

Közzeti Földhivatal, Pécs		
Érkezett:		2005 OKT 12
..... szám		melléklet: .....
Előirat:	Utóirat:	Előadó:

## SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

a pécsi ingatlan-nyilvántartásban 3265/19 hrsz alatt bejegyzett,

7624 Pécs, Szigeti út 4. szám alatti Társasháznak

2005.

A társasház a 2005. március hó 22. napján tartott közgyűlésén az 1/2005. (03. 22.) számú közgyűlési határozatával a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tt.) alapján a Társasház Szervezeti-Működési Szabályzatát (SZMSZ) az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbségű határozatával a következők szerint hozta létre:

### **I. A SZMSZ kötelező tartalma a Tt. 13. § szerint:**

A tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,

a közös tulajdon fenntartására, ezen belül: a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére, felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,

a közgyűlés hatáskörére és eljárására,

a közös képviselő hatáskörére és feladataira,

a számvizsgáló bizottság ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályok.

### **II. Birtoklás, használat**

#### **A) A külön tulajdonban lévő helyiségek tulajdonosa köteles**

- fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást és nem lakás céljára szolgáló helyiséget,

- biztosítani, hogy a külön tulajdonában lévő helyiséget bármilyen jogcímen használó személyek a használatot úgy gyakorolják, hogy azzal más tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekeit ne sértsék,

- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásba és a nem lakás célját szolgáló helyiségébe a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg bérlője szükségtelen háborítása nélkül,

- a tervezett építkezéséről, külön tulajdona felújításáról értesíteni a közös képviselőt.

A társasház-közösség köteles megtéríteni azt a kárt, amit az ellenőrzés, illetve a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a tulajdonostárs külön tulajdonában keletkezett.

Jogutódlás esetén az új tulajdonostárs köteles a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek alávetni magát.

A tulajdonostársak kötelesek a társasházat a rendeltetésének megfelelően használni a többi tulajdonos használatának sérelme nélkül. Ennek keretében kizárják a társasházban minden olyan tevékenység folytatását, amely zajjal, az ott tartózkodók nyugalmanak zavarásával járna.

Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – 30 napos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

B) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata.

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

A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

A társtulajdonosok kölcsönösen gondoskodni kötelesek arról, hogy csak a kijelölt parkolóhelyeket használják annak érdekében, hogy ezek, továbbá valamennyi bejárat és közlekedő út akadálymentes megközelítése minden esetben biztosítva legyen, különös tekintettel arra, hogy a tűzoltók, mentők stb. a bejáratokat bármikor akadály nélkül megközelíthessék.

C) Építkezés

A tulajdonostárs a lakásában és a nem lakás céljára szolgáló helyiségében építési munkát végezhet. Az építtető tulajdonostárs a külön tulajdonában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban felsorolt közös épületrészt érinti. Nincs szükség a tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatának beszerzésére, ha a tervezett építési munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érint.

D) **A közös** tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartásával, felújításával) járó **költségek viselése.**

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) költségeit a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk arányában viselik.

A társasházzal kapcsolatos egyéb kiadások, (üzemeltetési költség, takarítási költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés állapítja meg.

E) A külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek a mindenkori tulajdonost terhelik. A külön tulajdonban lévő épületrészek és helyiségek jó karban tartásáról a tulajdonosok gondoskodni kötelesek.

Ha valamelyik tulajdonostárs – vagy akinek a használatot átengedte – a közös tulajdoni részekben, vagy a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségében kárt okoz, - ha ez a kár máshonnan (pl. biztosító) nem térül meg - a tulajdonostárs köteles haladéknélkül a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani, vagy elháríttatni, illetőleg az okozott kárt megtéríteni.

Ha a külön tulajdon karbantartása, vagy javítása olyan munkálat elvégzésével jár, amely a közös területről is látható épületrészeket érint, akkor az a munka csakis az eredeti és épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és ez másik tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

F) A közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. A közös költség összegét és esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg. Az előirányzatot késedelmesen fizető tulajdonostársat a hatályos jogszabály szerinti kamatfizetési kötelezettség terheli.

Tulajdon-átruházás esetén a közös költség tartozásért a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. A közös képviselőt a tulajdon-átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő kérelemre írásban köteles az új tulajdonostársnak nyilatkozni arról, hogy az átruházó tulajdonostársat terheli e költségtartozás, továbbá van e folyamatban, illetve előkészítés alatt a közös tulajdon érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen arányú munkák végzése mennyiben szükséges.

