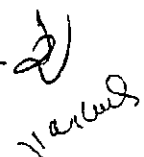
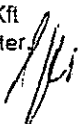
PADLÁSTÉR ALAPRAJZA

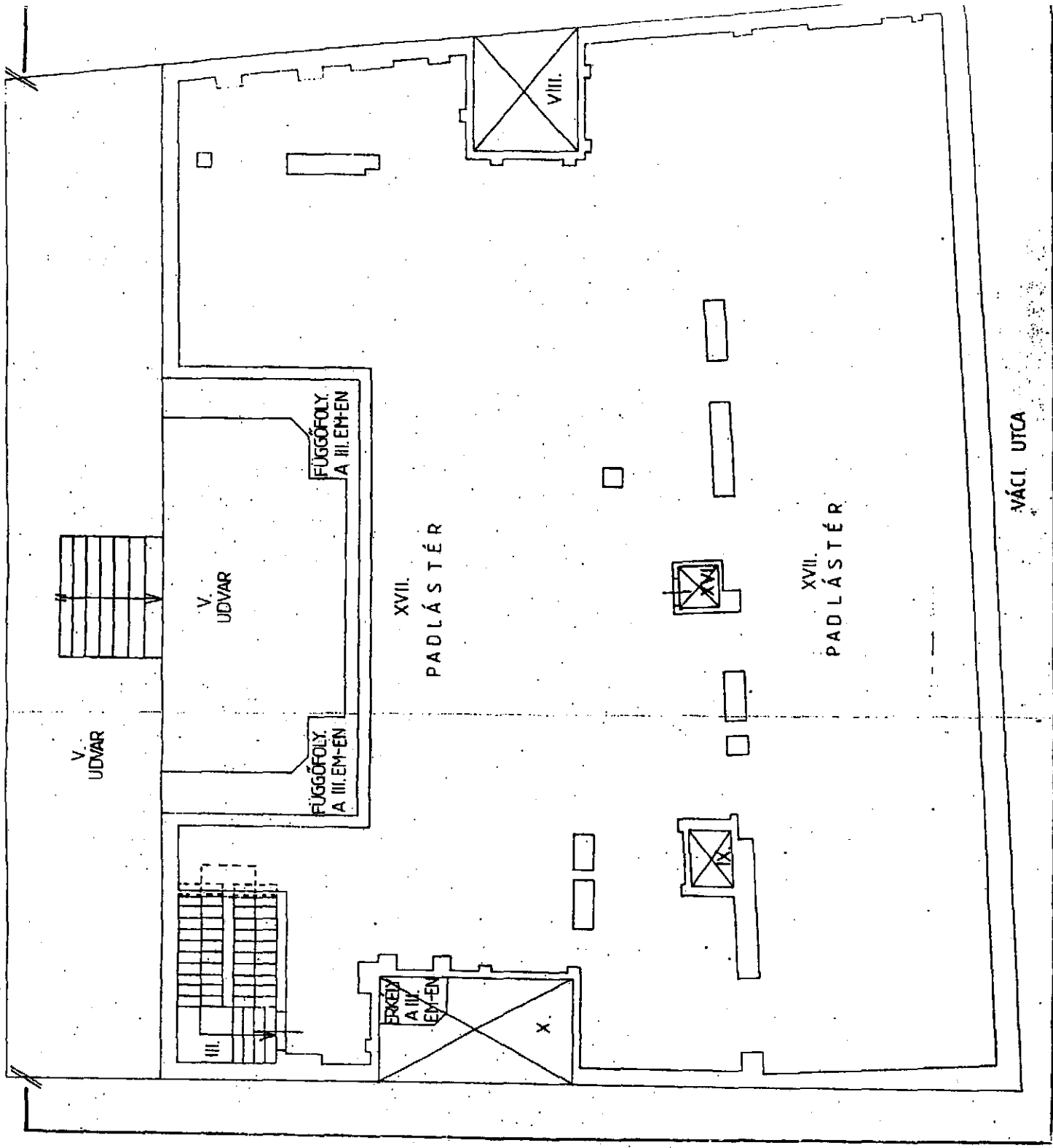
F-6

Készült: 2009. október 15.

Készítette: Muncz P Kft
Muncz Péter

M : 1 : 100





VÁCI UTCA

A JÖVŐ VÁROSA

Budapest Főváros Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Bagdy Gábor főpolgármester helyettes úr

BUDAPEST
1840

Tárgy: Budapest V. Váci utca 66. társasházzá alakítása

Tisztelt Főpolgármester helyettes úr!

