

Szervezeti-működési Szabályzat

(Budapest, XV. ker. Neptun u. 106-112. sz. Társasház)

A Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasházi törvény) felhatalmazása alapján, a törvény végrehajtása, valamint a Társasház zavartalan üzemeltetésének és ügyműködésének megnyugtató biztosítása céljából a Budapest, XV. ker. Neptun utca 106-112. szám alatti, 82937/29 helyrajzi számon bejegyzett Társasház írásbeli szavazással a tulajdonostársak 59,913 %-os szavazatával a következő **Szervezeti-működési Szabályzatot** alkotja (továbbiakban Sz.M.Sz.), egyben a 1998. november 25-i keltű hatályos szervezeti- és működési szabályzatot hatálytalanítja.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Birtoklás, használat, hasznosítás

A) Birtoklás, használat, hasznosítás

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 sérelmével.

A tulajdonos a külön tulajdon használatát során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédait bármilyen módon szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

A tulajdonostárs köteles

- 1) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, nem lakás célú helyiséget,
- 2) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, úgy gyakorolja e jogát, hogy azzal a többi tulajdonostárs jogát és törvényes érdekét ne sértse,
- 3) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön-tulajdonú lakásába, nem lakás célú helyiségébe a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel, költségekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- 4) a lakásában, nem lakás célú helyiségében tervezett építkezéstről értesíteni a közös képviselőt.
- 5) lakásának, nem lakás célú helyiségének bérbeadásáról értesíteni a közös képviselőt

A Társasház közössége köteles megtéríteni, ha a külön tulajdonban lévő lakásban a közös tulajdon érdekében végzett beavatkozással kárt okozott.

A tulajdonostárs külön tulajdonával és az ahhoz elválaszthatatlanul tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A lakások és nem lakás célú helyiségek azonban csak olyan célra használhatók, melyek a lakók egészségét, nyugalomát, a ház rendjét és tisztaságát, valamint annak családi jellegét nem sérti. Tilos tehát lármás, bűzös, piszkos, veszélyes avagy betegségek

vagy férgek behurcolását előmozdító célokra használni. Tulajdon átruházás, valamint öröklés esetében a jogutódot a jogelőd jogai illetik meg és terhelik kötelezettségei. Tulajdon átruházás esetében a szerződő felek által nem rendezett, a Társasház közösséggel szemben fennálló tartozásért az átruházó és a jogutódja egyetemlegesen felel. A tulajdon átruházást a közös képviselőnek 15 napon belül be kell jelenteni és a közös költséget az új állapotnak megfelelően kell megállapítani.

B) Építkezés

A tulajdonostárs a külön tulajdonában lévő lakásában, nem lakás céljára szolgáló helyiségében építési munkát végezhet. Nem minősülnek építési munkának a lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség karbantartása, tisztántartása érdekében végzett munkák. Amennyiben a tervezett munkálatok építési engedélyhez kötöttek, a tulajdonos köteles ezen engedélyeket a munkálatok megkezdése előtt beszerezni, ebből és az engedélyezett tervekben egy példányt a közös képviselőnek átadni.

Az épített tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti.

Az épített tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti. A lakásban tervezett építkezéssel a tulajdonos köteles értesíteni a közös képviselőt akkor is, ha a tervezett munkálatok nem építési engedélyhez kötöttek. Amennyiben az építkezés folytán akár más öröklés, helyiség vagy közös tulajdonú épületrész károsodik úgy az épített tulajdonost mind erkölcsi, mind anyagi kártérítési felelősség terheli. Tilos a teherhordó főfalat megbontani.

C) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó 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. A közös tulajdonú építményrészeket, felszereléseket, berendezéseket minden tulajdonostárs a rendes gazda gondosságával, rendeltetésszerűen használhatja, a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül.

A tulajdonostárs felelős mindazokért a károkért, amelyeket saját maga vagy lakásának használói, hozzátartozói, vendégei okoznak.

A tulajdonostársak közgyűlési határozattal az említett birtoklási, használati elvtől eltérhetnek. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata sem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A közös tulajdonú épületrész kizárólagos használatáért térítést kell fizetni. A térítés mértékét minden esetben az éves költségvetés elfogadásakor határozza meg a közgyűlés.

A közös tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérbeadását előzetes közgyűlési határozat alapján a közös képviselő bonyolítja.