A tulajdonostársak a jelen szabályzatban felhatalmazzák a közös képviselőt arra, hogy a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A közös képviselő e rendelkezését a hátralékos tulajdonostárs részére jogorvoslati lehetőség feltüntetésével köteles kézbesíteni.

A jelzálog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető. Ha ez az eljárás 18 hónapig eredménytelen marad, az ingatlan végrehajtás elrendelését kell kérni.

A hátralék kiegyenlítése esetén a közös képviselő haladéktalanul köteles a jelzalog törlési engedélyét kiadni. Az ingatlan-nyilvántartásból való törlési eljárás az érintett tulajdonostárs feladata.

G.) A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége.

A tulajdonos köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

- a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást,
- az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető természetes személyi adatát, tehát anyja nevét, születési idejét, lakcímét, illetőleg jogi személy a székhelyét és a statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszámát,
- a külön tulajdonát bérlő személy előző bekezdés szerinti adatát.

### **III. A Társasház szervezete**

#### **A.) A közgyűlés**

1.) A közgyűlés hatásköre és feladatai

a) A közgyűlés, mint a Társasház legfőbb döntéshozó szerve kizárólagosan határoz:

- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- a közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról,
- a házirend megállapításáról,
- a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- a szervezeti-működési szabályzat létrehozásáról és tartalmáról,
- az alapító okirat módosításáról,
- dönt a külön tulajdonban álló helyiség használata, használati módja megváltoztatásának tiltásáról, az összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel,
- minden olyan ügyben, amelyet a szervezet-működési szabályzat nem utal a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

b) a közgyűlés e határozatokat a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg, kivéve:

egyhangú határozat szükséges

- az alapító okirat módosításához,

4/5-ös szavazattöbbség szükséges

- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokkal kapcsolatos döntéshez,
- a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítéshez.

2.) A közgyűlésre vonatkozó eljárási szabályok

- A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni és a meghívó egy példányát a társasházban – jól látható helyen - ki kell függeszteni. Az írásos meghívót lakcímre kell eljuttatni.

- A meghívónak tartalmazni kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet. A közgyűlés csak a meghirdetett napirendek tekintetében hozhat határozatot. Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal kell kiküldeni és kifüggeszteni.

- Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente, legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.

- Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak írásban kérték a napirend és az ok megjelölésével. Ha a kérést a közös képviselő tizenöt napon belül nem teljesíti, az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott személy a közgyűlést összehívhatják.

3.) A közgyűlés határozatképessége

- A közgyűlés határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

- Ha a közgyűlés nem határozatképes, a megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő tizenöt napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában – az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - is kitzúzhető.

- A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

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

#### 4.) Szavazás, jegyzőkönyv-vezetés

- A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint illeti meg a szavazati jog.

- A Tt.-ben, az alapító okiratban és e szabályzatban megállapított eseteken kívül a közgyűlés határozatát a jelenlevő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

- A közgyűlésen a határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvet a közgyűlés elnöke és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesíti.

-A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a közgyűlésen elhangzott legfontosabb felszólalásokat, az ismertetett iratokat és a szó szerinti határozatokat, továbbá a szavazás eredményét.

- A közös képviselő a közgyűlési határozatokról és azok végrehajtásáról – a Közgyűlési Határozatok Könyvében - nyilvántartást köteles vezetni, amely tartalmazza:

< a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,

< a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,

< a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,

< a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

#### 5.) Írásbeli szavazás.

a) A közgyűlés a határozatait a tulajdonostársak jelenléte nélkül írásbeli szavazás útján is meghozhatja. Az írásbeli szavazáshoz a számvizsgáló bizottság véleménye szükséges, amelyet a tulajdonostársakkal írásban kell közölni.

b) A közös képviselő felhívására a tulajdonostársak írásban nyilvánítanak véleményt a közös képviselő által írásban előterjesztett határozati javaslatról. Olyan kérdésben tehető fel a határozati javaslat írásbeli szavazásra, amelynek eldöntéséhez szükséges adatokat a tulajdonosok ismerik, vagy amelyeket a határozati javaslat, illetőleg melléklete tartalmaz. A határozati javaslat szövegét a tulajdonostársak nem módosíthatják, és nem javasolhatnak kiegészítést. A javított vagy kiegészített szöveg a tulajdonostárs szavazatát érvényteleníti.

