

1015 Budapest, Csalogány u. 12. TÁRSASHÁZ

Ezt az okiratot a mai napon  
a Fővárosi Kerületek Földhivatalában  
benyújtottak

2000 01. 06.

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT



18.

Készült az 1997. évi CLVII törvényben foglalt felhatalmazás alapján.

## TARTALOMJEGYZÉK

### SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

1. A közösség
2. A tulajdonostárs
3. Közgyűlés
4. Közös képviselő
5. Számvizsgáló bizottság
6. A közgyűlés összehívásának szabályai
7. A közgyűlés határozathozatalának szabályai
8. Közös költség viselésének szabályai
9. Bevételek kezelése
10. Záradék

1.sz. MELLÉKLET  
Költségvetési javaslat  
Az éves elszámolás

2.sz. MELLÉKLET  
A közös költség számítása

3.sz. MELLÉKLET  
Házirend

#### **Megjegyzés:**

A szervezeti-működési szabályzatban a dőlt betűs szöveg a törvény előírásaira hívja fel a figyelmet!

A szervezeti-működési szabályzatban a törvény szövege általában szó szerint idézett, azonban az idézetekben kihagyások és bővítések vannak, illetőleg esetenként szócsere előfordul. Több helyen adott törvényi előírás összevontan is van egy mondaton belül.

## SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A 1015 Budapest, Csalogány u. 12. szám alatti az ingatlan-nyilvántartásban a Budapesti I. Kerületi 1135 tulajdoni lapon nyilvántartott, 13902 hrsz. alatti társasház tulajdonosainak közössége (a továbbiakban közösség) az 1999. év november hó 24. napján megtartott határozatképes közgyűlésén, a jelen lévő 62,98 % tulajdoni hányad 100 %-os igen, - a közgyűlési 2/3-os többséget elérő, illetőleg meghaladó határozatával - a 2/4/1999. számú határozatában a következő SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT-ot (a továbbiakban SZMSZ) alkotta.

### 1./A közösség

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

*1.2 A közösség az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.*

### 2./A tulajdonostárs

*2.1 Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.*

*2.2 Tulajdonostárs köteles megfizetni a tulajdoni hányadára eső, a közgyűlésen elfogadott közös költséget, az esedékesség hónapjának 15. napjáig.*

*Tulajdonostárs a teljes hátralékos közös költség után évi 20% kamatot fizet, ha a tulajdonostárs a közös költség megfizetésével harminc napos, ill. azt meghaladó késésbe kerül. Amennyiben a kamat mértéke az 1.000 Ft-t meghaladja, késedelmi kamatot meg kell fizetni, ez nem mérsékelhető.*

*A jelzálogjog minden féléves hátralékot meghaladó közös költség tartozás után bejegyzésre kerül.*

*2.3 A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársának a dolgokhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével. A tulajdonostárs köteles a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakását vagy helyiségét használatra átengedte betartsa ezen rendelkezést.*

*2.4 Köteles a tulajdonostárs lehetővé tenni és tőnni, 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 közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni vagy kijavítani az így esetlegesen okozott kárt.*

*A tulajdonostárs köteles fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást, helyiséget.*

*2.5 A lakásában és a nem lakás céljára szolgáló helyiségben tervezett építkezésről tulajdonostárs köteles értesíteni a közös képviselőt.*

Tulajdonostárs viseli költségét és rendelkezik az albetéhez tartozó mindazon épület berendezéssel, felszerelési tárggyal kapcsolatos munkavégzésről (javítás, karbantartás, felújítás, átalakítás, korszerűsítés), - ide értve a közmű leágazásokat is a leágazási ponttól, illetőleg a mérőtől, - amelyek nem tartoznak az 1997. évi CLVII. törvény 16.§.(2). bekezdése alá. (Az 1997. évi CLVII. törvény 16.§.(2). bekezdése alá tartoznak: az épületszerkezet, az épület biztonságát, állékonyságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és felszerelési tárgy).

**2.6 A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni**

- a nevét, külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást;

- lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető, természetes személy adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát.

Az adatok nyilvántartását közös képviselő vezeti.

**2.7 A közgyűlés jegyzőkönyvéből kigyűjtött határozatok pontos szövegét közös képviselő a közgyűlést követően 30 napon belül tulajdonostársak Bp., I. ker. Csalogány u. 12-ben lévő postaládájába dobva kézbesíti.**

Az írásbeli szavazással meghozott közgyűlési határozat eredményéről a közös képviselő ugyanúgy tájékoztatja írásban a tulajdonostársakat 30 napon belül.

