

A Budapest XII., ker. Böszörményi út 7. szám alatti Társasház tulajdonosai a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következő

## Szervezeti és Működési Szabályzatot

alkotják meg:

### I. A TÁRSASHÁZ, MINT A TULAJDONOSOK KÖZÖSSÉGE

A Társasház, mint tulajdonostársak közössége az általa választott és viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat és viseli a közös tulajdon terheit. A Társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A Társasház célja a közös tulajdon fenntartása és működésének biztosítása, valamint a közös vagyon megóvása és gyarapítása mellett a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek folyamatos, zavartalan és rendeltetésszerű használatának, hasznosításának feltételeit oly módon megteremteni, hogy a lakhatás nyugalma megvalósítható legyen.

### II. A TULAJDONOSOK JOGAI ÉS KÖTELESSÉGEI

1. A közös tulajdonban lévő épületrészeket, közlekedő utakat, szabad területeket, berendezéseket a tulajdonostársak rendeltetésszerűen, a többi tulajdonostársat megillető használati jog sérelme nélkül használhatják. A közgyűlés jogosult a birtoklás, használat és hasznosítás módjának meghatározására. Ha valamelyik tulajdonostárs a tulajdoni hányadát meghaladóan használ közös tulajdonban lévő helyiséget, területet - ellenkező megállapodás hiányában - a többlethasználatért díjfizetés jár.
2. A tulajdonostárs köteles megfizetni a tulajdoni hányadára eső, a közgyűlés által elfogadott közös költséget az esedékesség hónapjának 30. napjáig. A tulajdonos a teljes hátralékos közös költség után a törvényben előírt kamatot fizeti, ha a közös költség megfizetésével 60 napos hátralékba kerül, attól kezdve folyamatosan mindaddig, míg a hátralék kiegyenlítésre nem kerül a kamatával együtt.
3. A tulajdonost külön tulajdona tekintetében megilleti a rendeltetésszerű birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezésnek a joga. A tulajdonostárs azonban e jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonos joga és törvényes érdeke sérelmével. A tulajdonos köteles minden szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, vagy akinek a lakását, vagy helyiségét használatra átengedte, betartsa ezen rendelkezést.

4. A tulajdonos köteles lehetővé tenni, hogy a közösség megbízottja, közös képviselője a külön tulajdonban álló lakásba, nem lakás céljára szolgáló helyiségbe bejuthasson az alábbi esetekben:

- állagellenőrzés céljából
- csőtörés (gáz, - víz, - csatorna-vezeték) ellenőrzése miatt, a hiba elhárítása céljából
- fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából

Villanyvezeték meghibásodás, csőtörés, gázszivárgás esetén a bejutást lehetővé kell tenni. Egyéb esetekben a külön tulajdonú ingatlanba való bejutást a bentlakó, használó szükségtelen háborítása nélkül, a neki alkalmas időben kell biztosítani.

Ha a hiba elhárítására a tulajdonostárs hibájából nem kerülhetett sor, köteles a keletkezett kárt megtéríteni, vagy saját költségére kijavítani.

5. A külön tulajdonukban lévő lakást, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget az egyes tulajdonostársak tartják fenn és szükség szerint újítják fel. A felújítási munkákról a tulajdonos köteles a közös képviselőt írásban, a többi tulajdonostársát pedig a hirdetőtáblán való kifüggesztés útján értesíteni, amely tartalmazza a felújítás várható időtartamát. A közművek elzárásáról minden esetben köteles a tulajdonos előzetes értesítést közzétenni.

A tulajdonost terheli a közös tulajdonú épületrészekben vétkesen, vagy rendeltétől eltérő használatból okozott olyan kár megtérítése, amelyet a tulajdonos, vagy a vele együttlakó személy, illetőleg az okozott, akinek ingatlana használatát a tulajdonos átengedte.