Pincerekeszek használata

Az épület pince szintjén tárolás céljára úgynevezett pincerekeszek vannak kialakítva. Minden kialakított pincerekesz számmal van ellátva. A közös tulajdonú tárolók 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. A tulajdonostársak megállapodnak, hogy egy darab lakáshoz

legfeljebb egy pincerekesz tartozhat. A pincerekeszt a közös képviselő előzetes hozzájárulása nélkül más tulajdonostársnak nem engedheti át. Használó az épületben lakó Tulajdonos, vagy örökkelssel birtokba kerülő illetve bérlő lehet. A pincerekeszt bérbe adni, azzal üzletelni nem lehet. A fentiek be nem tartása valamint a közösséggel szembeni tartozás a szerződés felbontását vonja maga után. A pincerekeszek használatánál biztosítani kell az ott lévő vezetékek üzemeltetéséhez szükséges munkálatok, ellenőrzések, szabályozások elvégezhetőségét.

D) Gazdálkodás, közös költségek

A Társasház tulajdonostársainak közössége nemcsak a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat gyakorolja, hanem viseli a közös tulajdon terheit is.

Közös tulajdon a telek és mindazon épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, ami nem tartozik külön tulajdonba. E tulajdon fenntartásának költsége, ennek keretében az üzemeltetéssel, karbantartással, felújítással járó költségek és közterhek közös költséget képeznek. Emellett gondoskodni kell a megrongálódott, esetleg elpusztult vagyontárgyak helyreállításáról, illetve pótlásáról is.

Az ily módon képződött közös költségek a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terhelik. Ettől eltérő, az alábbiakban részletezett szabályok érvényesülnek :

A víz- és csatornadíj:

Minden tulajdonos köteles az egyéni fogyasztására egyéni fogyasztásmérőket felszerelni a szolgáltatókkal közüzemi szerződést kötni, és a díjat közvetlenül a szolgáltatónak megfizetni.

Mivel minden külön tulajdon rendelkezik mellékvízmérővel és egyéni elszámoláson alapuló közüzemi szerződéssel, akkor a tulajdonostársak közös fogyasztásként a tulajdoni hányadok szerinti megosztásban, a bekötési vízmérőn mért fogyasztás és az összes külön tulajdon egyéni fogyasztásának különbözetét kötelesek megfizetni.

Addig amíg nem minden külön tulajdon rendelkezik mellékvízmérővel és egyéni elszámoláson alapuló közüzemi szerződéssel, akkor a víz- és csatornaszolgáltatás díjának megfizetéséhez való hozzájárulást a következők szerint kell megállapítani:

- A bekötési vízmérőn mért fogyasztás 2 %-át közös célú vízfogyasztásnak (technológiai víz) kell tekinteni. A közgyűlés évenként a közös célú vízfogyasztást felülvizsgálja. A közös célú vízfogyasztás (és ezzel azonos mértékű csatornaszolgáltatás) díját albetétenként a tulajdoni hányadok szerint kell megosztani.

A mellékvízmérő órákon mért és a közös fogyasztás mennyiségén felül fennmaradó rész a tulajdonostársak egyéni fogyasztásának minősül, amelyet kizárólag az egyéni közüzemi szerződéssel nem rendelkező külön tulajdonok között kell felosztani az alábbi egységfogyasztások szerint a mindenkori egységárak alapján:

- 1 + 2 félszobás lakás esetén: 30 m³/hó (ebből 15 m³/hó melegvíz)
- 1 + félszobás lakás esetén: 20 m³/hó (ebből 10 m³/hó melegvíz)

- Köteles minden mellékvízmérővel rendelkező tulajdonos gondoskodni a mellékmérő 6 évenkénti hitelességéről - lejárt hitelesítésű vízóra mellékmérőket hitelesíttetni vagy új már hiteles vízmérőre cserélni - és annak bizonylatát a közös képviselő részére bemutatni. A mellékmérő hitelessége megszűnésének időpontjától úgy kell tekinteni, mint egy mellékmérő nélküli lakást és mellékvízmérővel nem rendelkező víz- és csatornaszolgáltatási díjhoz való hozzájárulást köteles fizetni.

A közös képviselő jogosult ellenőrizni a külön tulajdonban lévő lakás, nem lakás céljára szolgáló 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 mellékvízmérővel nem rendelkezőkre érvényes szabályok szerint köteles a víz- és csatornaszolgáltatás díjához hozzájárulni.

Amennyiben valamely tulajdonostárs a mellékvízmérője alapján kötött egyéni közüzemi szerződést felmondja, a szerződés megszűnésének időpontjától a mellékvízmérővel nem rendelkező víz- és csatornaszolgáltatási díjhoz való hozzájárulást köteles fizetni.

Az éves elszámolás során külön kell kimutatni a víz és csatornadíj fizetésére fordított kiadásokat és azok fedezetét a többiektől elkülönítve.

Szemétszállítás:

A tulajdonostársak megállapodnak, hogy a szemétszállítási díjat a lakások egyenlő arányában kötelesek a Díjbeszedő által kiállított számla alapján egyénileg – közvetlenül megfizetni.