**2.8 Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg az SZMSZ rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokol estben felfüggesztheti.**

**2.9 Az erkélyek korlátai és burkolatai a külön tulajdonú illetőségeknél nem minősülnek közös tulajdonnak. Állagukért, azok fenntartásáért és ebből keletkező az esetleges omlásveszély elhárításáért az albetét tulajdonosa/bérlője tartozik felelősséggel. Omlás-veszély esetén azt az albetét tulajdonosa/bérlője – a biztonsági intézkedések megtétele mellett – saját költségén köteles megszüntetni azt. A tulajdonos/bérlő amennyiben az erkélyt tartó szerkezetének meghibásodását észleli, arról haladéktalanul köteles a közös képviselőt tájékoztatni.**

### **3./Közgyűlés**

**3.1 A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés napirendjét.**

**A közgyűlés határoz minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy az SZMSZ nem utal a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.**

A tulajdonostársak a közgyűlésen hozott határozataikkal döntenek a társasház ügyeiben.

**A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot.**

A közgyűlés határozatképességének megállapítására jelenléti ívet kell alkalmazni, amelyet a jelen lévő tulajdonostársnak vagy meghatalmazottjának alá kell írni.

A közgyűlés ülésén levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és a tulajdonostársak közül két jegyzőkönyv hitelesítőt választ a közgyűlés megnyitását követően. A közös képviselő vezeti le a közgyűlést, ha tulajdonostársak más levezető elnök választást nem kezdeményeznek.

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

**3.2 Bárki képviselheti a tulajdonostársat a közgyűlésen olyan írásbeli meghatalmazással, amit a meghatalmazó, a meghatalmazott és két tanú is aláírt.**

**3.3** Amennyiben indokolt, a közgyűlés az SZMSZ-t legalább 2/3-os szavazattöbbségű határozatával módosíthatja. E határozat megismételt közgyűlésen nem hozható meg. A közgyűlés nem jogosult az SZMSZ azon előírásainak megváltoztatására, amelyeket törvény ír elő.

**3.4** *A közgyűlés határoz a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról.*

*Közgyűlés a közös tulajdonra vonatkozóan a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.*

*A közgyűlés határoz a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról.*

*A közgyűlés határoz a közösség éves költségvetésnek és elszámolásnak elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról. (A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.)*

*A közgyűlés határoz a tulajdonostársak által fizetendő közös költségről.*

*A közgyűlés vagy közös képviselő határozhat tulajdonostárs hátralékos közös költsége kamatának elengedéséről.*

*A közgyűlés határoz minden a közgyűlés által meghatározott értékhatár feletti munka elvégzéséről és szerződés megkötéséről. Közgyűlés a munkák elvégzéséről a költségvetés elfogadásával dönt, ha abban az egyes munkák tételesen, a bekerülési érték megadásával kerültek elfogadásra.*

*Közgyűlés határoz a házirend megállapításáról. A házirend betartása, ill. betartatása a tulajdonostársakra, a bérlőkre, minden a házban lakóra vagy dolgozóra kötelező.*

**3.5** *A közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról közgyűlés határoz.*

*A közgyűlés a közös képviselőt és a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.*

**3.6** *A lakóépületben lévő társasházban a közgyűlés legalább 2/3-os szavazattöbbségű határozatával megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná. Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, akkor hatóság felhívására a közgyűlés tiltó határozatát 30 napos határidőn belül hozhatja meg.*

**3.7** A közösség a kamatokkal növelt hátralékos közös költségre vonatkozó igényét érvényesíti mind a jelzáloggal terheléskor, mind a peresítéskor kivéve, ha a kamat elengedésre került.