c) A szavazat leadására legkevesebb 8 napos határidőt kell hagyni. A határozati javaslatról a tulajdonostársak igennel, vagy nemmel szavazhatnak. Az alapító okiratnak és a jelen szabályzatnak az egyszerű, illetőleg minősített többségre vonatkozó szabályait itt is alkalmazni kell.

d) A leadott szavazatokat a közös képviselő összesíti és írásban értesíti az eredményről, valamint az elfogadott határozatról a tulajdonostársakat.

e) A határozati javaslatot, annak mellékleteit, az összegyűjtött szavazatokat és a határozatról szóló írásbeli értesítés egy példányát a közgyűlés iratai között meg kell őrizni.

f) A tulajdonostársakat írásbeli szavazás esetén is megilleti a Tt.-ben szabályozott jogorvoslati lehetőség.

#### 6.) Tulajdonostársi megbízás.

Ha megbízott szavaz a tulajdonos helyett, csatolnia kell az írásbeli megbízást. Ha a megbízott nem eseti, hanem általános megbízással rendelkezik, megbízását a közös képviselőnél letétbe helyezheti, és ebben az esetben elegendő erre hivatkozni.

A haszonélvező nem tagja a társasház tulajdonközösségének. A haszonélvező megbízás hiányában a tulajdonos helyében nem szavazhat.

### **B. A közös képviselő**

#### 1. A közös képviselő feladata, hatásköre, jogai és kötelezettségei:

- a Társasház ügyintéző és operatív feladatot ellátó szerve a közös képviselő, akinek megválasztásáról (felmentéséről és díjazásáról) a közgyűlés dönt.

- Nem lehet közös képviselő, akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték és annak hátrányos következményei alól nem mentesült, illetve akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, valamint a tevékenységével összefüggő fizetési kötelezettségét elmulasztó természetes személy, vagy gazdálkodó szervezet.

- Nem lehet közös képviselő olyan természetes személy, aki a külön jogszabályban meghatározott szakképesítést nem szerezte meg. Nem lehet továbbá közös képviselő olyan gazdasági társaság, amelynek legalább egy tagja, vagy alkalmazottja a külön jogszabályban meghatározott szakképesítéssel nem rendelkezik.

#### 2. A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, továbbá gondoskodni arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a jelen szabályzat rendelkezéseinek,

- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,

- közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költségekhez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni az ezzel kapcsolatos közösségi igényeket,



- a tulajdonostársnak az építkezésről szóló bejelentése alapján a közgyűlés döntését kezdeményezni,
- a hatóság megkeresésére a külön tulajdonú helyiségben folytatandó, a korábbtól eltérő tevékenységről történő döntés céljából a közgyűlést haladéktalanul összehívni és a tiltó határozatot a megkereséstől számított 30 napon belül a hatóságnak megküldeni,
- a tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége alapján bejelentett adatokat nyilvántartásba venni,
- tulajdonosváltás esetén az eladót és a vevőt tájékoztatni a közösséggel szemben fennálló tartozásokról és intézkedni azok rendezése iránt,
- a közös költség megfizetésével késedelembe esett tulajdonostársat a közös képviselő – a késedelembe eséstől számított 15 napon belül – írásban köteles felszólítani a teljesítésre, amelyben 8 napos határidőt kell szabni a pótlólagos teljesítésre azzal, hogy ennek elmulasztása esetén a közösség bírósági úton érvényesíti követelését. A közös képviselő a követelés érvényesítésével összefüggésben felmerült költségek megfizetését is köteles érvényesíteni.
- a hátralékos tulajdonostárssal szemben e szabályzat F) pontjában írtaknak megfelelően intézkedik a jelzálogjog bejegyzéséről, ennek az érintettel való közléséről, teljesítés esetén a törlésről.
- megőrizni az alapító okirat és a jelen szabályzat egy példányát.

A közös képviselő a tulajdonostársaktól nem fogadhat el megbízást a közgyűlésen való képviselőre.

