

Szervezeti és Működési Szabályzat

Tövishát Lakópark Társasház Tulajdonosainak Közössége

1186. Budapest Csáth Géza utca 1-3 és Visnyovszky Lajos utca 2-4.

2011.

A Budapest, XVIII ker., Csáth Géza utca 1-3, és Visnyovszky Lajos utca 2-4. sz. alatti társasház tulajdonosainak közössége megalkotja és az alábbi tartalommal fogadja el a **Tövishát Lakópark Társasház** Tulajdonosainak Közössége

SZERVEZETI és MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATÁT.

1. A Szervezeti és Működési Szabályzat kiterjed a Budapest XVIII. kerület Csáth Géza utca 1-3, és Visnyovszky Lajos utca 2-4. számú társasház szerveire.
2. Társasház neve: **Tövishát Lakópark Társasház**, melynek székhelye 1186. Budapest Csáth Géza utca 1-3, és Visnyovszky Lajos utca 2-4.
3. Helyrajzi száma: 150.228/57
4. Adószám: 20038519-1-43
5. Bankszámla szám: 11701004-20236119
11701004-20237608
6. A Szervezeti és Működési Szabályzat megalkotásának célja és módja a közösség szerveinek, annak hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselés szabályainak megállapítása.
7. A Szervezeti és Működési szabályzatot a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg vagy módosítja.

I. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TÁRSASHÁZBAN

1. BIRTOKLÁS, HASZNÁLAT, RENDELKEZÉS JOGA

A tulajdonostársakat a társasházi öröklakásra, helyiségre, valamint az egyes albetéteknél feltüntetett kizárólagos használatú ingatlan elemekre megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga.

A külön tulajdonú ingatlanrész kizárólag rendeltetésszerűen használható, illetve hasznosítható.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonához tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet. A birtoklás és használat jogában a tulajdonostársak csak annyiban vannak korlátozva, amennyiben a jelen okirat azt szabályozza.

A külön tulajdonban álló társasházi öröklakásra és egyéb helyiségre (tároló, felszíni garázs, üzlethelyiség) a tulajdonostársakat elővásárlási és előbérleti jog nem illeti meg.

A tulajdonostársakat abban az esetben sem illeti meg elővásárlási jog, ha az öröklakásukat, egyéb helyiségeiket és a teremgarázs beálló helyüket egy szerződésben ruházzák át. Ebben az esetben az eladási és a vételi szándék kizárólag valamennyi ingatlanelem együttes átruházására irányul.

A teremgarázs beálló hely önálló átruházása esetén az osztatlan közös tulajdoni jellegre tekintettel az 1959. évi IV. törvény 145. § (2) bekezdése alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A tulajdonostársak nagy számára tekintettel – összhangban a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 75. § (3) bekezdésében leírtakkal – ebben az esetben a társasház mindenkori közös képviselője köteles a vételi ajánlatot kifüggeszteni a társasház hirdető tábláján minden lépcsőházban 15 naptári napra. Amennyiben ezen időszak alatt a vételi ajánlatot bármelyik tulajdonostárs elfogadja, úgy erről a közös képviselő is köteles írásban tájékoztatni az ajánlat készítésében közreműködő ügyvédet és az eladóként megjelölt tulajdonostársat. Amennyiben a kifüggesztési időszak alatt az ajánlat nem kerül elfogadásra, illetőleg egyetlen elfogadó nyilatkozat sem érkezik, akkor a közös képviselő a kifüggesztés megtörténtéről, annak kezdő és záró időpontjáról, továbbá az eredménytelenségről

legkésőbb a kifüggesztés határidejének lejártát követő 5 munkanapon belül köteles írásban tájékoztatni az ajánlat készítésében közreműködő ügyvédet és az eladóként megjelölt tulajdonostársat.

A külön tulajdonú lakás és nem lakás használati módjának megváltoztatásával kapcsolatosan a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény (továbbiakban: Th. Tv.) 17. – 18. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába, helyiségébe a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a 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 tulajdonostársak tisztában vannak azzal a körülménnyel, hogy a társasházra szolgáltatási szerződés van érvényben a Magyar Telekom Távközlési Nyrt.-vel telefon, internet és internet alapú televízió (IPTV) szolgáltatásra. A szolgáltató tulajdonát képezi az általa kiépített teljes hírközlő hálózat, továbbá – amíg a társasházban hírközlési szolgáltatást nyújt – ingyenes használati jog illeti meg a társasház közös tulajdonában álló, az építő által létesített hírközlő rendszer tartozékokra és a nyomvonalra is.