Konténer mozgatása:

A tulajdonostársak megállapodnak, hogy a szemétszállításhoz szükséges konténerek mozgatás díj megfizetéséhez a lakások egyenlő arányában kötelesek hozzá járulni.

Fűtési és melegvíz-felfűtési díj:

A távhőszolgáltatás és a távhődíjak elszámolása hőközponti hőmennyiségmérés szerint történik. A hőközpontban mért hőmennyiség egy része fűtésre, más része vízmelegítésre szolgál. Az épület fűtési energia, valamint az alapidő megfizetéséhez, a tulajdonosok külön tulajdonuk fűtött légköbmétereinek arányában kötelesek hozzájárulni közvetlenül a szolgáltatónál. A melegvíz előállításához szükséges hőmennyiséget a melegvízmérővel rendelkező tulajdon esetében a hiteles melegvízmérő által mért fogyasztásnak megfelelően, a melegvízmérővel nem rendelkező tulajdon esetében a közgyűlés által elfogadott átalányértéknek megfelelően kell felosztani. A fenti megosztást négyhavonta kell érvényesíttetni a távhőszolgáltatónál.

Közös képviseleti díj

A tulajdonostársak megállapodnak, hogy a közös képviseleti díj megfizetéséhez külön tulajdonuk száma szerint egyenlő arányában - albetétenként - kötelesek hozzá járulni.

Felújítási alap

A Társasház felújítási alapot képez, melynek mértékéről a közgyűlés dönt az idevonatkozó 12/2001. (I.31.) kormányrendelet előírásainak figyelembe vételével. A felújítási alapot elsősorban nagy arányú felújítási munkákra kell tartalékolni. Felhasználásra csak közgyűlési határozat alapján kerülhet sor. Különösen indokolt vagy veszély elhárítás esetén az Sz.V.B. jóváhagyása mellett igénybe vehető, és utólagosan a közgyűléstől kell kérni megerősítését.

A közgyűlés által megállapított közös költséget és a felújítási díjat minden hó 25. napjáig kell a Társasház folyószámlájára befizetni vagy átutalni. A késedelmesen fizetők a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező késedelmi kamatot kötelesek megfizetni.

Az ebben a szabályzatban rögzített fizetési rendszertől eltérni csak az SzMSz módosításával lehet. Bármilyen más, nem az SzMSz módosítására irányuló napirend keretében meghozott közgyűlési határozat érvénytelen.

E) Házirend

A házirend az Sz.M.Sz. melléklete. Bár alakilag elkülönül tőle, annak szerves részét képezi, így elfogadása az SzMSz elfogadásával egy időben történik, és módosítani is csak az összes tulajdoni hányad egyszerű többségével lehet.

A házirendnek összhangban kell lennie az építésre, illetőleg a zajsztint határértékére a lakóépületek tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel, valamint a társadalmi együttélés különféle vetületeit szabályozó fővárosi és kerületi önkormányzati rendeletekkel.

A házirend előírásainak betartása a tulajdonostársak közös érdeke és kötelessége. Ugyanígy kötelesek mindent megtenni annak érdekében, hogy ezeket az előírásokat maradéktalanul betartsák a velük együtt lakó személyek, továbbá azok, akiknek a lakás használatát bármilyen formában átengedték.

2. A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége

Minden tulajdonostárs - az arra okot adó esemény bekövetkezésétől számított 15 napon belül - köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

- a./ külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást;
- b./ lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető, természetes személyes adatát (családi és utónév, - ideértve a leánykori család és utónevét -, anyja nevét, születési évét), illetőleg jogi személy nyilvános adatát;
- c./ a külön tulajdonát bérlő, használó személy (ide értendő minden bentlakó, hasznélvező, használati joggal rendelkező, üzemeltető, jogcím nélküli használó, stb., a továbbiakban: bérlő) b./ pontnak megfelelő adatait, a teljes használat átengedése esetén annak jogcímét (bérbeadás, szívességi lakás-használat, stb.), a használat időtartamát vagy kezdési időpontját és a saját tartózkodási helyét;
- d./ hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy adatait;
- e./ a b./, c./, d./ pontokban foglaltakkal kapcsolatos változásokat.

A c./ pont szerinti adatszolgáltatásra a tulajdonostárs akkor kötelezhető, ha a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli és ezzel kapcsolatban a tulajdonostársaknak helytállási kötelezettségük áll fenn.

Míthogy a Társasház és a c. pontban felsorolt bérlők között semmiféle közvetlen jogviszony nem áll fenn, a bérlőkre vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettség minden körülmények között a tulajdonostársakat terheli.