### 3. A költségvetési javaslat és az éves elszámolás tekintetében a közös képviselő köteles:

- minden év április 30-ig költségvetési javaslatot elkészíteni, amelynek tartalmaznia kell a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként, továbbá a tulajdonostársakkal közölni külön tulajdonú egységenként a közös költséghez való hozzájárulás összegét.
- az éves elszámolást minden év május 31-ig elkészíteni és a számvizsgáló bizottsággal történt egyeztetés után a közgyűlés elé terjeszteni jóváhagyás céljából,
- az éves elszámolásban fel kell tüntetni:
  - < a tervezett és a tényleges kiadásokat költségnemenként,
  - < a közös költség megoszlását, ezen belül a karbantartásokat az elvégzett munkák részletezésével,
  - < a tervezett és a tényleges bevételeket források szerint,
  - < a bevételek és a kiadások záróegyenlegét, a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
  - < a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
  - < a közös költséghez való hozzájárulás előírásait és a teljesítéseket (külön tulajdonú egységenként) tulajdonostársanként.

A közös képviselő a két közgyűlés közötti időpontról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő részére tisztének ellátásért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. Díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő jogosult a társasházközösséget képviselni harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A társasház alkalmazottai felett a munkáltató jogokat a közös képviselő gyakorolja.

### **C.) Számvizsgáló bizottság**

A közgyűlés 3 tagú számvizsgáló bizottságot választ. A számvizsgáló bizottság:

- korlátozás nélkül ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonta ellenőrzi a pénzforgalmat,
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és elszámolást,
- javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.

A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szavazattöbbséggel hozza. Esetleges szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

## **IV. A társasház házirendje**

1.) A házirend meghatározza a házban tartózkodó személyek (állandóan vagy ideiglenesen ott tartózkodó tulajdonos, bérlő, családtag, látogató) egymás iránti magatartását és azokat a szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek. Előírja az ingatlan rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére, megóvására szolgáló követelményeket. A tulajdonosok közös érdeke, hogy a használók kulturált környezetben, nyugodt körülmények között, biztonságban éljenek. Kívánatos ezért, hogy a tulajdonosok jó gazda módjára óvják és gazdagítsák otthonukat. A rendbontókkal szemben – figyelmeztetés után – szabálysértési eljárást kezdeményezünk, a károkozókval szemben kártérítést érvényesítünk.

### **2.) Zaj.**

A lakóépületben és hozzátartozó közös használatra szolgáló területeken (kapualj, lépcsőház, udvar, kert) – napszakoktól függetlenül – tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró, zajos magatartástól és tevékenységtől.

Televízió, rádió, video, magnó és hasonló készülék csak mások nyugalma zavarása nélkül működtethető.

Zajt okozó háztartási gép használata, zajjal járó szerelési, építési munka munkanapokon 8 óra és 20 óra, szombaton 8 óra és 14 óra között, háztartási gép üzemeltetése vasárnap 9 és 14 óra között engedélyezett, Rövidebb ideig tartó, zajjal járó építési, szerelési munka végzését előzetesen be kell jelenteni az érintett tulajdonostársaknak. E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

### 3.) Biztonság

A zárható bejárati ajtót állandóan zárva kell tartani. A kaputelefon használati módját állandóan olvasható állapotban kell tartani. A pince és a padlás bejárati ajtaját állandóan zárva kell tartani, kivéve az ott tartózkodás esetét.

A házban tartózkodó ismeretlen személyre figyelni kell. Rossz szándék észrevétele esetén a közös képviselőt, vagy a rendőrséget kell értesíteni.

Tűzveszélyes anyagok rendeltetés és szabályellenes tárolása a külön tulajdonban lévő és a közös használatra szolgáló helyiségekben egyaránt szigorúan tilos.

### 4.) Tisztántartás

A tulajdonos köteles lakása belsejét tisztán tartani, féregteleníteni, szagszennyezéstől megóvni.

A háztartási szemét gyűjtőtartályba juttatása a lakáshasználó feladata. Elhasznált bútorrészeket, géprészeket, építési hulladékot, állattetemet, egyéb fertőző anyagot, földet, kerti gyomlálási hulladékot a gyűjtőtartályba vagy mellé tenni nem szabad. Lomtalanításkor a BÍOKOM tájékoztatója szerint kérünk eljárni. A szemetes tartályok rendszeres ürítése a BÍOKOM-mal kötött szerződés szerint történik.

Az épületből tárgyat kidobni, folyadékot kiönteni tilos. Növényt ápolni, locsolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad.

Anyagszállítás, karbantartás és felújítás nyomán visszamaradó szennyeződést mind a közterületen, mind házon belül azonnal meg kell szüntetnie annak, akinek érdekében a szállítás, illetve a munkavégzés történt.

A rovarmentesítést végzők munkáját lehetővé kell tenni, és el kell tűrni.