**3.8** *A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselőnek a felhívására írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Ilyen határozathozatalkor "A közgyűlés határozathozatalának szabályai" c. fejezet részletezésének megfelelően kell eljárni.*

#### **4./ Közös képviselő**

**4.1** A közösség ügyintézését a közös képviselő látja el.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást nem fogadhat el. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

**4.2** A közös képviselő munkáját felelősséggel végzi. A pénzeszközöket teljes anyagi felelősséggel kezeli.

*A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.*

#### 4.3 Közös képviselő kötelezettségei:

- a közgyűlés határozatait előkészíti és végrehajtja,
- gondoskodik a határozatok előkészítésekor és végrehajtásakor, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az SZMSZ rendelkezéseinek,
- összehívja a közgyűlést amikor azt szükséges, illetve indokolt, de legalább évente egyszer,
- kapcsolatot tart a számvizsgáló bizottsággal,
- vezeti a tulajdonosok nyilvántartását,
- eljár a társasházra vonatkozó ügyek rendezésében,
- elkészíti a társasház költségvetési javaslatát és azt minden év május 31-ig közgyűlés elé terjeszti,
- elkészíti a társasház éves elszámolását és azt minden év május 31-ig közgyűlés elé terjeszti,
- köteles tulajdonostársakkal közölni az albetétre jutó közös költség havonta fizetendő összegét,
- köteles beszélni a közös költséget és a hátralékos közös költség kamatát, ill. ellenőrzi azok befizetését,
- rendezi a társasház fizetési kötelezettségeit az SZMSZ előírásai szerint,
- megszervezi a társasház fenntartásának szükséges szolgáltatásait, munkáit,
- a számviteli, az adóhatósági és az egyéb jogszabályoknak megfelelően könyvel vagy könyveltet,
- teljesíti a törvényekben előírt nyilvántartási, adatszolgáltatási, bevallási és befizetési kötelezettségeket,
- gyakorolja a munkáltatói jogokat,
- intézkedik az azonnali hibaelhárítást igénylő munkák elvégzéséről összeghatár korlátozás nélkül,
- dönt a kötelezettség vállalásokról a közgyűlés által megadott értékhatáron belül,
- kifizetés előtt bemutatja számvizsgáló bizottságnak a közgyűlés által megadott értékhatár felett a számlákat, a kiegyenlítés tekintetében a közös képviselőt nem köti a számvizsgáló bizottság véleménye,
- szükség szerint ellenőrzi vagy ellenőrizteti a ház műszaki állapotát,
- elvégzetteti a jogszabályokban előírt tűzvédelmi- és biztonságtechnikai vizsgálatokat,
- felújítási tervet készít közgyűlési előterjesztésre, szükség szerint,
- megkéri és rendszerezi a kivitelezői ajánlatokat,
- ellenőrzi vagy ellenőrizteti az elvégzett munkákat,
- a társasház nevében szerződést köt,
- a társasház nevében a jogi tevékenységhez ügyvédi szolgáltatást vehet igénybe a Számvizsgáló Bizottság egyetértésével.

Az éves elszámolást és a költségvetési javaslatot legalább az 1.sz. Mellékletben felsorolt részletességgel kell elkészíteni, melyeket csatolni kell a vonatkozó közgyűlés meghívójához.

A közüzemi számlák esetében a kifizetésre közös képviselő összeghatár korlátozás nélkül jogosult.

4.4 Közös képviselő köteles megadni mindenki számára elérhető módon rendszeres tartózkodási helyét vagy telefonszámát és a fogadó óra időpontját.

4.5 A közös költség megfizetésével hátralékba került tulajdonostársakat közös képviselő a hátralék rendezésére felszólítja, két hónapos hátralék esetén írásban, közölve, hogy kamat fizetési kötelezettség terheli a hátralékot.

A közös költséghez való hozzájárulás befizetésével öt hónapos hátralékba került tulajdonostársat tértivevényes levélben szólítja fel közös képviselő a hátralék megfizetésére, közölve a jelzálog bejegyzés türelmi ideje végének közeledtét.

A közös képviselő a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendeli el a hátralék megfizetésének biztosítékául, esetenkénti közgyűlési határozat alapján. A jelzálog bejegyzésekor a hátralékos közös költség kamatát is érvényesíteni kell, megadva, hogy mely időponttól terheli - a tartozás kiegyenlítéséig - a 20% kamat a tartozást. A jelzálogot közös képviselő féléves hátralékonként bejegyezteti.

A jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó közgyűlési *határozatot, illetőleg a közös képviselő rendelkezését a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével* térítvevényes levélként vagy átvételi elismervénnyel *kézbесíteni kell.*

*Ha a jelzálog bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot járulékaival együtt kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a pénz beérkezése bizonylatának átvételét követő 8 napon belül a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni.*

**4.6** Az írásbeli szavazással meghozott közgyűlési határozatot közös képviselő a számvizsgáló bizottsággal közösen kiértékeli és eredményéről a közös képviselő a szavazás határnapját követő 30 napon belül írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.