Amennyiben az adatszolgáltatás elmulasztása következtében a Társasház-közösség vagy valamely tagja kárt szenved, az adatszolgáltatást elmulasztó tulajdonostárs kártérítésre kötelezett.

Az adatokat a közös képviselő adatnyilvántartó könyvben tartja nyilván és kezeli. Az adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltatók és a bíróság részére adhat tájékoztatást.

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

Az adatszolgáltatás tényét be kell jegyezni az adatnyilvántartó könyvbe megjelölve azt is, hogy kinek és milyen jogcímen történt.

II. A TÁRSASHÁZ SZERVEI, HATÁSKÖRÜK, JOGAIK

ÉS KÖTELEZETTSÉGEIK

3. A közgyűlés

A Társasház-közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs vagy meghatalmazottja részt vehet. Határoz minden olyan ügyben, melyet az Sz.M.Sz. nem utal a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság (továbbiakban Sz.V.B.) hatáskörébe.

3.1 A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

a./ Valamennyi tulajdonostárs egyhangú döntésével, illetve írásbeli hozzájárulással

- az alapító okirat módosítása;
- a közös tulajdonba tartozó telek és épületrészek elidegenítése;

b./ Az összes tulajdoni hányad 4/5-ös szavazattöbbségével rendelkező tulajdonostársak egybehangzó döntésével

- a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások.

c./ Az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbségével rendelkező tulajdonostársak egybehangzó döntésével

- az Sz.M.Sz. megalkotása és módosítása;
- tiltó határozat a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatára,
- az alapító okirat módosítása az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett olyan lakás-megosztás, illetőleg lakásösszevonás esetén, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad.

d./ A közgyűlésen jelenlévők tulajdoni hányadának egyszerű többségének döntésével

- a közös képviselő és a Sz.V.B. és Műszaki- és Gazdasági Bizottság tagjainak megválasztása, felmentése, díjazása;
- egyéb bizottságok megválasztása, tevékenységének meghatározása, felmentése, díjazása;
- a tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettségének megállapítása;
- a közös tulajdonban lévő épületrészek fenntartása, felújítása;
- a közös tulajdon használata, bérbeadása;
- az éves elszámolás elfogadása,
- felújítási alap képzésének mértéke, felhasználása;
- lakástakarék-pénztárba belépésről;
- a ház működéséhez, fenntartásához, felújításához szükséges éves költségvetés, ezen belül a közös költség összegének megállapítása;
- a Társasház bankszámlája fölött rendelkező személyek, valamint a rendelkezési jogkörük meghatározása.

3.2. A közgyűlés összehívásának, működésének szabályai

a.) A közgyűlés összehívásának szabályai

- A közgyűlést a közös képviselő hívja össze, de összehívhatja a Sz.V.B. is, ha a közös képviselő erre való kötelezettségének nem tesz eleget.
- kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérik. Ha a kérést a közös képviselő nem teljesíti, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.
- Közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egyszer össze kell hívni. Az éves rendes közgyűlést minden év május 31-ig meg kell tartani (a közös képviselő mindent tegyen meg, hogy az évről évre közgyűlést minden év március 31-ig lehessen megtartani);
- sürgős esetet kivéve (rendkívüli közgyűlés) a közgyűlési meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni a tulajdonostársaknak. Ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát a Társasház lépcsőházában, jól látható helyen ki kell függeszteni.
- a közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés időpontját, helyét és napirendi pontjait;
- A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni.
- Az összehívás az írásos meghívó levélszekrénybe történő elhelyezésével történik. Amennyiben a tulajdonos a kézbesítést más módon kéri vagy más levelezési címre, akkor írásban jeleznie kell ezt a közös képviselő felé, ill. a kézbesítés díját meg kell téríteni.

b.) A közgyűlés határozatképessége

- a közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a Társasház összes tulajdoni hányadának több mint a felével rendelkező tulajdonostársak illetve meghatalmazottai jelen vannak;
- a közgyűlés határozatképességének megállapítására jelenléti ívet kell alkalmazni, amelyet a jelenlévő tulajdonostársnak vagy meghatalmazottjának alá kell írni. A jelenléti ív tartalmazza a tulajdonos megnevezését, albetétjének azonosító adatait valamint a tulajdoni hányadot. A tulajdonostársat írásbeli meghatalmazással bárki képviselheti. Az írásbeli meghatalmazás akkor fogadható el, ha a tulajdonostárs azt saját kezűleg írta, ill. ha az okiratot két tanú előtt aláírja és ennek tényét a két tanú az okiraton - nevét és lakhelyét is feltüntetve - aláírásával igazolja. Nem kell meghatalmazás a tulajdonostárs házastársa részére, ha a tulajdonostárs nem jelentette be a közös képviselőnek házastársa ebbéli jogának korlátozását;
- A közgyűlés határozatképességét a közös képviselő, majd a közgyűlés megnyitását és a levezető elnök megválasztását követően és a szavazások előtt a közgyűlés által megválasztott levezető elnök és a közgyűlés jegyzőkönyv vezetője állapítja meg. Egyet nem értésük esetén az elnök dönt.
- ha az eredetileg határozatképes közgyűlés létszáma később, a közgyűlés folyamán csökken az előzőekben meghatározottak alá, úgy azt határozatképtelenné kell nyilvánítani
- amennyiben a szabályosan meghirdetett közgyűlés - a résztvevők megfelelő arányának hiányában - határozatképtelen vagy az elnöklő személy a közgyűlést határozatképtelenné válás miatt berekesztette, úgy újabb - megismételt - közgyűlést kell összehívni a határozatképtelen közgyűlést követő tizenöt napon belüli időpontra – akár az eredeti közgyűlés napjára -az eredetivel azonos – határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó -napirenddel;
- a megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - is kitűzhető;

