

# Társasház szervezeti-működési szabályzata

A 1118 Budapest, Somlói út 2. Társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) írásbeli szavazással elfogadott I./2004. számú határozatával szervezeti-működési szabályzatát (a továbbiakban: Szmsz) az alábbiak szerint alkotta meg.

## I. A társasház szervezete

A társasház szervei:

- közgyűlés
- közös képviselő
- számvizsgáló bizottság

### 1. A közgyűlés:

A társasházi közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés. Valamennyi tulajdonostárs alapvető joga a közgyűlésen illetőleg a határozatok meghozatalában való részvétel.

#### *1.1. A közgyűlés hatásköre*

A közgyűlés határoz:

- a. a közös tulajdonban lévő épület, berendezések, felszerelések karbantartásáról, felújításáról,
- b. az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásáról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulás mértékéről, befizetésének módjáról, esedékességéről,
- c. a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról, év közben a terven kívül felmerült 25.000 Ft-ot meghaladó munkák elvégeztetéséről,
- d. a felújítási alap képzéséről, mértékéről,
- e. az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel,
- f. az alapító okirat és az Szmsz. módosításáról,
- g. a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h. a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek hasznosításáról, használatáról, birtoklásáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének hasznosításáról,
- i. a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, tevékenységének ellenőrzéséről, a gazdálkodásával kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- j. a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,
- k. nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatásának megtiltásáról,
- l. azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket jogszabály ír elő vagy a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

## **1.2. A közgyűlési határozathozatalhoz szükséges szavazati arány**

1.2.1. Valamennyi tulajdonostárs egyhangú szavazata szükséges:

- az alapító okirat módosításához

*(Ha az alapító okirat 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.)*

1.2.2.. Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább négyötödös szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:

- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról való döntéshez.

1.2.3. Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább kétharmados szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:

- a közös tulajdonhoz tartozó, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrészrel kapcsolatos elidegenítés jogának - az alapító okirat felhatalmazása alapján - a közösség általi gyakorláshoz.

1.2.4. Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább egyszerű szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:

a) az Szmsz. módosításához,

b) a lakóépületben lévő, a tulajdonostársak külön tulajdonába tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavaró megváltoztatásának megtiltásához.

A határozatképes, illetőleg a megismételt közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak legalább egyszerű szótöbbséggel hozott határozata szükséges minden olyan döntéshez, melyekre vonatkozóan a társasházakról szóló törvény, az alapító okirat, vagy a jelen Szmsz. nem ír elő minősített, vagy az összes tulajdoni hányadhoz viszonyított egyszerű szavazattöbbséget.

A fentiekén kívül a közgyűlés dönt minden olyan ügyben, amely az alapító okirat vagy az Szmsz. szerint nem tartozik a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

## **1.3. A közgyűlés összehívása, eljárási szabályok**

### **1.3.1. A közgyűlés összehívása**

A közgyűlést évente legalább egyszer, legkésőbb a tárgyév május 31. napjáig - az éves elszámolás és költségvetés megállapítása és elfogadása céljából - össze kell hívni (rendes közgyűlés).

A közgyűlés év közben is - amikor szükséges - bármikor összehívható (rendkívüli közgyűlés). Kötelező a közgyűlés összehívása, ha az összes tulajdoni hányad legalább egytizedével rendelkező tulajdonostársak írásban kérik, az összehívás okának és a közgyűlés napirendjének

megjelölésével. Ha a közös képviselő a kérésnek 15 napon belül nem tenne eleget, a közgyűlést az annak összehívását kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy összehívhatja.

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. Ha e kötelezettségnek ne tenne eleget a közgyűlést a számvizsgáló bizottság is összehívhatja.

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat meg kell hívni, írásos meghívóban. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés helyét és idejét, valamint a közgyűlésen elnöklő személy, a jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet. A napirenden nem szereplő kérdésekben a közgyűlés nem határozhat.

A meghívókat a tulajdonostársaknak legkésőbb a közgyűlést megelőző 8 nappal korábban meg kell kapniuk, ettől eltérni csak sürgős esetben lehet. A meghívó egy példányát a társasház hirdetőtáblájára is ki kell függeszteni.