**4.7** Közös tulajdonrész elidegenítésére vonatkozó határozat jegyzőkönyvét kedvezményezettnek közös képviselő csak akkor adhatja ki, ha a kedvezményezett a elidegenítés minden feltételét maradéktalanul teljesítette, tekintettel arra, hogy *a közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.*

#### **5./ 4 Számvizsgáló bizottság**

**5.1** *A társasházban 50 albetétnél több van, ezért számvizsgáló bizottságot kell választani.*

*A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét.*

*A számvizsgáló bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza meg.*

A számvizsgáló bizottság tagjainak száma páratlan. Háromtagú bizottság esetén legalább két aláírás, öttagú bizottság esetén legalább három aláírás kell a számvizsgáló bizottság nevében történő intézkedéshez, eljáráshoz.

**5.2** A számvizsgáló bizottság a közgyűlések közötti időszakban a közösség képviseletében

- részt vesz a döntések előkészítésében, azok meghozatalában és

- ellenőrzi a társasház pénzeszközeinek a kezelését.

**5.3** A számvizsgáló bizottság a következőkben részletezetteknek megfelelően végzi munkáját:

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését,

- havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát, különös tekintettel a pénzforgalom esetleges hiányára,

- véleményezi a közösség elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást,

- ellenőrzési megállapításait, tapasztalatait dokumentálja (jegyzőkönyv, beszámoló, ellenőrző füzet, stb. formában),

- közgyűlésen beszámol tulajdonostársaknak az ellenőrzések tartalmi és formai tapasztalatairól, az eltelt időszak érdemi eseményeiről véleményezve azokat, az elszámolással és a költségvetéssel kapcsolatos észrevételeiről és értékeli a közös képviselő munkáját,

- véleményezi a beérkező ajánlatokat, ha azok meghaladják a közös képviselő döntési jogosultságának összességét,

- tájékoztatja a tulajdonostársakat a társasház ügyeinek alakulásáról, amennyiben az indokolt,

- kifizetés előtt ellenőrzi a közgyűlés által megadott értékhatár felett a bemutatott számlákat, a közüzemi számlák kivételével,

- az éves elszámolás ellenőrzésének megállapításairól jegyzőkönyvet készít, melynek egy példányát közös képviselőnek átadja,

- javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,

- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.

**5.4** A számvizsgáló bizottság elnökét és tagjait a többi tulajdonostárral azonos jogok illetik meg és kötelezettségek terhelik, kivéve az 5.2 és 5.3 pontokban foglaltakat.

## **6./ A közgyűlés összehívásának szabályai**

**6.1** *A közgyűlést a közös képviselő hívhatja össze.*

*Ha a közös képviselő erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget, akkor a számvizsgáló bizottság összehívja a közgyűlést.*

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

**6.2** *A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés napirendjét. Az írásbeli közgyűlési meghívót közös képviselő tulajdonostársak Bp., I. ker. Csalogány u. 12-ben lévő postaládájába dobva kézbesíti.*

*A meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni, kivéve a sürgős eseteket (elsősorban élet- és közvetlen vagyonszűrés).*

*A közgyűlési meghívók megküldése tulajdonostársak részére a közgyűlés által meghatározott módon történik.*

*Ha az összehívott közgyűlés határozatképtelen, akkor a napirend ügyében megismételt közgyűlés dönt.*

**6.3** *A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő három nappal későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban kell megtartani. A megismételt közgyűlés időpontja az eredeti közgyűlés meghívójában - a közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - is kitűzhető.*

*A megismételt közgyűlést az eredetivel azonos napirenddel kell tartani.*

*A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintett nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.*

**6.4** *Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani.*

*Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.*

## **7./ A közgyűlés határozathozatalának szabályai**

**7.1** *A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több, mint a felével rendelkező tulajdonostársak, tulajdonostársak képviseletével meghatalmazott személyek jelen vannak.*

*A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintett nélkül határozatképes.*

*A közgyűlés csak a közgyűlési meghívóban meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot. A megismételt közgyűlés az eredetivel azonos napirendekben határozhat.*

*A közgyűlésen a határozato/kalt is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A közgyűlési határozatok tartalmazó jegyzőkönyvet, illetve jegyzőkönyvi kivonatot közös képviselő tulajdonostársak Bp., I. ker. Csalogány u. 12-ben lévő postaládájába dobva kézbesíti.*

