**……………………………………… TÁRSASHÁZ**

**SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA**

**A ……………………………………………………. TÁRSASHÁZ**

# szervezeti-működési szabályzata

A társasház lakói a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései alapján az alábbi szervezeti-működési szabályzatot (SZMSZ) fogadják el.

## I. Általános rendelkezések

1. A társasháztulajdon a tulajdonostársak közös tulajdonából, és külön tulajdonából áll. A társasházban a külön tulajdonban álló ingatlan (lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiség - továbbiakban lakás) a hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt a mindenkori tulajdonos tulajdonában álló önálló ingatlan.
2. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmére.

A tulajdonos a lakás használatának jogát átengedheti.

A tulajdonos felelősséggel tartozik mindazon károkért, melyeket ő vagy a lakás más használója más lakásban vagy a közös tulajdoni részben okoz.

1. A közös tulajdonú helyiségeken egy-egy tulajdonos átalakításokat, változtatásokat nem végezhet, így különösen a homlokzati falak egységét megbontani (világító testek cseréje és kihelyezése, átszínezés, légkondicionáló berendezés és antenna kihelyezése, táblák kihelyezése stb.) csak a közgyűlés, vagy a tulajdonosok többségének írásos engedélyével lehet.
2. A tulajdonostárs köteles:
	* fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást,
	* minden szükséges intézkedést megtenni annak érdekében, hogy a vele együttlakó személy, valamint az, akinek esetlegesen lakása használatát átengedte, maradéktalanul betartsa a jogszabályokat, az alapító okiratot és jelen szervezeti-működési szabályzatot, valamint az egyéb vonatkozó rendelkezéseket,
	* lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonában, illetőleg a másik tulajdonostárs külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
	* a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.
3. A közös tulajdonban maradó részeket mindegyik tulajdonostárs rendeltetésszerűen használhatja, a használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét.

A közös tulajdonban maradó részek kezelésével, karbantartásával, használatával, tisztán tartásával kapcsolatos költségeket a tulajdonostársak viselik a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott közös költség fizetés alapján.

A közös tulajdonban maradó épületrészek felújítási költségeinek fedezetére a tulajdonostársak felújítási alapot hoznak létre, a felújítási alapot a közös költség tartalmazza.

1. A tulajdonostárs tulajdonszerzésétől számított 15 napon belül köteles bejelenteni:
	* + 1. külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
			2. lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és nyilvános személyes adatát (név, anyja neve születési éve), illetőleg a jogi személy, egyéb gazdasági társaság, vagy egyéb szervezet nyilvános adatát (székhely, adószám, képviselő neve)
			3. a lakását bérlő, illetőleg használó személy b) pontnak megfelelő adatait,
			4. a lakásban lakó személyek számát,
			5. haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét és b) pont szerinti adatait.

A jelen pontban meghatározott bejelentést elmulasztó tulajdonostárs köteles 5.000 Ft kártérítési átalányt fizetni a Társasháznak.

**II. A társasház szervezete**

**Közgyűlés**

1. A közgyűlés a társasház legfőbb döntéshozó szerve az alábbiakban határoz:

1. A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról;
2. A közös képviselő, valamint a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról;
3. A lakóközösség éves költségvetésének, elszámolásának és a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás, felmentvény megadásáról;
4. Felújítási alap képzéséről és annak mértékéről;
5. A közös képviselő felhatalmazásáról, hogy a felújítási alapból felújítási munkák végzéséhez pénzeszközöket használjon fel;
6. A társasház közösséget érintő építkezésről, beruházásról;
7. Az alapító okirat módosításáról;
8. A társasházingatlan megterheléséről, átruházásáról, közös tulajdoni ingatlanrész átruházásáról;
9. A társasház megszűntetéséről;
10. Az SZMSZ elfogadásáról, módosításáról;
11. A közös költség elfogadásáról, fizetésének módjáról;
12. Mindazokról a kérdésekről, amelyet a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn.

A g), h), i) pontokban megjelölt esetekben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása, a j) pontban megjelölt esetben a határozat meghozatalához az összes tulajdoni hányad felénél több szavazat szükséges. A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos, rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak. Egyebekben a közgyűlés a jelenlévő tagok egyszerű szótöbbségével dönt.

Amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával (a g), h), i) pontokban) a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

1. A közgyűlést, a közös képviselő hívja össze írásban a közgyűlés megtartását megelőző legalább 8 nappal. A meghívó egy példányát a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni.

A meghívóban fel kell tüntetni a közgyűlés megtartásának helyét, idejét, a napirendi pontokat és a napirendi pontokhoz írásos előterjesztést kell mellékelni.

A meghívónak tartalmaznia 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 napirendi pontokban határozhat.

1. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonostárs jelen van.