- a megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

c.) Döntés a közgyűlés összehívása nélkül – írásbeli szavazás

- a közös képviselő - a Sz.V.B. írásbeli véleményének ismeretében - közgyűlés összehívása helyett írásbeli szavazást is kérhet. A Sz.V.B. egyetértése esetén csupán ellenjegyzésük is elég;
- az írásbeli szavazásra csak "igen"-nel vagy "nem"-mel egyértelműen eldönthető ügyek tehetők fel és csak akkor, ha a döntéshez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik vagy döntésük előtt megfelelő határidővel, és részletességgel megismerhetik;
- az írásbeli szavazatok leadására a kézbesítés napjától számított 15 nap áll a tulajdonostársak rendelkezésére, az e határidő után beérkező szavazatok érvénytelenek. A közös képviselő a számvizsgáló bizottsággal egyetértésben, különösen indokolt esetben ennél rövidebb vagy hosszabb határidőt is kitzúzhat, illetve határnapot is megjelölhet. Ez a határidő azonban nem lehet rövidebb 3, és nem lehet hosszabb 30 napnál;
- az írásbeli szavazást kérő – határozati javaslatot tartalmazó -felhívást a szavazat leadására szolgáló lappal (a továbbiakban: szavazólap) együtt a közös képviselő által megbízott személy a házban lakó tulajdonostársak részére postaládán keresztül kézbesíti. A szavazat leadására szolgáló lap tartalmazza a tulajdonostárs nevét, tulajdoni hányadát, albetétjének azonosító adatait, a szavazásra feltett kérdést (határozati javaslatot), valamint az "igen" és "nem" megjelölést. A szavazólapon a tulajdonostárs úgy adhatja le szavazatát, hogy az a későbbiekben egyértelműen azonosítható legyen (pl. a megfelelő válasz bekarikázásával, aláhúzásával, a nem kívánt válasz áthúzásával, stb.);
- a kézbesítést végző személy nyilvántartási lapot vezet a kézbesítéskor. A nem a Társasházban lakó tulajdonostárs részére, amennyiben általános jelleggel, írásban meghatalmazott helyettese nincs, az általa közölt tartózkodási címre ajánlott, tértivevényes levélben kell elküldeni a szavazólapot. Ennek tényét, időpontját, valamint az ajánlási rag számot a nyilvántartási lapon fel kell tüntetni, a feladóvényt és a tértivevényt a nyilvántartási laphoz kell csatolni. Ez esetben a kézbesítés napjának a szavazólap tértivevényével igazolt kézbesítési napja számít. Az így postára adott szavazólapot ellenkező bizonyításig kézbesítettnek kell tekinteni;
- a szavazólap leadási határideje a kézbesítéstől számított tizenöt nap. E határidőbe nem számít bele a kézbesítés napja, beleszámítanak viszont a munkaszüneti és ünnepnapok;
- a szavazólapnak a közös képviselőhöz történő eljuttatásáról a tulajdonostárs gondoskodik;
- a közös képviselő a nyilvántartási lap alapján tulajdonosonként meghatározza, hogy mely napon jár le a szavazat leadására rendelkezésére álló határidő. Postai kézbesítés esetén a küldeményt határidőben érkezettnek kell tekinteni, ha a felvételi hivatal bélyegzője a határidővel megegyező, vagy annál korábbi dátumú;
- az összes határidő lejártá után az egyes tulajdoni hányadok figyelembe vételével a közös képviselő összesíti a szavazatokat;
- a szavazás eredményéről a közös képviselő a legutolsó szavazólap-leadási határidőt követő nyolc napon belül köteles a tulajdonostársakat írásban értesíteni;
- a szavazás akkor eredményes, ha a szavazásra feltett határozat meghozatalához a törvényben vagy az Sz.M.Sz.-ben – az összes tulajdoni hányadhoz viszonyított - előírt szavazati aránynak megfelelő egybehangzó érvényes igen szavazat érkezik.
- az írásbeli szavazás eredményét a Sz.V.B. két tagjának ellenőriznie kell,
- az eredeti dokumentumokat bármelyik tulajdonostárs megtekintheti, azokat a legközelebbi közgyűlésig, de legalább hatvan napig meg kell őrizni. E határidő lejártá után a szavazólapokat meg kell semmisíteni. Nem semmisíthetők meg a szavazólapok, ha a