2. A KÖZÖS TULAJDONBAN LEVŐ TELEK, ÉPÜLETRÉSZEK BIRTOKLÁSA, HASZNÁLATA

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok, hatósági rendelkezések és jelen szabályzat keretei között a tulajdonostársak mindegyike jogosult.

E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogának, vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A társasház közös tulajdonban álló épületrészeire biztosítási szerződést kell kötni, melynek lényeges elemei a következők: természeti és elemi csapások elleni védelem, vezetékes víz okozta károk megtérítése, felelősség biztosítás a tulajdonosok közötti és harmadik személlyel szembeni jogviszonyban, üvegtörés, rongálási károk (kaputelefon, lift). A biztosítás érvényesítésére a közös képviselőn keresztül nyílik lehetőség. A kár keletkezését követően 48 órán belül a károsult tulajdonos, vagy az épületelem károsodása esetén az észlelő tulajdonos telefonon / e-mailben jelzi a közös képviselő felé. A kár elhárításában illetve a kárszemlében a külön tulajdon érintettsége esetén a tulajdonos köteles közreműködni.

A társasház fűtését és melegvíz ellátását építési ütemenként (I. ütem A-B lépcsőház, II. ütem C-D lépcsőház) egy-egy kazáncsoport látja el. A melegvíz ellátás a karbantartási időszakon kívül egész évben biztosított. A fűtési szezon minden évben szeptember 20-tól - május 20-ig tart. Ezen időszakon kívül a kazán fűtési üzemre akkor kapcsolható, ha három napon keresztül a napi átlaghőmérséklet nem haladja meg a 12°C-ot.

A társasház külső, vagy belső egységes képének megváltoztatásához közgyűlési határozat szükséges. Az egységes homlokzati képet megváltoztató táblát, reklámot, stb. nem szabad elhelyezni a homlokzaton, a kapu bejáratában, csak e szabályzat illetve közgyűlési felhatalmazás alapján. A tetőre antennát és más berendezési tárgyat csak úgy szabad elhelyezni, hogy a tető szigetelés ne sérüljön és rögzítése az időjárásnak ellenálló legyen. A rendelkezés megsértéséből eredő mindennemű kárért az okozó tulajdonostárs felel, és a jogellenes állapot megszüntetésére bírósági úton is kényszeríthető a tulajdonostársak által.

A közös tulajdonú helyiségek, épületrészek (folyosó, kert, tároló) kizárólagos használatáért közgyűlési határozat alapján az igénybevevő díjat köteles fizetni. Tulajdonos változás esetén a használati jog nem száll át automatikusan az új tulajdonosra.

3. ÉPÍTKEZÉS

A tulajdonostárs a lakásban, illetve a külön tulajdonban levő egyéb helyiségben építési munkákat végezhet, - az idevonatkozó építési előírások és jogszabályok betartásával - a tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül, ha a lakásában tervezett építkezés elvégzése nem érinti az Alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészeket, épületszerkezeteket. Ha a munkálatok másik lakás, vagy helyiség tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni annak előzetes hozzájárulását az építkezéshez. Az építető tulajdonostárs a lakásában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épület-berendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épület-berendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni. A külön tulajdonba tartozó lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség használati módja megváltoztatásának megtiltásához (amennyiben a társasház működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná) illetve hozzájáruláshoz a tulajdoni hányadok szerinti egyszerű többséggel meghozott közgyűlési határozat szükséges.

4. A KÖZÖS TULAJDONBAN LÉVŐ TELEK, ÉPÜLETRÉSZEK, BERENDEZÉSEK, FELSZERELÉSEK FENNTARTÁSÁVAL (KARBANTARTÁS, FELÚJÍTÁS, STB.) JÁRÓ KÖLTSÉGEK VISELÉSE