### 5.) Állagvédelem

Az épületet, a lakásokat, a nem lakás célú helyiségeket, a közös területeket, a ház központi berendezéseit rendeltetésüknek megfelelően, a környezet sérelme nélkül és gazdaságosan kell használni. Ezek javításával járó kimaradások idejéről a tulajdonostársakat előre értesíteni kell. Tulajdonosi pincékben a közművek szerelvényeihez a hozzáférést mindenkor biztosítani kell.

Az épület közüzemi vezetékéhez hozzányúlni tilos. Szerelést, leágazást csak szakiparos végezhet a közös képviselő megrendelése alapján.

Külső nyílászárók, rácsok mázolásánál, erkélyüvegek cseréjénél a szín kiválasztásánál a ház összképét figyelembe kell venni.

Erkélyen, térre, utcára nyíló ablakban csak városképet nem rontó tárgyak helyezhetők el. Virág csak biztonságosan rögzített tartóba kerülhet.

#### 6.) Közös terek használata

Tűzveszélyes anyagot nem tartalmazó lom rendezetten, bejelentve, a következő lomtalanításig a pincében, vagy előterében tárolható.

A ház gyermekei számára biztonságosan kialakított, a személy- és gépkocsiforgalmat nem akadályozó játszóhely tisztán és rendben tartása a szülőközösség egyetemleges feladata. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért és az általuk okozott kárért a gondozójuk felel.

A közös használatra szolgáló területen oda nem illő dolgok tartós tárolása tilos. Ennek figyelmen kívül hagyása esetén a vagyontárgyakat felelős őrzésbe kell venni és a tulajdonos költségére kell elszállíttatni.

#### 7.) Rongálás, károkozás

A rongálások helyreállítására fordított közös költséget a károkozónak meg kell térítenie.

Minden tulajdonos jogilag felelős vendége magatartásáért és anyagilag az általa okozott kárért.

Csapok nyitva felejtéséből, mosógépek és egyéb vizes berendezések helytelen használatából, meghibásodásából eredő beázás és hasonló természetű károk helyreállítási költségei a károkozót terhelik.

#### 8.) Gépkocsi tárolás

Az épületben lakók, maguk és hozzátartozóik parkolását úgy kell megoldani, hogy mások nyugalma ne zavarja, a zöldterületet ne csökkentse, ne rongálja.

A gépjárművel zajt okozni, túráztatni, ajtókat csapkodni nem szabad. Zajos javítási munka, olajcsere, fényezés az udvaron, illetőleg az épület környezetében nem végezhető.

A gépjármű üzemeltetője a parkolót köteles tisztán tartani, felel a tűzvédelmi előírások megtartásáért és a parkoló járművel kapcsolatban keletkezett kárért.

Telítettség és környezetszennyezés okán a parkoló járművek számát a lakóközösség korlátozhatja.

#### 9.) Állattartás

A közös használatra szolgáló területeken állatot tartani tilos.

Állat által okozott szennyezést az állat gondozója köteles feltakarítani. Kedvtelésből tartott állatok a mindenkor hatályos önkormányzati rendelet szabályai szerint tarthatók.

#### V. Hatályba léptető és záró rendelkezések.

A jelen Szervezeti-Működési Szabályzat a közgyűlést követő hó első napjával lép hatályba, egyidejűleg az alapító okiratnak a közgyűlés szerveire, azok hatáskörére, jogaira és kötelességeire, a közös költség viselésére vonatkozó rendelkezései hatályukat veszítik.

A közös képviselő a házirend kifüggesztéséről gondoskodik.

A közgyűlés dr. Deák Erzsébet pécsi ügyvédet bízta meg a Szabályzat szerkesztésével, a közgyűlési határozat ellenjegyzésével és a Szabályzat ingatlan-nyilvántartásba történő beterjesztésével.

Pécs, 2005. március 22.



A szervezeti-működési szabályzat elfogadásáról szóló közgyűlési határozat hitelül:

*Lóta László*  
Tulajdonostárs

*Körmöndi Bebe*  
Tulajdonostárs

Szerkesztette és a közgyűlés 1/2005. (03. 22.) számú határozatát ellenjegyezte Pécsen, 2005. március 22. napján:

*Dr. Deák Erzsébet*

**DR. DEÁK ERZSÉBET**  
ügyvéd  
7621 Pécs, Rákóczi út 1.  
Telefon: 72/324-233, 72/232-133