döntéssel kapcsolatban bírósági vagy más eljárás van folyamatban. E tényről az eljárást kezdeményező köteles tájékoztatni a közös képviselőt.

d.) Szavazati jog, jegyzőkönyv, a közgyűlés levezetése

- a közgyűlésen és az írásbeli szavazás alkalmával a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk alapján illeti meg a szavazati jog. A szavazatokat albetétenként kell leadni.
- a közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazati többséggel hozza meg. E szabály alól kivételt csak a jelen szabályzat 3.1 a.)-c.) pontjaiban meghatározott döntések képeznek, ill. ha a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény más szavazati arányt ír elő;
- a közgyűlésen a határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, melyet a közgyűlésen elnökölő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít;
- a közgyűlés a jegyzőkönyv vezetésével tulajdonostársat vagy külső személyt is megbízhat.
- a közgyűlést a közös képviselő nyitja meg, majd a határozatképesség megállapítása után javaslatot tesz a közgyűlés elnökének és a két hitelesítő tulajdonostársnak a megválasztására;
- a közgyűlés határozatainak meg kell felelniük a törvények és más jogszabályok előírásainak, továbbá a Társasház alapító okiratának és a jelen Sz.M.Sz.-nek;
- A tulajdonostársak a közgyűlés jegyzőkönyvébe betekinthetnek, igény szerint arról - a másolási költség kifizetésével - másolatot kaphatnak.
- A közgyűlésen hozott határozatokról – a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül, a meghívók kézbesítéséhez hasonló módon – a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie kell.
- A közgyűlési jegyzőkönyv egy-egy példányát a közös képviselő közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül megküldi a Sz.V.B. tagjainak

e.) A közgyűlési határozat elleni jogorvoslat

Amennyiben a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg az Sz.M.Sz. rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

4./ Közös képviselő

- A Társasház közös ügyeinek intézését a közös képviselő látja el. A közös képviselőt a közgyűlés a jelen lévő tulajdoni hányadok egyszerű többségével választja meg és menti fel. Nincs kizárva, hogy a közös képviselő jogi személy legyen. A közgyűlés a közös képviselőt határozatlan időre választja meg, de bármikor felmentheti a megbízási szerződésben rögzített feltételek és felmondási határidő mellett;

A közös képviselő jogosult:

- A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben intézkedni, illetve eljárni;
- A Társasház nevében jogokat szerezni és kötelezettségeket vállalni a közgyűlés által jóváhagyott éves költségvetés keretein belül.
- A közgyűlés által meghatározott mértékben és összeghatáron belül:
 - a./ az éves költségvetésbe felvett munkák kivitelezése során felmerült indokolt, de a tervezett összeget meghaladó pótló- és többletmunkák engedélyezésére, valamint

b./ a váratlan, de feltétlenül szükséges, nem tervezett munkák elvégzésére

- Ellátni a Társasház képviselőjét bíróság és más hatóság előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. A közös képviselő azonban nem lehet tulajdonostárs perbeli meghatalmazottja, nem képviselhet tulajdonostársat egy másik tulajdonostárral szembeni jogvitában, sem a Társasház-közösséget a közös képviselővel szemben keletkezett igény érvényesítése során.