1. Amennyiben jelen szabályzat eltérően nem rendelkezik, úgy a tulajdonostársak a közös tulajdonban levő telek/épületrészek fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségeket tulajdoni hányaduk arányában fedezik.
2. A tulajdonostársak a felújítási munkák (Felújítás: teljes, részleges, korszerűsítés – Th. Tv. 56. §) fedezetére felújítási alapot képeznek. A felújítási alap tulajdoni hányadra eső mértékét a tulajdonostársak a közgyűlésen állapítják meg illetve felhasználásáról a rendes gazdálkodási kör mértékéig egyszerű többségi szavazással dönt a közgyűlés. Külön felújítási alap kerül létrehozásra a kazánok felújítására/cseréjére – felhasználása csak a kazán és hozzátartozó szerkezeti elemek felújítási munkálataira közgyűlési határozat alapján -, melynek fedezetét az összes tulajdoni hányad szerinti közös költség befizetéséből képezi a közösség.
3. A társasházzal kapcsolatos rendes gazdálkodási körbe tartozó kiadásokat (kezelési, üzemelési költségek bér és járulék, szemétszállítás, közös mérővel mért közüzemi díjak stb.) a tulajdonostársak öröklakás lakás célú használat és egyéb helyiségek esetén tulajdoni hányaduk arányában viselik. A lakás nem lakás célú (pl.: iroda) használata esetén a kétszeres tulajdoni hányad szolgál a közös költség alapjául, olyan költségek viselése esetén, mely a megnövekedett használattal összefüggésbe hozhatók (lift, takarítás, lépcsőház világítás, ...). A szemétszállítás és a lépcsőházi elektromos áramfogyasztás lépcsőházanként az eladott lakások arányában kerül elszámolásra.
4. A víz- és csatornadíj, melegvíz, fűtés tekintetében a külön tulajdonban felszerelt egyedi mérő órák alapján a közös képviselet által kibocsátott elszámolást fizeti az albetét tulajdonosa. Az egyedi fogyasztásmérő órákat minden hónap közgyűlés által rögzített napján az ingatlan használója leolvassa és e-mail (telefonon, levélben) útján közli a közös képviselettel. A képviselet a leolvasott fogyasztásokat összesíti és a Szolgáltatók számlái alapján az összes fogyasztás és az egyéni fogyasztás arányában szétosztja, és e-mailben (levél) kiértésíti az albetéteket. A Tulajdonos, amennyiben e-mail elérhetőséggel nem rendelkezik, azt a képviseletnek be kell jelentenie, hogy levél útján kapjon értesítést. A gázfogyasztás elosztása fűtési szezonban 70% fűtésre, 10% melegvíz előállításra, 20% rendszerfenntartásra kerül elszámolásra. Nyári időszakban 50% melegvíz előállításra, 50% rendszerfenntartásra. A rendszerfenntartás részét képezi a gázóra alapidíja, a kazánház villany költsége, a kazánkarbantartás költsége, a kazánüzemeltetés költsége, melyek a fűtést/melegvizet igénybevevők összes tulajdoni hányada alapján tulajdoni hányad szerint kerülnek szétosztásra. A fűtési szezon végén a képviselet jogosult/köteles a fogyasztásmérők leolvasására és ezzel egyidejűleg éves elszámolás készítésére. Óra állást nem közlő albetét esetén az adott időszak átlagának 150%-a alapján számított fogyasztási értékek kerülnek elszámolásra és terhelésre.
5. A GLORIX Kft – mint Beruházó – által birtokolt ingatlanokra a közös költségviselés szabályait

az éves közgyűlésen beterjesztett költségvetés alapján határozza meg a tulajdonos közösség, mely egyenértékű jelen szabályzatban rögzített közös költség meghatározás módjával.

A közös tulajdonú helyiségek és területek (kert, közös tároló) – kizárólagos használója a közgyűlés által meghatározott bérleti díjat fizetni köteles, melynek mértéke a szokásos piaci ártól közgyűlési határozattal eltérhet. A bérleti díjat a közös képviselő által negyedévente kiállított számla alapján a negyedév első hónapjának 20. napjáig köteles a bérbevevő a társasház rendelkezésére bocsátani. A közösség jogosult a bérleti jogviszony felmondására abban az esetben, ha a bérlő 60 napi késedelembe esik a bérleti díj tekintetében, valamint ha közös költség tartozása meghaladja a tulajdonára számított kéthavi összeget.

A társasház homlokzatán illetve a kapubejáróban csak jelen szabállyal meghatározott, vagy a közgyűlés által előzetesen jóváhagyott tábla vagy reklámhordozó kerülhet. A ház külső homlokzatán max.: 1 db A4 méretű cégtábla helyezhető el díjmentesen albetétenként ragasztott formában. A tulajdonos részéről több vagy nagyobb tábla kihelyezése valamint az ingatlan bérlője részéről történő elhelyezés csak a közgyűlés hozzájárulásával helyezhető ki, mely kihelyezések díjkötelesek. Max.: méret 0,25 m² lehet. A jóváhagyott kihelyezés után közgyűlés határozata alapján bérleti díjat köteles fizetni a kihelyező.

A GLORIX Kft – mint Beruházó - jogosult a tulajdonában álló ingatlanok értékesítése érdekében a saját ingatlanjai erkélyére reklám molinókat kihelyezni, amíg a birtokában lévő lakások száma több mint 8 albetét.