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

*A közgyűlés határozatát a jelen lévő tulajdoni hányad alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg, kivéve a következő eseteket.*

*Az SZMSZ-t a közgyűlés legalább 2/3-os szavazattöbbséggel módosíthatja. Az SZMSZ megismételt közgyűlésen nem módosítható.*

*A közgyűlés legalább 2/3-os szavazattöbbségű határozatával megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarja.*



*A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról (jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járó kiadásokról) valamennyi tulajdonostárs egyhangúlag határoz.*

A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges

- az alapító okirat módosításához;
- a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítéshez;
- az egész ingatlan elidegenítéséhez;
- az egész ingatlan megterheléséhez.

**7.3** Tulajdonostárs hátralékára vonatkozó *határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.*

**7.4** *A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselőnek a felhívására a tulajdonostársak az írásbeli határozati javaslatról írásban szavaznak. Az írásbeli felhívásnak tartalmaznia kell a határozat szövegét és a határozathozatal okát. A határozati javaslat eldöntéséhez szükséges ismereteket a tulajdonostársakkal írásban kell közölni a felhívásban. A felhíváshoz mellékelni kell a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményét. A felhívásnak tartalmaznia kell azt a dátumot, amely napon leadott, ill. beérkezett szavazat még érvényes. A határozathozatalra meg kell adni a felhívás szétküldésétől számított nem kevesebb mint 15 napot. Ha a tulajdoni hányadok 50%-t meghaladó szavazat érkezett vissza a kitűzött határnapiig, akkor a közgyűlés határozathozatalának szabályai szerint kell a szavazatokat kiértékelni.*

Megismételt közgyűlésként kezelendő az írásbeli határozathozatal akkor, ha az írásbeli szavazásra vonatkozó felhívás tartalmazza a megismételt közgyűlés szerinti kiértékelés határnapijának dátumát. Ez az írásbeli határozathozatalra megadott határidőt követő 8-15. nap lehet. Ezen megismételt közgyűlési határnap elteltével az írásbeli szavazást a megismételt közgyűlés határozathozatalának szabályai szerint, valamennyi beérkezett szavazólap figyelembe vételével kell kiértékelni.

Csak a tulajdonostárs aláírásával ellátott szavazólap vehető figyelembe a szavazatok összeszámlálásánál. A kiértékelésnél a szavazatot bizonytalanná tevő megjegyzésekkel ellátott szavazólapokat és a válaszadás nélkül visszaküldött, de aláírt szavazó lapokat tartózkodásként kell számítani.

Az írásbeli szavazást közös képviselő és számvizsgáló bizottság közösen értékeli ki.

Az írásbeli szavazással meghozott közgyűlési határozat *eredményéről a közös képviselő a szavazás határnapiját követő 30 napon belül írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat, tulajdonostársak Bp., I. ker. Csalogány u. 12-ben lévő postaládájába bedobva.*

## **8./ Közös költség viselésének szabályai**

**8.1** Az egyes albetétek közös költsége a 2.sz. Mellékletben meghatározottaknak megfelelően tulajdonhányad szerint és egyéb módon terhelendő közös költség részekből tevődik össze.

A közös költség részét képezi a felújítási alap, a célbefizetés, az egyéb előírások szerinti közös költség befizetési kötelezettségek, a hátralékos közös költség miatt keletkező költségek és kamatok. A hátralékos közös költségre vonatkozó előírásokat (befizetési határidő, kamatfizetési kötelezettség a hátralék után, stb.) a teljes elmaradt közös költségre érvényesíteni kell.

**8.2** Közös költségként tulajdonostársak a tervezett éves költség tulajdonrészükre leosztott tizenketted részét havonta fizetik meg, minden hónap 15. napjáig.

Ha a tulajdonostárs a közös költség megfizetésével harminc napos, ill. azt meghaladó késésbe kerül, akkor a teljes hátralékos közös költség után 20% kamatot fizet.

**8.3** A közgyűlés célbefizetés tárgyában meghirdetett napirendi pontban hozott határozatában elrendelhet célbefizetést. A célbefizetés összegét, ha a közgyűlés határozatában másként nem

**Költségvetési javaslat és az éves elszámolás****Költségvetési javaslat**

Költségvetési javaslatot évenként kell készíteni, és csatolni kell a közgyűlési meghívóhoz.  
A költségvetés tervezete legalább az itt megadott részletességgel készüljön.