Mellékelten megküldöm az V. Váci utca 66. szám alatti ingatlan társasházzá alakításához szükséges dokumentációk fénymásolatát, ezek:

Társasházi alapító okirat

Szervezeti Működési Szabályzat.

Tájékoztatom, hogy Önkormányzatunk részéről ezeket a dokumentumokat aláírtam, és a Budapesti Görögkeleti Szerb Egyházközösség meghatalmazottja szintén aláírta.

Kérem a Tisztelt főpolgármester helyettes urat szíveskedjék támogatni, hogy a Fővárosi önkormányzat hozza meg a szükséges határozatokat az ingatlan társasházzá alakításához.

A döntésüket követően megküldöm aláírás végett az általam és az egyház által már aláírt eredeti aláírandó dokumentumokat, ezek:

Társasházi alapító okirat,

Szintenkénti alaprajzok,

Szervezeti és Működési Szabályzat.

Intézkedését köszönöm.

Budapest, 2011. november 23.

Rogán Antal
polgármester

121. u. melléklet
Cs. 6 / 3484

BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI		
HIVATAL		
IKTATÓSZÁM:	64/529-1/2011	
IKTATVA:	2011 NOV 28.	
MELLÉKLET	ÜGYINTÉZŐ	BEJÁRÓ
8	Tóth A	8

BELVÁROS-LIPÓTVÁROS POLGÁRMESTERE

BELVÁROS-LIPÓTVÁROS
BUDAPEST FŐVÁROS V. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATALA
1051 BUDAPEST, ERZSÉBET TÉR 4.
TEL: 872-7221 • FAX: 872-7676

24942 2011

KÖZÖS NYILATKOZAT

a Budapest V. kerület Váci u. 66. szám alatti, 23960 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó, „tulajdonközösség megszüntetése társasház tulajdonná alakítás útján” iránt, a Fővárosi Bíróság előtt indított 18.P.24.522/2010. szám alatt folyamatban lévő per kapcsán

dr. Lovászy Csaba (1121 Budapest, Törökbálinti u. 13/B-2) ügyvéd által képviselt **Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata** (1051 Budapest, Erzsébet tér 4.) felperes,

dr. Bosch Márta (1056 Budapest, Váci u. 66. fszt. 3.) felperesi beavatkozó,

Ostoici Zorán esperesi helynök, parocinus által képviselt **Budapesti Görögkeleti Szerb Egyházközösség** (1056 Budapest, Váci u. 66.) I.r. alperes, valamint

dr. Szepesi Andrea jogtanácsos által képviselt **Budapest Főváros Önkormányzata** (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) II.r. alperes (továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat)

jelen nyilatkozat aláírásával vállalja, hogy amennyiben a társasház Alapító okiratának valamint a Szervezeti és Működési Szabályzatának valamennyi tulajdonostárs részéről történő aláírása megtörténik - tekintettel a 2011. november 23. napján az eljárás szüneteltetésére vonatkozó közös kérelmükre -, a Pp. 137. § (2) és (3) bekezdése alapján az eljárás további folytatását a bíróságtól nem kéri, és ennek következtében a per hat hónapi szünetelés után való megszűnését tudomásul veszi.

Budapest, 2011. december 9.

dr. Lovászy Csaba
ügyvéd
Adószám: 17042178-10
Hird: Budapest, 1121
XBL: 1121/1121/1121
Tel: 24933333

dr. Lovászy Csaba
ügyvéd

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros
V. kerületi Önkormányzat képviselőjében
felperes

dr. Bosch Márta

dr. Bosch Márta
felperesi beavatkozó

DR. BOSCH MÁRTA
ÜGYVÉD
1053 Bp. V., Királyi Pál u. 5-7. II/5
Adószám: 55019338-3-41
B.sz.sz.: 11705008-20227623

Ostoici Zorán
esperesi helynök
Budapesti Görögkeleti Szerb Egyházközösség
képviselőjében
I.r. alperes

dr. Szepesi Andrea
jogtanácsos
Budapest Főváros Önkormányzata
képviselőjében
II.r. alperes

dr. Szepesi Andrea
jogtanácsos
Jogi névjegyzéksz. FB 6081
Közterületi Hivatal
Jogi és Közbeszerzési Főosztály
1052 Budapest Városház u. 9-11