Klíma és parabola antenna a homlokzaton illetve az erkély külső felületén nem helyezhető el. Klíma kizárólag az erkélyen állva, a korlát felső síkja alá helyezhető.

A kizárólagos használatban lévő épület illetve kert/telekrészek, berendezések és felszerelési tárgyak karbantartásának, felújításának, fenntartásának valamennyi költségét a használatra jogosult albetétek mindenkori tulajdonosai kötelesek viselni.

5. A LAKÁSOK (HELYISÉGEK) KÖLTSÉGEINEK VISELÉSE

A külön tulajdonban levő lakások, helyiségek berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek a lakás, helyiség mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a jogszabály egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás, helyiség bérlőjének, használójának a terhére állapít meg, ezek teljesítéséért a lakás, helyiség tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érintett lakás, helyiség terhére megállapított kötelezettség érinti más lakás, helyiség vagy közös tulajdonban levő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekeit sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

6. A KÖZÖS KÖLTSÉGEK BIZTOSÍTÁSA

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. A közös költséget a tulajdonosok minden hónap 15-éig bocsátják a közösség rendelkezésére. A befizetés módját a közgyűlés egyszerű szavazattöbbségével határozza, illetve változtathatja meg. Rendes gazdálkodási kört meghaladó illetve rendes gazdálkodási körbe tartozó pótbefizetéseket a közgyűlés által megszabott határidőn belül köteles a tulajdonos a közösség rendelkezésére bocsátani.

Bármely tulajdonostársnak a közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja, élők közötti jogutódlás esetén a jogutód a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

II. A TÁRSASHÁZ SZERVEI

(1) A társasház szervei

- a) a **Közgyűlés**, az albetét tulajdonosok összességének gyűlése, mely jogosult minden, a társasház ügyeit érintő kérdésben dönteni;
- b) a közgyűlés által határozott időre megbízott **Közös Képviselő (vagy Intéző Bizottság)**, aki a társasház képviselője harmadik személyek, bíróságok és más hatóságok előtt;
- c) a társasház gazdasági és pénzügyi ellenőrzését végző **Számvizsgáló Bizottság**.

- (2) Az egyes szervek hatáskörét, szervezetét és működését a társasház jelen Szervezeti és Működési Szabályzata határozza meg.

1. A TÁRSASHÁZ KÖZGYŰLÉSE

- (1) A társasház közgyűlése a társasház legfőbb döntéshozó szerve, mely jogosult a társasház minden ügyében dönteni. Döntései a társasházban található albetétek tulajdonosaira és a társasház szerveire is kötelezőek. A közgyűlésen valamennyi tulajdonostárs részt vehet, és tulajdoni hányada szerint illeti meg a szavazati jog.
- a) Valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges az Alapító Okirat megváltoztatásához. A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos jogát abban az esetben is gyakorolhatja, amennyiben az Alapító Okirat módosításával a tulajdonosok legalább négyötöde egyetért. Ebben az esetben, határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történi írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e a törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.
- b) A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonosok egyhangú határozata szükséges.
- (2) A tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös szavazattöbbséggel hozott döntése szükséges:
- a) A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos jogát abban az esetben is gyakorolhatja, amennyiben az Alapító Okirat módosításával a tulajdonosok legalább négyötöde egyetért. Ebben az esetben, határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történi írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e a törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal. Th. Tv. 10.§ (3) bekezdés.
- (3) A tulajdonostársak összességének kétharmados többséggel hozott döntése szükséges a közös tulajdonba tartozó önálló épületrészek, helyiségek, lakások elidegenítéséhez, illetve megterheléséhez abban az esetben, ha az Alapító Okirat erre felhatalmazást ad. Th. Tv. 10.§ (2) bekezdés.
- (4) A tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel (50 % + 1 szavazat) hozott döntése szükséges:
- a) a szervezeti-működési szabályzat és a házirend megalkotásához, módosításához,
- b) a külön tulajdonban lévő, valamint a közös tulajdon valamely tulajdonostárs kizárólagos használati jogával terhelt, lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának meghatározásához, megváltoztatásának jóváhagyásához, illetve megtiltásához, ha az a társasház működését, vagy a lakhatás nyugalmát zavarná. (A Th. tv. 19 § szerint számított szavazattal)
- (5) A közgyűlésen jelenlévő tulajdonostársak egyszerű többséggel hozott döntése szükséges minden egyéb esetben, így különösen:
- a) a közös képviselő vagy intézőbizottság tagjainak megválasztásához, felmentéséhez, valamint díjazásuk megállapításához, a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásához, felmentéséhez, valamint díjazásuk megállapításához. egyéb bizottság létrehozásához, tevékenységének meghatározásához, a bizottság tagjainak megválasztásához, felmentéséhez, valamint díjazásuk megállapításához,
- b) a tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettségének megállapításához,
- c) a közös tulajdonban lévő épületrészek fenntartásához, felújításához,
- d) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásához, valamint a közös képviselő vagy az intéző bizottság részére a jóváhagyás megadásához
- e) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről,