**Tervezett kiadások:**

közüzemi szolgáltatások díja fajtanként részletezve	Ft	
a közös képviselő díja	Ft	
béreköltségek	Ft	
biztosítás	Ft	
egyéb költségek	Ft	
üzemeltetés költségei összesen		<u>Ft</u>
karbantartás, hibaelhárítás		Ft
felújítási munkák munkánként	Ft	
felújítási munkák összesen		<u>Ft</u>

**Költségek összesen:** **Ft**

Hitelek törlesztése Ft  
Lakás-előtakarékosság (felújításra) Ft

**Bevételi igény (költségek összesen +  
hitelek törlesztése + lakás előtakarékoság felújításra)** **Ft**

**Tervezett bevételek:**

tulajdonostársak üzemeltetési számla befizetései	Ft
tulajdonostársak felújítási számla befizetései	Ft
banki kamat jóváírás	Ft
lakás-előtakarékosság (felújításra)	Ft
egyéb	Ft
	<u>Ft</u>

**Bevétel összesen:** **Ft**

A költségvetési javaslatnak tartalmaznia kell a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának javasolt összegét tulajdonostársanként.

## A közös költség számítása

A közös költség összetevődik:

- tulajdonhányad szerint fizetendő közös költségrészből és
- egyéb módon terhelendő közös költségrészből.

**A tulajdonhányad szerint fizetendő közös költségrész összetevői:**

- a hibaelhárítás
- a karbantartás,
- a felújítás,
- a kazánnal kapcsolatos költségek,
- a ház takarítása,
- a szemétszállítás díja,
- az áramdíj,
- a kéményseprés díja,
- a közös képviselő díja,
- albetétenként 1 m<sup>3</sup>/hó víz- és csatornadíj, mint közös vízfogyasztás,
- egyéb módon szét nem osztott költségek.

**Az egyéb módon terhelendő közös költségrész összetevői:**

Az albetétnek a szolgáltatóval, mérővel külön elszámolt költsége

- a külön tulajdon vízóráján, illetve vízóráin mért víz víz- és csatorna díja, ha az albetét minden víz nyomócső leágazása mért.

Az alapterület négyzetmétere után fizetendő

- a fűtés.

A külön tulajdonban lakó, ill. a vállalkozás célú helyiséget rendszeresen használó személyek számára elosztottan terhelendő az albetétre

- a társasház vízóráján mért víznek a víz- és csatornadíja - a közös vízfogyasztásra és a vízórák albetétekre jutó költségének levonása után, - a vízóra nélküli albetétekre terhelendő az albetétekhez tartozó személyek száma szerint elosztva.

**Általános rendelkezések a közös költség számítására**

A közüzemi költségeket az előző évi felhasználás és a tárgyévi közüzemi díj alapján (figyelembe véve az áremelkedéseket) kell a költségvetésbe beállítani és ez képezi a közös költség számítás alapját.

Az előzőek szerint számított közös költség előlegként kezelendő a víz- és csatornadíj, továbbá fűtés közös költségrésze esetében.

A víznek az elszámolása az éves elszámolással egyidőben történik, a tulajdonosoktól kapott létszámközlés szerint.

A fűtés esetében a gáz elszámolása a következő fűtési idény előtt történik.

## Az éves elszámolás

Az éves elszámolást évenként el kell készíteni, és csatolni kell a közgyűlési meghívóhoz.  
Az éves elszámolás legalább az itt megadott részletességgel készüljön.

<b>Kiadások:</b>	Tervezett	Tényleges
közüzemi szolgáltatások díja fajtánként részletezve	Ft	Ft
a közös képviselő díja	Ft	Ft
bérlőköltségek	Ft	Ft
biztosítás	Ft	Ft
egyéb költségek,	Ft	Ft
üzemeltetés költségei összesen	Ft	Ft
karbantartás az elvégzett munkák részletezésében	Ft	Ft
karbantartási kiadások összesen	Ft	Ft
felújítási munkák munkánként	Ft	Ft
felújítási munkák összesen	Ft	Ft
<b>Költségek összesen (üzemeltetés+ + karbantartás+felújítás):</b>	<b>Ft</b>	<b>Ft</b>
 Hitel törlesztés	 Ft	 Ft
<b>Kiadások összesen (költségek + hitel törlesztés):</b>	<b>Ft</b>	<b>Ft</b>