### *1.3.2. Határozatképesség, megismételt közgyűlés*

A közgyűlés határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint 50%-át képviselő tulajdonostársak jelen vannak. Amennyiben a napirend szerint olyan kérdésben kell dönteni, melyhez jogszabály, az alapító okirat vagy az Szmsz. szerint az összes tulajdoni hányad szerint számított minősített többséggel meghozott határozat szükséges, úgy e napirendi pontokról való határozathozatal szempontjából a határozatképességet minden egyes határozat meghozatalakor a közgyűlés elnökének és a jegyzőkönyv vezetőjének külön vizsgálnia kell.

Határozatképtelenség esetén vagy, ha a közgyűlés elnöke a közgyűlést határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlés tartható, mely a képviselt tulajdoni hányadok mértékétől függetlenül határozatképes. Erre azonban a tulajdonostársakat a megismételt közgyűlés meghívójába figyelmeztetni kell azzal, hogy ha olyan kérdésben kell dönteni, mely az összes tulajdoni hányad meghatározott arányához kötött szavazattal dönthető el, ennek hiányában határozat nem hozható.

A megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés napjához képest legalább 3 nap elteltével, de legfeljebb 15 nappal későbbre lehet összehívni. Az esetleges megismételt közgyűlés időpontját már az eredeti közgyűlésre kiküldött meghívóban fel kell tüntetni.

### *1.3.3. Szavazás*

A szavazati jog a tulajdonostársak tulajdoni hányadához igazodik.

A közgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza meg, kivéve azokat az eseteket, amikor jogszabály, az alapító okirat vagy az Szmsz. ennél magasabb szavazati arányt követel meg.

#### 1.3.4. Jegyzőkönyv

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- a) a közgyűlés helyét, idejét, az esetleges meghívottak nevét.
- b) a jelenléti ív alapján megállapított határozatképességet,
- c) a fontosabb eseményeket, hozzászólásokat, véleményeket,
- d) a közgyűlésen elfogadott határozatokat és az azokra leadott szavazatok arányát.

A közgyűlésen a napirendi pontok megtárgyalását megelőzően levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt, és két hitelesítő tagot kell választani, akik a felvett jegyzőkönyvet a közgyűlés végén szignójukkal ellátják és 8 napon belül a letisztázott jegyzőkönyvet aláírják.

A közgyűlésen jelenlevőkről a jegyzőkönyv mellékleteként jelenléti ívet kell felvenni, amely tartalmazza a tulajdonostársak nevét, címét és az általuk képviselt szavazati arányt, és amelyet a jelenlévő tulajdonostársaknak vagy meghatalmazottaiknak alá kell írniuk.

A jegyzőkönyvek és a határozatok nyilvántartásáról a közös képviselő köteles gondoskodni. A jegyzőkönyvet bármely tulajdonostárs megtekintheti, és - a költségek viselésével - másolatot kérhet.

A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül értesítenie kell.

#### 1.3.5. Írásbeli szavazás

Határozat közgyűlés tartása nélkül is hozható. Ebben az esetben a közös képviselő - a határozati javaslat, annak indoklása és a számvizsgáló bizottság véleményének írásba foglalt megküldésével egyidejűleg - 8 napos határidő kitűzésével írásban felhívja a tulajdonostársakat, hogy szavazataikat írásban adják meg. A tulajdonostársaknak a határozatról a javaslat eredeti tartalma szerint kell döntenük, az annak kiegészítésével vagy módosításával eladott szavazat érvénytelen. Ha bármelyik tulajdonostárs kéri, a határozati javaslat megtárgyalására a közgyűlést össze kell hívni.

Az utolsó szavazat beérkezést követő napon a határozatot meghozottnak kell tekinteni. A szavazás eredményéről a közös képviselő 8 napon belül értesíti a tulajdonostársakat.

Nem hozható döntés közgyűlés tartása nélkül az éves elszámolás és költségvetés elfogadása, valamint a felmentvény megadása kérdésében.

#### 1.3.6. Képviselet a közgyűlésen

A tulajdonostársak személyesen kötelesek eljárni, képviseletnek csak közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján van helye. A meghatalmazást a közgyűlési jegyzőkönyvhöz mellékletként csatolni kell.

A külön tulajdonú helyiségeknek a tulajdonjogától eltérő más jogcímen (bérlet, haszonélvezet, stb.) történő használata önmagában a közgyűlésen való részvételre és szavazásra nem jogosít. A helyiségek használóinak azonban általános meghatalmazás adható, melyet a közös képviselőnél kell letétbe helyezni.