- f) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről
- g) különböző társasházi alapok, így fenntartási, felújítási és rendkívüli kiadás fedezetéhez szükséges alap képzéséhez és felhasználásához, a felújítási pályázaton való részvételhez,
- h) a közös tulajdon használatáról, bérbeadásáról, a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról. A ház külső homlokzatán max.: 1 db A4 méretű cégtábla helyezhető el díj mentesen albetétenként. A tulajdonos részéről több vagy nagyobb tábla kihelyezése valamint az ingatlan bérlője részéről történő elhelyezés csak a közgyűlés hozójárulásával helyezhető ki, mely kihelyezések díj kötelesek. Max méret 0,25 m² lehet.
- i) a közös tulajdon biztosításáról,
- j) a legalább 6 hónapnak megfelelő közös költség összegének hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékaul, - ügyvéd által ellenjegyzett okiratba kell foglalni.

A közgyűlés összehívásának, működésének szabályai:

- (1) A közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egyszer, legkésőbb május 31. napjáig össze kell hívni a számviteli törvény szerinti előző évi beszámoló, a költségvetés elfogadása céljából. Szükség esetén a közgyűlés bármikor összehívható.
- (2) A közgyűlést a közös képviselő hívhatja össze írásbeli meghívóval, melyet legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni valamennyi tulajdonostársnak, mellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasház épületében a hirdetőtáblára ki kell függeszteni.
A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés időpontját, helyét, az elnöklő személyének, a közgyűlési jegyzőkönyvvezető személyének, a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs személyének megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendi pontokat, illetve a megismételt közgyűlésre vonatkozó felhívást.
- (3) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt az összes tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak, a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték a közös képviselőtől. Ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.
- (4) A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A közgyűlés határozatképességének megállapítására jelenléti ívet kell alkalmazni, amelyet a jelenlévők aláírnak. Az egyes napirendi pontokra történő szavazás előtt ismételten meg kell állapítani a határozatképességet a levezető elnöknek és a jegyzőkönyv vezetőnek.
- (5) A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Th. Tv. 33§ (3)
A közgyűlésen a tulajdonostársat meghatalmazott is képviselheti, két tanúval hitelesített (teljes bizonyító erejű magánokirat) írásbeli meghatalmazás alapján, melyet a levezető elnöknek át kell adni.
- (6) Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követően tizenöt 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.
- (7) A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a törvény vagy jelen szabályzat a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított minősített többséget határozott meg, ott csak e feltétel megléte esetén hozható határozat.