A külön tulajdonban lévő ingatlanban a tulajdonos saját költségén építési munkát végezhet. Ha az építkezés másik tulajdonos jogát, vagy érdekét sérti, ki kell kérni annak hozzájárulását. A hozzájárulás nem pótolja az engedélyhez kötött építési munka hatósági engedélyezését.

Bármelyik tartószerkezetet (alaptesteket, pincei és felmenőfalazatokat, födém-szerkezeteket, szerkezeteket stb.) érintő javítási, átalakítási vagy felújítási munkák csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakember közreműködése mellett végezhetőek.

A lakásban tervezett építkezésről a tulajdonos köteles a közös képviselőt értesíteni és ha az építési munka közös tulajdonú épületrészt is érint, köteles beszerezni a tulajdonostársak 4/5-ének hozzájáruló nyilatkozatát.

A Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezései, illetve az előírt engedélyek nélkül foganatosított változtatásból eredő minden kárért az eljáró tulajdonostárs felelős és a közgyűlés felhívására az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani köteles.

6. Ha lakásbérleti, vagy egyéb jogszabályok karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének, vagy használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostárs felé az öröklakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkorai tulajdonosa felelős abban az esetben, ha ez érinti, vagy befolyásolja más öröklakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy a közös tulajdonban álló épületrész, berendezés állapotát.
7. A tulajdonosok az alábbi adatszolgáltatást kötelesek a közös képviselő felé teljesíteni:
- nevét és a külön tulajdona tekintetében előállott tulajdonosváltozást (az új tulajdonos nevét),
  - lakcímét és az ingatlan-nyilvántartásban a természetes személy bárki által megtekinthető nyilvános adatát, illetve a jogi személyek, nem jogi személyiségű társaságok ennek megfelelő nyilvános adatát,
  - gazdasági társaság nevét és tevékenységi körét, amennyiben a lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség ezek székhelyeként, vagy telephelyeként van bejelentve,
  - a külön tulajdonában lakó, vagy az azt használó személyek számát,
  - a külön tulajdonában lakó bérlők számát és az előzőekben megfogalmazottak szerinti adatát.

Az utóbbi két bekezdésben megfogalmazott adatszolgáltatásra a tulajdonos akkor kötelezhető, ha a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli és ezzel kapcsolatban a tulajdonosnak helytállási kötelezettsége áll fenn, illetőleg a közüzemi szolgáltatás díját a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani.

Amennyiben a külön tulajdonú ingatlant nem a tulajdonos lakja, illetőleg használja, erről a közös képviselőt köteles tájékoztatni. A tájékoztatás nem mentesíti a tulajdonost a közös költség megfizetése alól.

A Társasház úgy külső, mint belső egységes hatásának minden időben leendő fenntartása a tulajdonostársak fontos érdeke. Ezért a ház falain, homlokzatán, erkélyein, teraszain, tetőzetén, kapubejáratában, lépcsőházában, kertjében, kerítésén, folyosóin, vagy egyéb közös helyiségein és kapuján a ház egységes képét bántó feliratú táblát, hirdetményt, világító berendezést, virágtartót, üvegfalakat stb., sem a tulajdonostársaknak, sem a külön tulajdonok egyéb használóinak elhelyezni nem szabad.

### III. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

**A Társasház szervei:** *a közgyűlés, a közös képviselő és a Számvizsgáló Bizottság*

A Társasház ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése dönt. A gazdálkodás ellenőrzésére a tulajdonostársak közössége Számvizsgáló Bizottságot választ.

## A közgyűlés

### A.) A közgyűlés hatásköre, szavazati arányok

***A közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával dönt:***

A Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának megalkotásáról és annak módosításáról.