Amennyiben a közgyűlés nem határozatképes, az újabb megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belül, az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani. A következő közgyűlés időpontját a közös képviselő dönti el.

A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. 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 e törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

1. A társasház közgyűlést szükség szerint, de évente legalább 1 alkalommal tart. Az éves elszámolásról és a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést tárgyév május 31. napjáig kell megtartani.
2. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-edével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérik.
3. A közgyűlésen minden tulajdonostárs részt vehet.

A közgyűlésen a tulajdonos akadályoztatása esetén írásban meghatalmazott képviselővel is képviseltetheti magát. A Meghatalmazást két tanúval hitelesíteni kell.

A tulajdonosokat szavazati jog a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

A közgyűlés megnyitását követően elnöklő személyt, jegyzőkönyvvezetőt, és két jegyzőkönyv hitelesítő tulajdonostársat választ.

A közgyűlést az elnöklő személy vezeti.

A közgyűlés határozatképességét az elnöklő személy és a jegyzőkönyvvezető állapítja meg.

Amennyiben a közgyűlés határozatképes, a levezető elnök ismerteti a napirendi pontokat, amelyek a meghívóban szerepelnek és a közgyűlés először a napirendi pontokról szavaz.

A napirendi pontok megtárgyalása során a napirendi ponthoz nem tartozó tárgyban a tulajdonostárstól a levezető elnök a szót megvonhatja.

1. A közgyűlésen – a határozatot is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

1. A közgyűlési határozat írásban is meghozható. Ebben az esetben a közös képviselő írásbeli határozati javaslatot terjeszt elő, melyről a tulajdonostársak – a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményének ismeretében – írásban szavaznak.

Írásbeli szavazásnál a határozattervezetet a közös képviselő írásban közli a tulajdonosokkal. A tulajdonosok a határozati javaslat ívén írásban adják le szavazataikat megjelölve, hogy a határozattervezetet támogatják vagy nem. Szavazatukat a tulajdonostársak aláírásukkal hitelesítik. A határozattervezettel kapcsolatos döntésről a közös képviselő írásban tájékoztatja a tulajdonosokat.

1. A közös képviselő a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (Közgyűlési Határozatok Könyve) vezet.

A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthet, és a határozatokról – a másolási költségek megfizetésével – másolatot kérhet.

A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.

1. Amennyiben a közgyűlés határozata jogszabály, alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseit sérti vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja.

Ezen jogorvoslati rendelkezéseket a közös képviselő jelzáloggal történő megterhelést elrendelő határozatára is megfelelően alkalmazni kell.

 **A közös képviselő**

1. A közös képviselőt a társasház közgyűlése választja meg és menti fel.
2. Nem lehet közös képviselő:
	* + akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítéltek, amíg a büntetett előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül,
		+ akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
		+ az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.
		+ az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján nem lehet vezető tisztségviselő.
3. A közgyűlés közös képviselőként csak olyan természetes személyt vagy gazdálkodó szervezetet választhat meg, aki megfelelő szakképesítéssel rendelkezik.
4. A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:
* a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,
* minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében,
* közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás és az esetleges egyéb, határozattal előírt befizetések összegét, és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.
1. A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készít, mely tartalmazza:

a./ a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként;

b./ a tervezett üzemeltetési, fenntartási és felújítási munkákat,

c./ a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.

1. A közös képviselő által készített éves elszámolás tartalmazza:

a) a tervezett és tényleges kiadásokat, 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 társasház javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,

c) az a) és -b) pontok különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,

d) a társasház tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,

e) a tárgyévhez tartozó, a társasház egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá

f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások szerinti bontásban.

1. A közös képviselő gondoskodik a lakóépület osztatlan közös helyiségeinek bérbeadásáról. A bérlővel szerződést köt, amit minden évben felülvizsgál a közgyűlés.
2. A közös képviselő feladata a karbantartási munkák megrendelése, ellenőrzése, átvétele, a számlák ellenőrzése, a szavatossági jogok érvényesítése.
3. A közös képviselő különösen az alábbi feladatokat köteles ellátni:
	* + közüzemi szerződéseket köt,
		+ képviseli a társasházat bíróságok, hatóságok előtt és harmadik személyekkel szemben,
		+ az éves költségvetés alapján nyilvántartja és kezeli a befizetett közös költséget,
		+ átutalja a társasházat terhelő közüzemi (víz, áram, gáz stb.) díjak költségét a kibocsátó szolgáltató számlájára,
		+ ellenőrzi a közüzemi szolgáltatók által kibocsátott számlákat számszakilag és tartalmilag is,
		+ számlakivonatot készít a göngyölített költségekről, befizetésekről,
		+ a közgyűlés határozata értelmében a társasház közös épületrészeinek biztosítására biztosítási szerződést köt, ellátja a biztosítási ügyek intézését,
		+ tartós lekötéssel biztosítja a felújítási alap megfelelő kamatozását
		+ felszólítja azon tulajdonostársakat, akik a társasház felé befizetendő közös költséget és egyéb határozattal előírt összegeket határidőre nem fizeti meg, elrendeli a tulajdonostárs külön tulajdonában álló helyiség jelzálogjoggal történő megterhelését, eredménytelen intézkedések esetén bírósági eljárást kezdeményez a tulajdonostárssal szemben,
		+ elvégzi az azonnali kárelhárítással kapcsolatos feladatokat
		+ lakónyilvántartást vezet, amely tartalmazza a tulajdonostársak, bérlők, bárki által megismerhető természetes személyes adatait abból a célból, hogy a szükséges intézkedéseket rendkívüli események (tűzeset, robbanás, baleset, katasztrófahelyzet stb.) bekövetkezése esetén meg tudja tenni.

10. Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelői tevékenységét jóváhagyja (felmentvény).

**Kapcsolattartó**

1. A társasház és a közös képviselő között az információcserét a kapcsolattartó bonyolítja, a kapcsolattartó segíti a közös képviselő munkáját.
2. A kapcsolattartót a társasház közgyűlése választja meg. A kapcsolattartót megillető esetleges kedvezményekről szintén a társasház közgyűlése dönt.
3. A kapcsolattartó feladatai különösen:

- bejelenti a közös képviselő felé a karbantartási igényeket,

* + - összegzi a szükséges javítási munkákat,
		- segíti a közös képviselőt a meghívók és határozatok tulajdonosok felé történő

 eljuttatásában, valamint az írásos szavazás lebonyolításában.

**A számvizsgáló bizottság**

1. A számvizsgáló bizottságot a közgyűlés választja.

A számvizsgáló bizottság három tagból áll. Tagjai közül választja meg az elnököt. A számvizsgáló bizottság döntéseit egyszerű szótöbbséggel hozza. Szavazategyenlőség esetén a számvizsgáló bizottság elnökének szavazata dönt.

A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:

a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a társasház pénzforgalmát,

b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,

c) javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,

d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

2. Nem lehet a számvizsgáló bizottság tagja:

a) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés-büntetésre ítéltek, amíg a büntetett előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,

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.

**III. Közös költség**

1. Valamennyi tulajdonostárs a közös tulajdonban lévő épületrészek fenntartásához, karbantartásához, helyreállításához és az ezekkel kapcsolatos közüzemi díjak viseléséhez, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz köteles hozzájárulni közös költség formájában.

A közös költségbe beletartozik különösen a lépcsőház világítása, rovar- és rágcsálóirtás, ügyviteli- és bankköltség, kezelői díj, felújítási alap, illetve amit a közgyűlés ide sorol.

A közös költség mértékét a közgyűlés határozza meg egyszerű szótöbbséggel hozott határozattal.

A közös költséget valamennyi tulajdonostárs egyenlő mértékben fizeti.

1. A közös költséget tulajdonostárs köteles a tárgyhó végéig a Társasház bankszámlájára befizetni.

Késedelmes teljesítés esetén a tulajdonostárs évi 15 %-os mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.

1. Jelen szervezeti-működési szabályzat alapján a közös képviselő annak a tulajdonostársnak, akinek legalább hat hónapnak megfelelő közös költség hátraléka halmozódott fel, elrendelheti külön tulajdonjogának, és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadnak jelzáloggal való megterhelését a hátralék biztosítékául.

A közös képviselő ezirányú rendelkezését ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A közös képviselő a jelzálogjog bejegyzésére vonatkozóan a földhivatali bejegyzéshez szükséges rendelkezést köteles hozni.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapot elérő hátralékonként megismételhető.

A közös képviselő köteles a fentiek szerint eljárni.

A közös képviselő köteles a Földhivatalhoz bejelentést tenni abban az esetben, ha a tulajdonostárs tartozását kiegyenlítette és ennek megfelelően a jelzálogjog fenntartása okafogyottá vált.

1. A társasház felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a közös költséggel tartozó tulajdonostárs kérésére részletfizetést engedélyezzen úgy, hogy a tartozás legfeljebb annyi hónap alatt kerüljön kifizetésre kamataival együtt, mint amennyi időtartam az elmaradás volt, de maximum egy év.

**IV. Házirend**

1. A lakóépületben és a lakásban tilos az indokolatlan zaj okozása, kiabálás, hangos éneklés, rádió, televízió, magnetofon és egyéb gépek, készülékek nagy hangerővel történő üzemeltetése.

Tilos továbbá minden olyan, nem lakás javításával, átalakításával, karbantartásával összefüggő tevékenység, mely a többi lakó nyugalmát, pihenését zavaró indokolatlan hangoskodással, zajjal jár.