### *1.3.7. Jogorvoslat a közgyűlési határozattal szemben*

Ha a közgyűlési határozat

- a) jogszabályt, az alapító okirat rendelkezéseit, az Szmsz rendelkezéseit sérti,
  - b) vagy a kisebbség jogos érkeinek lényeges sérelmével jár,
- bármely tulajdonostárs a határozat érvénytelenségének megállapítását keresettel kérheti a bíróságtól. A határozat meghozatalától számított 60 napon túl ilyen kereset nem terjeszthető elő.

A kereset benyújtása a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha a bíróság a végrehajtást felfüggeszti.

## **2. A közös képviselő**

A társasházi közösség ügyintézési feladatait, valamint a bíróságok és más hatóságok előtti képviseletét a közgyűlés által választott közös képviselő látja el.

A közös képviselő képviseleti jogának korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

### **2.1. A közös képviselő feladata és jogköre**

A közös képviselő jogkörében eljárva az alábbi feladatok ellátására köteles:

- a) a közgyűlés összehívása,
- b) a közgyűlés határozatainak előkészítése és végrehajtása,
- c) gondoskodás a közgyűlés határozatok és a társasház működésének jogszerűségéről (a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és az Szmsz-nek való megfeleléséről),
- d) az épület fenntartásához szükséges intézkedések megtétele,
- e) a közös költséghez, felújítási alapjához való hozzájárulás közgyűlés által megállapított összegének közzétevése a tulajdonostársakkal, illetve annak beszédése, a társasház ezzel kapcsolatos igényeinek érvényesítése (a késedelembe esett tulajdonostárs felszólítása, polgári peres eljárás stb.),
- f) az évenkénti költségvetési javaslat és az éves elszámolás jogszabályoknak megfelelő tartalmú elkészítése és közgyűlés elé terjesztése,
- g) a közgyűlési jegyzőkönyvek, határozatok (a Közgyűlési Határozatok Könyvében történő) és a társasház egyéb iratainak nyilvántartása, kezelése, a tulajdonostársak betekintési jogának biztosítása, másolatok kiadása,
- h) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 22 §-a szerinti adatok nyilvántartása,
- i) az alapító okirat és az Szmsz illetve ezek módosításának a földhivatalhoz történő benyújtása, és azok egy példányának megőrzése,

- j) a külön tulajdont érintő tulajdonosos változás esetén írásbeli nyilatkozat adása a közös költség tartozásról, a tulajdonostárs kérésére.

## **2.2 Összeférhetetlenség**

A közös képviselővel szemben nem állhat fenn a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 49. §-ában foglalt kizáró ok, illetve nem lehet a számvizsgáló bizottság tagja vagy ezek közeli hozzátartozója.

## **2.3. Éves költségvetés és elszámolás, felmentvény**

2.3.1. A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot köteles készíteni, melynek tartalmaznia kell:

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
- a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.

2.3.2. A közös képviselő éves elszámolást köteles készíteni, mely tartalmazza:

- a) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásnak az Szmsz-ben megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokra és felújításokra az elvégzett munkák részletezésében,
- b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
- c) az a-b) pontok különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,
- e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
- f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével - a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyevi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

## **3. A számvizsgáló bizottság**

A társasház gazdálkodását a közgyűlés által, a tulajdonostársak közül választott háromtagú számvizsgáló bizottság ellenőrzi. A bizottság tagjai közül elnököt választ. Üléseit - szükség szerint - a bizottság elnöke hívja össze, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg. Tevékenységéről, az ellenőrzés eredményéről beszámol a közgyűlésnek.

A számvizsgáló bizottság feladata,

- a) havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- b) véleményezi a közgyűlés elé kerülő javaslatokat, így különösen az éves költségvetést és elszámolást,
- c) javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
- d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

## **II. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya**

### **1. A birtoklás, használat, rendelkezés joga**

A tulajdonostársat a külön tulajdonát képező társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének joga. E jogok gyakorlása azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs jogát vagy jogos érdekét.

A tulajdonostárs köteles gondoskodni a külön tulajdonát képező lakás (helyiség) fenntartásáról, rendeltetésszerű használatáról, a vele együtt lakó személy, illetve a használati jog más részére történő átengedése tekintetében is. Lakáscélú helyiségben ipari-termelő tevékenység nem folytatható.

