

1. Előkészíti a közgyűlés határozatait, összehívja és vezeti a közgyűlést.
2. Gondoskodik arról, hogy a közgyűlési határozatok megfeleljenek a jogszabályok és az alapító okirat, valamint az SZMSZ előírásainak.
3. Köteles minden szükséges intézkedést megtenni az épület felújítása és fenntartása érdekében.
4. Köteles közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.
5. Évente el kell készítenie a költségvetési javaslatot és az elszámolást a Tv. előírásainak megtartásával.
6. A közös költség megfizetéséhez való hozzájárulással késedelembe esett tulajdonostársat a közös képviselő köteles személyesen felszólítani a teljesítésre. A felszólítást írásban is át kell adnia a hátralékos tulajdonostárs részére. A felszólításban 15 napos határidőt kell szabni a pótlólagos teljesítésre azzal, hogy ennek elmulasztása esetén a közösség bírósági úton érvényesíti a követelését.
7. A közös képviselő a hozzájárulás követelésekor köteles a mindenkorli késedelmi kamat megfizetését is érvényesíteni.
8. A közös képviselőt a közösség felhatalmazza a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulás féléves hátraléka esetében a közösséget megillető jelzálogjog bejegyeztetése iránti rendelkezés kiadására. A közös képviselő a közösségnek ezen igényét köteles érvényesíteni. A jelzálog bejegyzési és törlési kérelemre ügyvédi ellenjegyzés szükséges.
9. Ha a közös képviselő úgy ítéli meg, hogy a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulás átmeneti, méltányolható okra vezethető vissza, a kötelezettnek kéthavi haladékot adhat a teljesítésre.
10. A közös képviselő a tulajdonostársaktól nem fogadhat el megbízást a közgyűlésen való képviseletre, a közgyűlés levezető elnöke az ilyen meghatalmazást nem fogadhatja el a határozatképesség megállapítása és a szavazatok összeszámlálása alkalmával.

## VII.

### *A számvizsgáló bizottság*

A számvizsgáló bizottságot a közgyűlés választja meg, a bizottság tagjai közül választ elnököt, döntéseit szavazattöbbséggel hozza. A közgyűlés a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

Feladatai közé tartoznak az alábbiak:

1. Bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését,
2. Havonként köteles ellenőrizni a közösség pénzforgalmát,
3. Véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, különösen a költségvetést és az elszámolást és az SZMSZ-ben meghatározott értékhatár felett bemutatott számlákat,
4. Javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
5. Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

## VIII.

### **Házirend**

#### **I. Az ingatlan rendje**

A házirend célja, hogy meghatározza az épületben tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja az ingatlanok rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló más jogszabályokban nem rögzített követelményeket.

Az épületekben és a hozzá tartozó közösségi és közös használatra szolgáló helyiségekben és 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 zavarják.

Az épületekben:

- zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata,
- zajjal járó építési, szerelési munka végezése munkanapokon 9 és 18 óra, szombaton: 9 és 13 óra között,
- a háztartási gépek használata vasárnap és ünnepnapokon is 9 és 13 óra között engedélyezett.

E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

## II.

### Az épület, ingatlan tisztasága

A tulajdonos, kezelő az épület, ingatlan tisztán tartása érdekében köteles a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket folyamatosan takarítani.

A tulajdonos, kezelő köteles az egész épületben évenként legalább két alkalommal nagytakarítást végeztetni, ennek keretében a közös használatra szolgáló helyiségek és területek ajtóit, ablakait, megtisztítani.

A használónak a háztartási szemetet az épületben a tulajdonos, kezelő által – a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések betartása mellett – megjelölt módon, a helyileg rendszeresített formában kell a tároló helyre eljuttatnia, a tulajdonosnak, kezelőnek onnan elszállíttatnia.

Tilos:

- porképződéssel járó takarítást végezni, portörölő ruhát az épület erkélyén, illetve a személedobóban kirázni.

A porzsák tartalmát a háztartási hulladékkal azonos módon kell eltávolítani.

A tisztítással okozott szennyeződést a használónak, a tisztítás befejezését követően azonnal el kell távolítania.