1. Az esetenkénti családi eseményekkel kapcsolatos házi rendezvények tartása nem esik korlátozás alá, amennyiben az nem jár a lakók nyugalmát, pihenését zavaró indokolatlan hangoskodással, zajjal.
2. Énekesek, zenészek, zene- és énektanulmányokat folytatók, oktatók, hivatásos zenészek, együttesek gyakorlását – ha az a ház lakóinak pihenését, nyugalmát zavarja – az érintett lakók kérelmére a Polgármesteri Hivatal meghatározott napszakra és időtartamra korlátozhatja, indokolt esetben meg is tilthatja.
3. A lakás karbantartásával, átalakításával, javításával, lakberendezési tárgyak cseréjével kapcsolatos munkálatok a lakásban este 20 óra és reggel 8 óra között nem végezhetők, kivéve, ha a munka éjszakai órákban történő elvégzésére kárelhárítás miatt van szükség.
4. A lakás takarítását és az egyéb háztartási munkát úgy kell végezni, hogy a háztartási gépek zaja este 20 óra és reggel 8 óra közötti időben a lakókat ne zavarja.
5. Tilos este 20 óra és reggel 8 óra között az épület alatt lévő pincékben zajjal járó tevékenységet folytatni, továbbá a garázsokban gépjárműveket – az indítási és leállítási műveletek kivételével – üzemeltetni, valamint indokolatlanul hangjelzést adni.
6. A lakáson kívül lakberendezési tárgyat, lakástextíliát, ruhaneműt tisztítani, porolni, szellőztetni vasárnap és ünnepnapok kivételével reggel 8-10 és este 17-20 óra közötti időszakban szabad.

A lakásokból ablakon át, erkélyről közterületre, illetve ajtóból közös használatra szolgáló helyiségre, területre lakástextíliát, ruhaneműt, porszívózsákot stb. kirázni tilos. Tilos továbbá cigarettacsikket vagy más hulladékot, szemetet kidobni.

1. Az épületből portörlő ruhát ablakon át, erkélyről közterületre kizárólag fokozott gondossággal és körültekintéssel, a többi lakó érdeksérelme nélkül szabad kirázni.
2. A lakás takarítása során keletkezett szemetet a lakó az erre a célra rendszeresített szemétgyűjtőbe köteles elhelyezni.
3. A lakó a lakás karbantartásával, felújításával, javításával kapcsolatban keletkezett törmelék, nagyobb mennyiségű szemet nem dobhat a közös használatú szemétgyűjtőbe, arra külön konténert szükséges rendelnie.
4. Erkélyen, ablakpárkányon csak megfelelő rögzítés mellett szabad virágot elhelyezni és oly módon, hogy azok öntözése esetében a víz ne folyjék le.
5. A lakók közös használatára szolgáló helyiségeket, területeket kizárólag rendeltetésüknek megfelelően, a többi lakó érdeksérelme nélkül szabad használni. A folyosókon semmit sem lehet tárolni, mivel az a közlekedést akadályozza. Kerékpár, babakocsi stb. a lakáshoz tartozó tárolókban lehet tárolni. Tilos a közös tulajdonú területeken (folyosókon, liftben stb.) dohányozni!
6. Tilos a lakóház közműelzáró berendezéseit magában foglaló helyiségeket és a közös használatra szolgáló helyiségeket önhatalmúlag oly módon lezárni, hogy ezáltal a többi lakót, vagy a kezelőt akadályozza a bejutásban.
7. A tulajdonosok a hőközpontban lévő berendezésekhez nem nyúlhatnak, oda csak a kezelő tudtával, vagy sürgős esetben kár elhárítás miatt mehetnek be.
8. A lakóépületben lakásonként egy kis testű állat tartása engedélyezett a többi tulajdonos zavarása nélkül. A tulajdonos köteles az állat által okozott koszt eltakarítani, az esetlegesen okozott kárt megtéríteni. Amennyiben fentieket valamely tulajdonos nem tartja be, akkor a környezetében lakó tulajdonosok írásbeli kérelmére, az állat tartását meg kell szüntetnie.
9. A tulajdonos minden esetben felel azért, hogy a lakásában tartózkodók (családtagok, bérlők, vendégek stb.) a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot betartsák.

**Záró rendelkezések:**

Jelen szervezeti-működési szabályzat az elfogadó határozat napjától lép hatályba.

A szervezeti-működési szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

A szervezeti-működési szabályzatban foglalt rendelkezések valamennyi tulajdonostársra kötelezőek.

A szervezeti-működési szabályzatot az elfogadását követő 30 napon belül a ………………Járási Földhivatalhoz kell benyújtani.

Jelen szervezeti-működési szabályzatot a társasház közgyűlése a 20….. ………….. ……-i lakógyűlésén a 20…../……. számú határozatával fogadta el.

………………., 20… év ….. hó… nap

 **………………………………………... alatti Társasház**