- (8) A közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk alapján illeti meg a szavazati jog. A közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbséggel hozza meg, ha a Th. Tv. vagy a jelen szervezeti és működési szabályzat másképpen nem rendelkezik.
- (9) A közgyűlésről a határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyv elválaszthatatlan részét képezi a jelenléti ív. A közgyűlés a jegyzőkönyv vezetésével a közgyűlésen résztvevő személyt bízhat meg. A hitelesség érdekében a közgyűlés elnökét a jegyzőkönyvvezetőt és a jegyzőkönyv hitelesítőit a közgyűlés megnyitását követően a napirendi pontok megtárgyalása előtt kell megválasztani.
- (10) A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a tárgyhoz tartozó felszólalások összefoglalását, ha a közgyűlés vagy a felszólaló igényli, a felszólalás teljes szövegét, valamint a hozott határozatokat szó szerint, továbbá a szavazás eredményét. A lehetőségekhez képest hangfelvétel készül, Th. tv. 39. § alapján.
- (11) A hozott határozatok nyilvántartásáról a közös képviselőnek kell gondoskodnia. (Határozatok Könyve)
- (12) A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat e-mailben (levél), a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesítenie kell.
- (13) A tulajdonostársak a közgyűlés jegyzőkönyvéből a közös képviselőtől, igény szerint másolatot kérhetnek azzal, hogy a másolás költségeit a másolatot kérő tulajdonostárs viseli.
- (14) A közgyűlés határozatát írásbeli szavazással is meghozhatja. Írásbeli szavazásra a közös képviselő bocsátja a határozatot. Olyan kérdésekben tehető fel a határozati javaslat írásbeli szavazásra, amelynek eldöntéséhez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik, vagy amelyeket a határozati javaslat melléklete tartalmaz.
- (15) A határozati javaslatot a számvizsgáló bizottsággal előzetesen véleményeztetni kell oly módon, hogy azt meg kell küldeni a számvizsgáló bizottság részére, mely legkésőbb tizenöt naptári napon belül, írásban közli a véleményét. A tulajdonostársaknak megküldésre kerülő határozati javaslatához a számvizsgáló bizottság véleményét csatolni kell.
- (16) A tulajdonostársak a megküldött közgyűlési határozati javaslatra az írásbeli szavazatukat a megküldéstől számított legkésőbb nyolc napon belül adják meg. A beérkezett szavazatok alapján a közös képviselő a szavazatokat összesíti és a döntésről legkésőbb nyolc napon belül írásban értesíti a tulajdonostársakat.
- (17) A közgyűlési határozatnak meg kell felelnie a törvényi és más jogszabályi előírásoknak, továbbá a közösség alapító okiratának és a szervezeti-működési szabályzatnak.
- (18) Amennyiben a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti és működési szabályzat 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.
- (19) A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.
- (20) Az egyes külön tulajdonban álló ingatlanok hasznélvezői nem tagjai a társasházi tulajdonosok közösségének, ezért a hasznélvező írásos meghatalmazás hiányában a tulajdonos helyett nem szavazhat.
- (21) A közgyűlések részközgyűlés formájában is megtarthatók. Az egyes épületek önálló részközgyűlésként működnek és az épületet érintő kérdésekben önálló döntési joggal rendelkeznek. A részközgyűléseken a társasház egészére hozott határozatok összesítéséből a társasház egészére érvényes határozat kerül megszavazásra.
- (22) A közös költség képzésekor lépcsőházanként az adott lépcsőház működését befolyásoló tételeket – szemétszállítás, világítás, tároló kialakítás –, valamint ütemenként a kazánkarbantartással kapcsolatos tételeket a költségviselő egységekre külön-külön kell meghatározni és erről döntés hozni.
Ütemenként a két lépcsőház együttes döntésével határozható meg a kazánok működése, karbantartása.

2. A KÖZÖS KÉPVISELŐ

- (1) A közgyűlés a társasház közösség ügyeinek intézésére, a közgyűlés által meghatározott időre közös képviselőt (5 tagú Intéző Bizottságot) választ. Az Intéző Bizottság tagjai közül elnököt választ. Az Intéző Bizottság elnökének jogköre megegyezik a közös képviselőjével (továbbiakban közös képviselő). Amennyiben a közgyűlés a közös képviselőről megbízásának lejártakor nem dönt, a közös képviselő megbízása a következő évet lezáró közgyűlésig tart. Megbízásának lejártával a közös képviselő e tisztségre újraválasztható.
- (2) A közös képviselő képviseli a társasházat harmadik személyek, bíróság és más hatóság előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
- (3) A közös képviselő
 - a) összehívja a közgyűlést a tulajdonostársak írásbeli értesítésével, előkészíti a közgyűlés határozatait,
 - b) levezeti a közgyűlést, ha a tulajdonostársak más levezető elnök választását nem kezdeményezik, végrehajtja a közgyűlés határozatait, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti működési szabályzat rendelkezéseinek valamint a határozatokról és azok végrehajtásáról nyilvántartást vezet (Közgyűlési Határozatok Könyve),
 - c) minden szükséges intézkedést megtesz az épület üzemeltetése, fenntartása és felújítása érdekében
 - d) évenként írásban költségvetési javaslatot - ütemenkénti és lépcsőházi bontásban - készít, amelynek tartalmazza
 - a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség nemenként,
 - a tervezett üzemeltetési, fenntartási és felújítási munkák költségeit,
 - a tulajdonostársak és a kizárólagos használati joggal rendelkezők közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként, illetve használati joggal rendelkezőkként,
 - e) közli és beszedi a tulajdonostársakat és a kizárólagos használati joggal rendelkezőket terhelő közös-költséget és érvényesíti a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
 - f) nyilvántartást vezet a teremgarázs területén parkoló személygépjárművekről rendszám alapján, amelynek változásáról a - parkolóhelyet kizárólagosan használó - tulajdonos köteles 8 napon belül írásban értesítést küldeni,
 - g) a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulással késedelembe esett tulajdonostársat felszólítja a teljesítésre, - a késedelembe eséstől számított 31. nap után - és a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelően kamatot számít fel a 90 napos késedelemtől. A közös képviselőnek a Th. tv. 24 § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében a hátralékos tulajdonostárs részére - az ismert lakóhelyére, illetőleg levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását kézbesítettnek kell tekinteni, ha azt a hátralékos tulajdonostárs a legalább két alkalommal megkísérelt kézbesítés ellenére nem vette át. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel a közös képviselőhöz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem). Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tulajdonostárs nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helyéről, székhelyéről, telephelyéről az illetékes jegyző, illetőleg a központi szerv adatot szolgáltat, a Th. tv. 24 § (3) bekezdés szerinti kézbesítési vélelem az új adat szerinti címre legalább két alkalommal megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be. A közös képviselő 90 napos késedelem és felszólítás után eljár a közjegyzőnél / bíróságon fizetési meghagyás kibocsátása ügyében..
 - h) 6 hónapot elért hátralék esetén a közösség igényét érvényesíttetni a tulajdonostárs külön tulajdonának az ingatlan-nyilvántartásban történő jelzálogjoggal történő terhelésével. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető
 - i) az albetét átruházása esetén, az albetét tulajdonosa kérelmére a közös költség tartozásról írásbeli nyilatkozatot állít ki,
 - j) a társasház igényeit érvényesíti,