A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tőnni, hogy a külön tulajdonú lakásába (helyiségébe) a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel, illetőleg másik tulajdonostárs külön tulajdonával összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási, felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. A közösség köteles megtéríteni a beavatkozással okozott kárt.

A külön tulajdonban álló nem lakás célú helyiség használati módjának olyan megváltoztatását, amely jelentős rezgés, szag- vagy zajhatással, a lakók nyugalmának vagy a társasház működésének zavarásával jár, a közgyűlés – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább 2/3-os igenlő szavazatát magába foglaló - az Szmsz. I./1.2.4. pontja szerinti határozatával megtilthatja.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányadrésszel együtt szabadon rendelkezhet.

A külön tulajdon elidegenítése esetén a jelen alapító okirat rendelkezései az új tulajdonosra is kötelező érvényűek. A tulajdonosváltásról értesíteni kell a közös képviselőt.

A külön tulajdonra vonatkozó jogok és kötelezettségek értelemszerűen vonatkoznak a hasznélvezeti jog jogosultjára is.

## **2. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata**

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására, használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmével.

A tulajdonostársak közgyűlési határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetve a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

## **3. A tulajdonostársak adatszolgáltatás kötelezettsége**

A II.1. pontban foglaltakra tekintettel a tulajdonostársak - tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napjától számított 15 napon belül - kötelesek bejelenteni a közös képviselőnek:

- a külön tulajdon vonatkozásában a tulajdonosváltozást,
- saját, illetve bérlője nevét, lakcímét, anyja nevét és születési évét, illetve szervezet esetén cégnevét, székhelyét, cégjegyzékszámát,
- a külön tulajdonában lakó személyek számát, ha hiteles vízőrával és közüzemi szerződéssel nem rendelkezik,
- a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

## **III. A közös költség és a felújítási alap**

### **1. A közös költségek viselése**

A tulajdonostársak az alapító okirat I. fejezetének pontjában I – XXIX. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával, valamint a társasház ügyeinek intézésével járó közös költségek viseléséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek hozzájárulni. A közös költség hozzájárulás mértékét a közgyűlés az éves költségvetésben - szükség szerint annak módosításával - állapítja meg.

### **2. A felújítási alap**

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezésére a társasházközösség felújítási alapot hoz létre, melyhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában a közgyűlés által megállapított mértékű felújítási hozzájárulást kötelesek fizetni.



A felújítási alap pénzeszközeit a közös költségtől elkülönített hitelintézeti számlán kell elhelyezni. Az alap pénzeszközei csak a közgyűlés határozata alapján és csak a társasházakról szóló törvény értelmező rendelkezései szerinti felújítási munkálatok költségeinek fedezésére használható fel, ettől eltérő célra részben sem.

### 3. A közös költségek biztosítása

A közös költség hozzájárulást és a felújítási hozzájárulást a tulajdonostársak havonta előre egy összegben kötelesek minden hó 15. napjáig készpénz utalási megbízás, átutalással a társasház számlájára befizetni. A közös képviselő ennek megtörténtét rendszeresen ellenőrzi, és késedelem esetén megteszi a szükséges intézkedéseket. A közös képviselő a késedelembe esett tulajdonostársat 15 napos határidő kitűzésével felszólítja a teljesítésre. A késedelembe esett tulajdonostársa a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles.

Ha a hátralék megfizetése egyéb módon nem biztosítható, a közös képviselő polgári peres eljárást kezdeményez.

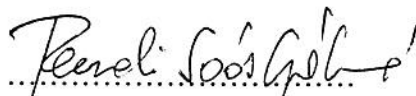
A tulajdonostársak befizetéseiből a felújítási hozzájárulást a közös képviselő különíti el és helyezi el a közös költségtől elkülönített számlán.

## IV. A társasház házirendje

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 okirathoz elválaszthatatlan Mellékletként csatolt Házirend tartalmazza.

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

Budapest, 2004. december 29.

  
.....  
közös képviselő

Ellenjegyzem 2004. december 29. napján  
a Szenczi és Társai Ügyvédi Irodában  
1035 Budapest, Szentendrei út 26.

  
.....  
ügyvéd

**Váczi Dr. Voczelka Ágnes**  
ügyvéd  
Szenczi és Társai Ügyvédi Iroda  
1035 Bp., Szentendrei út 26. VI/34.  
Tel.: 439-0943