<b>Bevételek:</b>	Tervezett	Tényleges
tulajdonostársak befizetései és a késedelmes befizetések kamata	Ft	Ft
banki kamat jóváírása	Ft	Ft
egyéb	Ft	Ft
bevétel összesen	Ft	Ft

**Éves egyenleg (bevétel összesen - költségek összesen)** **Ft**

<b>Pénzeszközök:</b>	nyitó pénzeszközök január 1-én	záró pénzeszközök december 31-én
pénztári pénzkészlet	Ft	Ft
üzemeltetési folyószámla	Ft	Ft
felújítási folyószámla	Ft	Ft
lekötött folyószámla	Ft	Ft
előtakarékosági befizetés (felújításra)	Ft	Ft
egyéb	Ft	Ft
nyitó pénzeszközök	Ft	Ft
		záró pénzeszközök Ft

<b>Követelések:</b>	Ft	<b>Tartozások:</b>	Ft
közös költség hátralék	Ft	ki nem fizetett számlák	Ft
hátralék meg nem fizetett kamata	Ft	hitel felvételenként	Ft
egyéb	Ft	egyéb	Ft
<b>Követelés összesen</b>	<b>Ft</b>	<b>Tartozás összesen</b>	<b>Ft</b>

**Nyitó hitelállomány (január 1-én)** **Ft**

**Záró hitelállomány (december 31-én)** **Ft**

Az éves elszámolásnak tartalmaznia kell a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként.

rendelkezik, a tulajdonhányad arányában viselik a tulajdonostársak. A határozatban rögzíteni kell a célbefizetés befizetési határidejét.

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról (jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járó kiadásokról) valamennyi tulajdonostárs egyhangúlag határoz.

**8.4** A biztosító házbiztosítás esetén a külön tulajdonon átmenő közös tulajdonú berendezések miatt keletkező káresemény kártérítését kizárólag a társasház folyószámlájára utalt kártérítéssel rendezheti. A tulajdonossal a közös képviselő számolja el a tulajdonost megillető részt.

Házbiztosítás esetén, káreseménnyel kapcsolatos kártérítési díjat közös költségként kell bevételezni akkor, ha annak a tulajdonosnak, akit egyébként a biztosítás kártérítési díja megilletne közös költség tartozása van. A közös költség tartozáson felüli díjrészt a tulajdonossal el kell számolni.

## 9./ Bevételek kezelése

**9.1** A társasház bevételeinek forrásai

- tulajdonosok közös költség befizetése,
- tulajdonosok célbefizetései,
- hasznosításból származó bevételek,
- kamat,
- kártérítési díj.

**9.2** A bevételek jelentős része a tulajdoni hányaddal arányos.

Azokról a befizetésekről, amelyek nem a tulajdoni hányad szerint történnek, esetleg a költségek ismeretében dönt a közgyűlés, így tényszámokat alapul véve kerülnek szétosztásra a tervezett költségek. Érdemi eltérés esetén közgyűlés dönt a hiány pótlásáról vagy a többlet kezeléséről.

**9.3** Közös költség előlegként kell kezelni a víz- és csatornadíj befizetéseket, továbbá a fűtés befizetéseit.

A víznek az elszámolása az éves elszámolással egyidőben történik, a tulajdonosoktól kapott létszámközlés szerint.

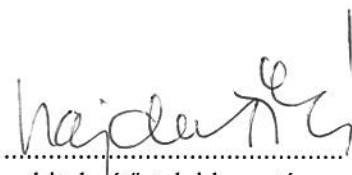
A fűtés gáz elszámolása a következő fűtési idény előtt történik.

Az elszámolásnál kimutatott hiányt be kell fizetni. Ha többlet befizetés történt, akkor azt a közös költség elszámolásban jóvá kell írni.

## 10./ Záradék

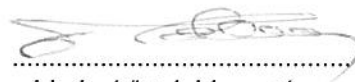
A Szervezeti-Működési Szabályzat rendelkezéseit az elfogadás napjától kell alkalmazni.

Budapest, 1999. november 26.



hitelesítő tulajdonostárs

Hajdú Tiborné



hitelesítő tulajdonostárs

Polgári István

Ellenjegyzte:  
DROROLICSÁNYIPÁLOFFYÉD  
Budapest, 2009. 05. 14.  
8858 PPI JÓZSEF-KRT 71173  
BP 58 PF. 442. IR: 1448  
H. Polgári István 337-6974