- k) a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján éves elszámolást készít, amelynek tartalmaznia kell
- a tervezett és tényleges kiadásokat költség-nemenként,
 - a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a lejárt követelések részletezését és a behajtás érdekében tett intézkedéseket,
 - a kiadások-bevételek különbségének záró egyenlegét és a pénzkészletek kezelési módja szerinti részletezését,
 - a tárgyévhez tartozó, közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
 - a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,
 - a közös költséghez való hozzájárulás előírásait és teljesítését tulajdonostársanként, illetve használati joggal rendelkezőkként,
- l) a számvizsgáló bizottság kérésére beszámol tevékenységéről,
- m) bankszámlák felett a közgyűlés által rögzített módon rendelkezik.
- (4) A közös képviselő a társasház éves költségvetésében nem szereplő, rendkívüli kiadást jelentő szerződéseket, illetve számlákat köteles a számvizsgáló bizottságnak véleményezésre átadni, valamint a tulajdonosok előzetes egyetértését megszerezni.
- (5) A közös képviselő jogosult a társasház képviselőjében, a közgyűlés által meghatározott keretek között szerződést kötni, kötelezettségeket vállalni és jogokat szerezni. A közös képviselő gyakorolja a társasház alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat.
A közös képviselő - a Th. tv. 50. § (2) bekezdés rendelkezésének kivételével - jogosult a közösség képviselőjének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
- (6) Építésügyi hatósági eljárásban - amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül - annak képviselőjére az Th. tv. 50 § (1) bekezdésnek megfelelően a közös képviselő jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell.
- (7) A közös képviselő köteles gondoskodni arról, hogy a társasház működése megfeleljen a számviteli, adóhatósági és más jogszabályból adódó előírásoknak.
- (8) A közös képviselőt tartós akadályoztatása esetén a számvizsgáló bizottság elnöke helyettesíti, különös tekintettel a 28§ (3) leteltét követő – új közös képviselő választás elmaradása esetén – iratátadásra.
- (9) A tulajdonostárs, illetve a kizárólagos használati jog jogosultja köteles a közös képviselőnek az ingatlan birtokbavételétől számított 30 napon belül bejelenteni
- a) a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
 - b) kizárólagos használati joga tekintetében a jogosultváltozást;
 - c) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető adatát, természetes személy esetén anyja nevét, születési évét, illetőleg a jogi személy esetén a székhelyét és statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszámát,
 - d) a külön tulajdonát, illetve kizárólagos használatában lévő közös tulajdonú ingatlanrész bérletét, vagy bármilyen jogcímen használó személy c) pontnak megfelelő adatát,
 - e) a külön tulajdonában lakó személyek számát.
- A tulajdonostárs köteles a bérletet, vagy bármilyen jogcímen használó személyt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.
A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a fenti (8) a)-d) pontokban írt adatokról nyilvántartást vezessen. A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, valamint a bíróság és rendvédelmi szervek részére adhat tájékoztatást.
- (9) A közös képviselő biztosítani tartozik, hogy a tulajdonostársak igényeiket, javaslataikat, panaszait, részére el tudják mondani, ezért meg kell határozni az elérhetőséget (telefon, postaláda, stb.)
- (10) A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles, kívánságait meghallgatja és amennyiben azok nem ellentétesek a közösség érdekeivel, azokat lehetőségekhez képest teljesíti.
- (11) A közös képviselő intézkedései ellen a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a panaszolt közös képviselői intézkedést – számvizsgáló bizottság javaslatát figyelembe véve – megváltoztathatja.