A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- Mindenkor szem előtt tartani a Társasház-közösség érdekeit, a törvényességet és a gazdasági célszerűség követelményeit, valamint a számviteli, az adóhatósági és a vonatkozó egyéb jogszabályokat.
- Minden szükséges intézkedést megtenni az épület állaga és tisztasága fenntartásának biztosítására. Ennek érdekében gondoskodik az Sz.M.Sz. részét képező Házi rend maradéktalan betartásáról és betartatásáról;
- Az Sz.M.Sz. előírásai szerint előkészíteni és összehívni a közgyűlést, illetve előkészíteni és lebonyolítani az írásbeli szavazást;
- A közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani;
- A tulajdonostársak felkérésére levezetni a közgyűlést, továbbá gondoskodni a közgyűlési jegyzőkönyv vezetéséről és az SzMSz szerinti kikézéséről;
- Gondoskodni arról, hogy a közgyűlés határozatai megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az Sz.M.Sz. rendelkezéseinek. Amennyiben a közgyűlés a jogszabályoknak, az alapító okiratnak vagy az Sz.M.Sz. rendelkezéseinek nem megfelelő határozatot hoz, köteles erre a közgyűlést figyelmeztetni;
- A számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza:
 - 1.) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség-nemenként;
 - 2.) a tervezett fenntartási és felújítási munkákat;
 - 3.) a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának tervezett összegét tulajdonosonként(külön tulajdonok jellemzői szerint);
- a tervezett felújítási és fenntartási munkákra ajánlatokat bekérni, azok elbírálását a számvizsgáló bizottsági tagokkal együtt végezni;
- közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit;
- a közgyűlést tájékoztatni a hátralékos tulajdonostársak személyéről, a hátralék nagyságáról, valamint a hátralék behajtása érdekében megtett intézkedésekről;
- a hátralékos tulajdonost a késedelembe eséstől számított 90 napon túl felszólítani. A felszólításban 8 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 féléves hátraléka esetében a közösséget megillető jelzálogjogot a tulajdonostárs külön vagyona az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse;
- a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján éves írásos elszámolást készíteni, amelynek tartalmaznia kell:

1. A tervezett és tényleges kiadásokat költség-nemenként és a közös költség megosztását az alapító okiratban vagy az Sz.M.Sz.ban megállapított szabályok szerinti bontásban,

ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében.

A tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is.

Az előző két bekezdés különbségének záróegyenlegét és a pénz-készletek kezelési helye szerinti részletezését.

2. A tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket.

3. A közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével - a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban

4. a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,

- gyakorolni a Társasház közösség alkalmazottaival szemben a munkáltatói jogokat;
- tájékozódni az épületbiztosítással kapcsolatban, s erről javaslatot tenni a közgyűlés számára;
- figyelemmel kísérni a pályázati kiírásokat, pályázatot készíteni, ezt a közgyűlés elé terjeszteni, a közgyűlés határozatának függvényében a pályázatot beadni, majd lebonyolítani;
- Megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és Sz.M.Sz. egy példányát
- a külön tulajdonot érintő tulajdonosváltás esetén - a szerződő felek kérésére, részükre - az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni,
- a külön tulajdonot érintő tulajdonosváltás esetén - a tulajdonostárs kérésére - írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak;
- A közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról évenkénti bontásban nyilvántartást vezetni. A Közgyűlési Határozatok Könyvére vonatkozóan a Ttv. 44. és 45.§-a irányadó.
- Ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti, köteles az új közös képviselő részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján átadni a Társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljeségi nyilatkozattal együtt;
- A közgyűlés által meghatározott keretek között a közös tulajdon bérbeadására egyedi szerződések megkötése;
- Elvégezni az itt nem részletezett, de a törvény által előírt feladatokat.

Felhatalmazás a hátralékos tulajdonostárs hat hónapnak megfelelő közös költség hátralékának megfizetése érdekében

- A közös képviselő jogosult a tulajdonostársnak a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulás fél éves 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 - közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt és a jogorvoslati lehetőséget feltüntető - rendelkezését ajánlott levélként meg kell küldenie a hátralékos tulajdonostárs részére.
- A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető;
- Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálogjog bejegyzésének és törlésének költségei a tartozó Tulajdonost terhelik.

5./ Számvizsgáló Bizottság

A Társasház működésének és gazdálkodásának ellenőrzésére hivatott szerv. Tagja jellemzően tulajdonostárs lehet, akiket a közgyűlés választ. A bizottság tagjai közül maga választja meg elnökét. Döntéseit egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

A Sz.V.B. elnöke és tagjai tekintetében a közös képviselőre vonatkozó kritériumok megfelelően irányadók.

A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését;
- havonta ellenőrzi a közösség pénzforgalmát;
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen a költségvetést és az elszámolást;
- A közös képviselő által bekért árajánlatok alapján javaslatot tesz a közös képviselőnek a közgyűlés által jóváhagyott felújítási és a 100.000,- Ft-nál nagyobb értékű karbantartási munkák kivitelezőjére;
- Javaslatot tesz a közös képviselő személyére, felmentésére, díjazására;
- Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget;
- Tevékenységéről, különösen az ellenőrzéséről és annak értékeléséről, az ellenőrzés során nyert tapasztalatairól köteles a közgyűlésnek beszámolni;
- ellenőrzési megállapításait köteles megfelelően dokumentálni.