Az épületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos. Ablakban, erkélyen, növényeket ápolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad.

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

Nagymértékű rovarfertőzés megszüntetése érdekében a használó a lakásban, helyiségben a rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni, illetőleg az illetékes közegészségügyi és járványügyi hatóság kötelezése alapján azt eltűntetni.

## III.

### Az ingatlan állagvédelme

Az épület a benne lévő lakások és nem lakás célú helyiségek állagának védelme a használót arra kötelezi, hogy

- a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
- a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, valamint a közösségi helyiségeket,
- az épület központi berendezéseit és tartozékait (pl.: fűtő- és melegvíz-szolgáltató, háziszemét ledobó, szellőztető, kaputelefon és felcsengető berendezés, központi televízió- és rádió antenna, személyfelvonó) rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.

A tulajdonos, kezelő az épületen, ingatlanon, a lakásban vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségekben végzendő munka megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról a használókat a felújítási munkáknál 30, a karbantartási munkáknál 10 nappal a munkakezdést megelőzően írásban, életveszély elhárításához szükséges munkáknál azonnal, szóban köteles értesíteni.

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

Loggián, erkélyen és teraszon, azok rendeltetészerű használatával összhangban lévő bútorok, egyéb tárgyak, díszek helyezhetők el, ruhaneműt kiteríteni csak korlátmagasságig szabad. Virágot biztonságosan rögzített tartókon szabad elhelyezni.

#### IV.

##### **Közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata, tárolási szabályok**

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

A közösségi helyiség rendeltetési célját a közösségi jelleg megszüntetése nélkül a tulajdonos, kezelő megváltoztathatja.

A játszó-, illetőleg a tartózkodási helyet lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy az a használók nyugalma ne zavarja.

A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért – a Ptk. rendelkezései szerint – a gondozójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felel.

A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat (pl.: gyermekcsovi, kerékpár) – ide értve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is – a tulajdonos, kezelő engedélyével lehet tárolni.

A közös használatra szolgáló területet a tulajdonos, kezelő felszólítása alapján, az abban megjelölt időpontig fel kell szabadítani.

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

#### V.

##### **Tűzvédelem**

Az épületekben be kell tartani a tűzvédelmi előírásokat.

Tilos az épületben tüzelőt tárolni, folyékony tüzelőanyagot lefejtetni. Tilos az épületben motorkerékpárt illetve üzemanyagot tárolni. A folyosókon erkélyeken illetve a közös tulajdonú helyiségekben tárolni-raktározni csak engedéllyel, a tűzvédelmi előírások betartásával szabad. A hatályos tűzvédelmi előírások és jogszabályok betartása minden tulajdonos illetve bérlő részére kötelező. A rendszabályok be nem tartása, vagy az ebből adódó kárért a mindenkorai tulajdonos tartozik felelőséggel.

## VI.

## Vegyes rendelkezések

Aki a jelen házirendben foglaltak tilalmakat megszegi, ha súlyosabb eljárás alá nem tartozik, úgy szabálysértési eljárás keretében felelősségre vonható.

Az épületben az együttélési szabályok betartása, e házirendben foglaltak érvényre juttatása a tulajdonos, kezelő és a használók közös kötelezettsége.

A házirendbe ütköző magatartás miatt feljelentést a kezelő, a sérelmet szenvedett használó tehet az illetékes szabálysértési hatóságnál.

A Szervezeti - Működési Szabályzatnak az illetékes földhivatal részére történő benyújtása iránt a közgyűlés meghatalmazza az okiratot szerkesztő Deliné dr.Csillag Anikó ügyvédet.

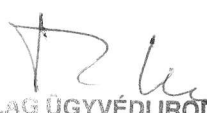
Budapest, 2004. november 22.

UNICENT Kft.

Budapest, 2004. november 22.

.....  
közös képviselő

Az okiratot szerkesztettem és „ellenjegyzem” 2004. november 22.

  
DR. CSILLAG ÜGYVÉDI IRODA  
1029 Ósopak, Fürdő u. 24/B.  
Deliné dr. Csillag Anikó  
Ügyvéd  
Adószám: 18928750-3-19  
Számirányító: 1748069-20022758