3.A SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

- (1) A számvizsgáló bizottság a társasház gazdálkodásának, pénzügyi tevékenységének legfőbb ellenőrző szerve. Megbízata a közgyűlés által meghatározott határozott időre szól. Amennyiben a közgyűlés a számvizsgáló bizottságról nem dönt, a számvizsgáló bizottság tagjainak megbízata a következő évet lezáró közgyűlésig tart. Megbízatásának lejártával a számvizsgáló bizottság tagjai újraválaszthatók.
- (2) A számvizsgáló bizottság öt tagját a közgyűlés (épületenként 1 fő + C épületből vagy teremgarázs, üzlet), elnökét pedig a bizottság tagjai közül választja, döntéseit szótöbbséggel hozza meg. Amennyiben nincs jelentkező legalább 3 fő megválasztása szükséges, de javasoltan 5 fő megválasztása célszerű.
- (3) A számvizsgáló bizottság
 - a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonta ellenőrizi a közösség pénzforgalmát,
 - b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást,
 - c) javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
 - d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségeinek nem tesz eleget. Véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést is, Az elszámolást valamint a közgyűlés elé terjesztett szerződéseket ellenőrizze.
- (4) A számvizsgáló bizottság ellenőrizi, hogy
 - a) a közös képviselő által készített költségvetési javaslat tartalmilag és alakilag megfelel-e a jogszabályoknak, valamint a közgyűlés határozatainak,
 - b) az elszámolás a tényleges kiadásokat és bevételeket tartalmazza-e,
 - c) a közös költséghez való hozzájárulás felosztása megfelel-e a közgyűlési határozatoknak, a jogszabályi követelményeknek és a szervezeti és működési szabályzatban foglaltaknak,
 - d) a pénzügyi helyzetjelentés a valós képet mutatja-e,
 - e) a könyvvezetési kötelezettség és a bizonylati fegyelem az előírásoknak megfelelően történik-e,
 - f) a pénzkezelés szabályainak megfelelően történnek-e a ki- és befizetések,
 - g) a társasház által kibocsátott számlák alakilag, tartalmilag megfelelőek-e,
 - h) a munkabér, megbízási díjak számfejtése és kifizetése, továbbá a társasház által befogadott számlák megfelelnek-e a jogszabályi követelményeknek,
 - i) az adóhatósági, társadalombiztosítási befizetések, nyilvántartások, bevételek határidőre az előírásoknak megfelelően történtek-e,
 - j) a kintlévőségek behajtására az intézkedések szabályosan és az előírtak szerinti időben megtörténtek-e.
- (5) A számvizsgáló bizottság tevékenységéről, az ellenőrzéséről és annak értékeléséről, az ellenőrzés során nyert tapasztalatairól köteles beszámolni a közgyűlésnek. Megállapításait köteles megfelelően dokumentálni.
- (6) A számvizsgáló bizottság, amennyiben egyikük sem rendelkezik mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel a Th. tv. 51/A. § és 51/B. § rendelkezései alapján, a gazdasági ellenőrzést segítő személy (regisztrált) megbízatát kérheti.
- (7) Ha a számvizsgáló bizottság ellenőrzései során a közös képviselő megállapított kötelezettségeinek teljesítésében hiányosságokat állapít meg, köteles ennek megszüntetésére a közös képviselőt felhívni. Ennek eredménytelensége esetén tájékoztatni a közgyűlést és határozati javaslatot tenni.

III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A társasháztulajdonra a 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a jelen szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A tulajdonostársak ezen szabályzatban megállapított társasházi viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

A Szervezeti és Működési Szabályzat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetőleg a jogutódaira is. A jelen szabályzat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi szabályzat rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A külön tulajdonú lakások és helyiségek használatának, a külön tulajdonon belüli építési – szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat a jelen szabályzat hoz elválaszthatatlan mellékletként csatolt Házirend tartalmazza.

E szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 13. §-ának bekezdése szerint e Szervezeti és Működési Szabályzatot a társasház tulajdonosainak közössége 2011. április 29. napján kelt 1./2011. határozatával lép hatályba. Érvényessége a visszavonásig, illetve módosításig áll fenn. Módosítása kizárólag az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű közgyűlési határozattal lehetséges.

Budapest, 2011. április 29.

a közgyűlés elnöke

hitelesítő tag

hitelesítő tag

Ellenjegyzem:
Budapest, 2011. május