

**A BUDAPEST, XV. Zsókvár u. 17 - 27**

**TÁRSASHÁZ**

**Hrsz: 91158/34**

**SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA**

**Jóváhagyta:**

A Társasház 2004. november 19-én az **1/2004.számú határozatával**

**Készítette: DR.CSILLAG ÜGYVÉDI IRODA**  
**Deliné dr.Csillag Anikó**  
**ügyvéd**  
**8229 Csopak, Fürdő u.24./B.**

## Szervezeti- Működési Szabályzata

A Budapest, XV. Zsókavár u. 17-27. Szám alatti Társasháznak, amelyet az ingatlannyilvántartásba a 91158/34 hrsz-on vettek fel.

A Társasház tulajdonosai írásbeli szavazással 2004. november 19-én az összes tulajdoni hányad 58892/100000-ed többséggel meghozott határozatával megalkotta a Társasház Szervezeti - Működési Szabályzatát ( a továbbiakban: SZMSZ) az alábbiak szerint.

### I.

#### A Társasház szervezete, a Társasház-közösség szervei és hatáskörük

##### A Társasház szervezete:

A közösség legfőbb döntéshozó szerve, a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közösség ügyintézését a közös képviselő, vagy 3 tagú Intézőbizottság (a továbbiakban I. B.) látja el. A közgyűlés dönti el egyszerű szavazattöbbséggel, hogy külső személyt, vagy céget választ meg közös képviselőnek, vagy a tulajdonostársak közül választ Intéző Bizottságot. A megválasztásra kerülő közös képviselőnek, vagy az Intéző Bizottságnak teljességgel azonos a hatásköre. A közös képviselőt, vagy az Intéző Bizottság tagjait, a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel választja meg határozatlan időtartamra, míg az Intéző Bizottság Elnökét saját tagjai közül választja meg határozatlan időtartamra, egyszerű szavazattöbbséggel. A Közgyűlés a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére a tulajdonosok közül 3 tagú Számvizsgáló Bizottságot választ határozatlan időtartamra., egyszerű szavazattöbbséggel. A Számvizsgáló Bizottság Elnökét tagjai közül, legfeljebb 3 éves időtartamra, egyszerű szavazattöbbséggel választja.

A Társasház egészét érintő iratok kezeléséről és a könyvelés vezetéséről, a közös képviselő, vagy a mindenkori I. B. Elnök köteles gondoskodni.

A Társasház közös számlát a OTP banknál nyit. A számla feletti rendelkezési jog, a közös képviselő, vagy I. B. és a Számvizsgáló Bizottság együttes aláírásával történik. A Társasház közgyűlés által elfogadott közös költségét a tulajdonosok a tulajdoni hányaduknak megfelelően fizetik be a közös számlára.

A közös képviselő, illetve a Társasház Intéző Bizottsága évente legkésőbb május 31-ig elkészíti és a közgyűlési meghívóval együtt írásban, megküldi a tulajdonosoknak a beszámolót és a költségvetést. A Számvizsgáló Bizottság bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az I. B. tevékenységét, ellenőrzését úgy kell megoldania hogy az teljes körű legyen. Ellenőrzéséről a közös képviselő, vagy az I. B. beszámolójához írásban jelentést tesz a közgyűlés felé. *(A továbbiakban a közös képviselő megjelölésnél, vagylagosan I. B. Elnököt is érteni kell.)*

## II. A Közgyűlés

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze, melyre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. A Meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés napirendjét. A meghívónak első napirendi pontként tartalmaznia kell a közgyűlés levezető elnöke, jegyzőkönyvvezetője és a két jegyzőkönyv hitelesítője megválasztásának napirendjét. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot.

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

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő nem teljesítette, úgy az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb /megismételt/ közgyűlést, a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban, az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - is kitűzhető. A megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azt, hogy az a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, kivéve azokat a napirendeket ahol a Társasházakról szóló törvény minősített többséget ír elő.

A közgyűlés határoz:

1. a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
2. a közös képviselőnek a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
3. a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő beszámolójának a jóváhagyásáról,
4. az alapító okirat módosításáról, az SZMSZ és az egyéb a belső szabályzatok, a házirend megállapításáról
5. minden olyan ügyben, amelyet jelen Szervezeti - Működési Szabályzat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

**Ha jelen Szervezeti - Működési Szabályzat másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.**

**Egyhangú döntés szükséges:**

- Valamennyi tulajdonostárs, - ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott-, írásbeli hozzájárulása szükséges az alapító okirat módosításához,

**A tulajdonostársak összes tulajdoni hányada szerinti legalább négyötödös szavazattöbbsége szükséges:**

- Amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával 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.
- A rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatokról és kiadásokról.

**Valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadának legalább egyszerű szavazattöbbségű támogatása mellett meghozható döntés:**

- A Szervezeti - Működési Szabályzat megalkotása, (az ingatlannyilvántartási benyújtás szükséges), az alapító okiratnak az ezirányú szabályai hatálytalanításával egyidejűleg meghozott határozattal, mely csak ügyvédi ellenjegyzéssel érvényes.

A közgyűlés levezetésére a jelenlevők levezető elnököt és jegyzőkönyvvezetőt választanak, valamint a jelenlevő tulajdonosok közül két jegyzőkönyv hitelesítőt. A jegyzőkönyv hitelesítők kötelesek a közgyűlés végéig azon jelen lenni. A közgyűlésen - a határozatot is tartalmazó- jegyzőkönyvet kell vezetni, melyet a közgyűlés levezető elnöke és a két jegyzőkönyv hitelesítő tulajdonostárs ír alá.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez és arról - a másolási költség megfizetésével- másolatot kérhet.

A közgyűlési határozatoknak meg kell felelnie a törvényi és más jogszabályi előírásoknak, továbbá a közösség alapító okiratának és az SzMSz-nek. Amennyiben a közgyűlési határozat jogszabálysértő, vagy sérti a kisebbség jogos érdekeit, úgy a **közgyűlési határozatot a meghozatalától számított 60 napon belül keresettel lehet megtámadni a társasház fekvése szerinti helyi bíróság előtt. E törvényi határidő elmulasztása jogvesztéssel jár és kimentésnek nincs helye.**

A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani.

A közgyűlés az önálló döntési jogkörében gondnokot és egyéb munkavállalót alkalmazhat, aki a közös képviselővel együttműködik a közgyűlés előkészítésében, továbbá határozatai végrehajtásában.

A munkavállalók tevékenységükkel kapcsolatban a közgyűlésnek felelősek.

**III.*****Az írásbeli szavazás***

- 1.) A közgyűlés a határozatait írásbeli szavazás útján is meghozhatja.
- 2.) Az írásbeli szavazásra a közös képviselő bocsáthatja a határozati javaslatot. Olyan kérdésben tehető fel a határozati javaslat írásbeli szavazásra, amelynek eldöntéséhez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik, vagy amelyeket a határozati javaslat (melléklete) tartalmaz.
- 3.) A szavazat leadására legkevesebb 8 napos határidőt kell hagyni.
- 4.) A leadott szavazatokat a közös képviselő összesíti, és írásban értesíti az eredményről, valamint az elfogadott határozatról a tulajdonostársakat.

- 5.) A határozati javaslatot, annak mellékleteit, az összegyűjtött szavazatokat és a határozatról szóló írásbeli értesítés egy példányát az iratok között meg kell őrizni.

#### IV.

##### *A közös költség megosztása*

##### **A Társasház közös költsége:**

A TH Alapító okiratában felsoroltak szerint, mindaz, ami a tulajdonostársak közös tulajdonában áll, annak javítása, szükség szerinti felújításának, vagy pótlásának költségei a TH-i közös költséget terhelik.

A TH közgyűlése dönt a felújítási alap képzéséről és annak nagyságáról.

A TH közös tulajdonában, a tulajdoni hányad változásával nem járó munkálatokat, karbantartás, felújítás, átalakítás saját hatáskörben a közgyűlés határozata szerint végezheti, az építési előírások betartásával, s amennyiben szükséges hatósági engedéllyel, ennek minden költsége az érdekelt tulajdonost, illetve tulajdonosi közösséget terheli.

##### **A Tulajdonostársak által fizetendő közös költség:**

- 1.) A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak általában a tulajdoni hányad szerinti megosztásban kötelesek hozzájárulni.

Eltérő szabály érvényesülhet közgyűlési döntés szerint, az alábbi esetekben:

- a.) a közös tulajdonhoz tartozó épületrészek elektromos áramdíja
- b.) a társasház üzemeltetését végző vállalkozó díja
- c.) a vízdíj
- d.) szemétszállítási díj
- a közgyűlési határozat szerint egyéb esetekben

#### V.

##### *A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége*

A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

- a.) a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
- b.) a lakcímét, az ingatlannyilvántartásban bárki által megtekinthető, természetes személy a személyes adatait, tehát anyja nevét, születési évét, illetőleg a jogi személy, vagy egyéb szerv a székhelyét és a statisztikai számjelszám szerinti törzsszámát,
- c.) a külön tulajdonát bérlő személy b.) pontnak megfelelő adatát,
- d.) a külön tulajdonát használó személyek számát.

#### VI.

##### **A közös képviselő kötelezettségei**

A közös képviselőt a közgyűlés választja meg határozatlan időtartamra. A közgyűlés a közös képviselőt bármikor felmentheti.

A közös képviselő az alábbi feladatokat köteles ellátni:

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 összeszámllása 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.