Az ellenőrzési jogkör gyakorlása során követendő főbb szempontok:

- A közös képviselő által készített költségvetési javaslat alakilag megfelel-e a jogszabályi követelményeknek, az Sz.M.Sz-ben, a közgyűlési határozatban előírtaknak, tartalmilag kellően szolgálja-e a közgyűlési döntés megalapozását?
- A közös képviselő által hozott döntések a közösség érdekeit szolgálták-e?
- Az elszámolás a tényleges kiadásokat és bevételeket tartalmazza-e?
- A közös költséghez való hozzájárulás felosztása megfelel-e az alapító okirat, az Sz.M.Sz. előírásainak, a közgyűlési határozatoknak?
- A közös költség befizetések nyilvántartása napra kész-e, a tartozások behajtására tett intézkedések időben, az előírások szerint megtörténtek-e?
- A pénzügyi helyzetjelentés a valós képet mutatja-e?
- A könyvvezetés és a bizonylati fegyelem megfelel-e az előírásoknak?
- A pénzkezelés szabályainak megfelelően történnek-e a ki- és befizetések?
- A Társasház által kibocsátott számlák alakilag, tartalmilag megfelelőek-e?
- A munkabérek, megbízási díjak számfejtése megfelelően történik-e?
- Az adóhatósági, társadalombiztosítási befizetések, nyilvántartások, bevallások határidőre, az előírásoknak megfelelően történnek-e?

6./ Műszaki- és Gazdasági Bizottság

A tulajdonosok érdekeinek szélesebb körű és fokozottabb érvényesítése céljából a közgyűlés legalább 3 tagból álló Műszaki- és Gazdasági Bizottságot választ.

A Műszaki- és Gazdasági Bizottság testületileg jár el, és tevékenységét is így végzi.

A Műszaki- és Gazdasági Bizottság:

- ellenőrzi a Közös Képviselő műszaki-gazdasági tevékenységét,
 - közreműködik a költségvetés előkészítésében,
 - közreműködik a Közös képviselő műszaki-gazdasági tételeket érintő döntéseinek előkészítésében,
 - tevékenységéről, javaslatairól tájékoztatja a Számvizsgáló Bizottságot,
 - üléseire meghívja – tanácskozási joggal – a Sz.V.B. tagjait,
 - amennyiben nem ért egyet a Közös képviselő döntésével, rendkívüli közgyűlést hív össze, a közgyűlés határozatáig a Közös képviselő köteles döntésének végrehajtását felfüggeszteni.
- A Műszaki- és Gazdasági Bizottság tagjai közül választja meg elnökét, aki a Sz.V.B. teljes jogú tagja is.

A Műszaki- és Gazdasági Bizottság döntéseit szavazattöbbséggel hozza, döntéseiről tájékoztatja a Számvizsgáló Bizottságot.

Vizsgálatainak, ellenőrzéseinek eredményéről, javaslatairól szükség szerint emlékeztetőt készít.

7./ Szakbizottságok

- Egyes szakmai feladatokra a közgyűlés eseti bizottságokat hozhat létre a tulajdonosi közösség erre alkalmas tagjai közül. A szakbizottság legalább két főből áll. A szakbizottság tevékenységébe nem tulajdonostársakat is bevonhat, ezen tagok aránya azonban nem lehet nagyobb, mint a bizottság tagjainak egyharmada.
- A szakbizottság működése a közgyűlési határozatban meghatározott határidőig, de legfeljebb az adott feladat elvégzéséig tart.
- Fennállása idején a szakbizottság minden közgyűlésen helyzetjelentést, a feladat elvégzését (a bizottság megszűnését) követően pedig a legközelebbi közgyűlésen összegző és értékelő beszámolót terjeszt elő.

III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen Sz.M.Sz -ben nem szabályozott kérdésekben a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvénynek és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvénynek a rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Az Sz.M.Sz. elfogadása napján lép hatályba, rendelkezéseit e naptól kezdve alkalmazni kell. A hatálybalépés előtti körülményekre alapozott esetleges igényt a keletkezése idején hatályos szabályok szerint kell elbírálni.

A közgyűlés a jelen szervezeti-működési szabályzat elfogadásával egyidejűleg hatálytalanítja az 1998. november 25-i keltű hatályos szervezeti- és működési szabályzatot.

A Szervezeti-működési Szabályzatnak az illetékes földhivatal részére történő benyújtásáról a közös képviselő haladéktalanul gondoskodik.

Budapest, 2007. október 27.

Ellenjegyzem

Budapest, 2007. október 27.

közös képviselő

REZON INGATLAN KFT.
1167 Bp., Erdőkerülő u. 33.
közös képviselő

DR. JANZA FRIGYESNÉ
ÜGYVÉD

1042 Bp., Árpád út 56./B lépcsőház II. 6.

Telefon: 3890-709

MNB: 11786001-20033789

Adószám: 41462506-3-413/13