***A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább 2/3-os igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával dönt:***

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek használata, hasznosítási módja megváltoztatásának megtiltásáról, ha a változtatás a társasház rendes működését, vagy a lakhatás nyugalma zavarná. A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma – így különösen a zaj és rezgésvédelem, illetve a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

***A határozatképes közgyűlés a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többségi határozattal dönt az alábbi témakörökben:***

1. A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról, továbbá a közös tulajdoni részek biztosításáról.
2. A közös képviselő és a Számvizsgáló Bizottság megválasztásáról, jogköréről, díjazásáról és felmentéséről.
3. A közösség éves költségvetésének és az előző évi gazdálkodásról szóló elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére felmentvény megadásáról.
4. Az éves tervben, költségvetésben meghatározandó karbantartásról, felújításról és a kötelezettségek vállalásáról.
5. A közös tulajdonú épületrészekkel kapcsolatosan felmerülő, az éves költségvetési tervet meghaladó karbantartási, felújítási, pótlási munkálatok elvégzéséről, valamint a kiadásoknak azon köréről, melyek ezen épületrészek álagromlása miatt váltak szükségessé.
6. A közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulás mértékéről, a befizetés módjáról és annak esedékességéről, valamint a megtakarítások (fel nem használt bevételek) felhasználásáról.

7. A felújítási (vagy más) alap képzéséről, ennek mértékéről, felhasználásáról és megszüntetéséről.
8. Meghatározott célra eseti bizottság létrehozásáról.
9. Minden olyan ügyben, ami nem 2/3-os, 4/5-ös és egyhangú határozat körébe tartozik és nem tartozik a közös képviselő, illetőleg a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe.
10. A biztosítás által nem fedezett helyreállítás költségeinek viseléséről.
11. A legalább hat hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterheléséről közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglaltan.
12. A közös képviselőnek a Társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogosultságáról.

***A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazat-többséggel dönt:***

A közös tulajdonban lévő épületrészekkel kapcsolatos, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról.

***Valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges:***

Az Alapító Okirat módosításához. Amennyiben az Alapító Okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok 4/5-e egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a 4/5-ös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az Alapító Okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

**B.) A közgyűlés összehívására vonatkozó eljárási szabályok**

1. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. Az írásos meghívót a lakcímre kell eljuttatni, és a meghívó egy példányát a Társasházban is ki kell függeszteni.
2. A meghívónak a közgyűlés napirendjét tartalmazni kell. A közgyűlés csak a meghirdetett napirendek tekintetében hozhat határozatot. Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal kell megküldeni és kifüggeszteni.
3. Indokolt esetben a meghívóban vázlatosan ismertetni kell a határozat alapjául szolgáló tényállás mellett a javasolt határozatot.
4. Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31-ig kell megtartani.

5. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad egytizedével rendelkező tulajdonostársak írásban kérték, a napirend, az ok és a határidő megjelölésével. Ha a kérést a közös képviselő 15 napon belül nem teljesíti, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja. A közgyűlés összehívását -kérő tulajdonosok az összehívás érdekében a Számvizsgáló Bizottsághoz/számvizsgálóhoz is fordulhatnak.

### **C.) A közgyűlés határozatképessége, megismételt közgyűlés**

1. A közgyűlés határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.
2. Ha a közgyűlés nem határozatképes, megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban, az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában – az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel – is kitzúzhető.
3. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában is fel kell tüntetni.
4. A határozat meghozatalakor meg kell vizsgálni, hogy fennállnak-e a határozatképességre vonatkozó feltételek, különösen ha a közgyűlés elnöke megállapítja, hogy a közgyűlésről egyes tulajdonostársak eltávoztak.

### **D.) Szavazás, jegyzőkönyv-vezetés**

1. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint illeti meg a szavazati jog.
2. A társasházakról szóló törvényben és e szabályzatban megállapított eseteken kívül a közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.
3. A közgyűlésen a meghozott határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvet a közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyv-vezető írja alá, két tulajdonostárs pedig hitelesíti.
4. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a közgyűlésen elhangzott legfontosabb felszólalásokat, az ismertetett iratokat, a hozott határozatokat szó szerint, továbbá a szavazás eredményét. A jegyzőkönyv mellékletét képezi a jelenléti ív, a leadott írásbeli meghatalmazások, a társasház éves elszámolása, költségvetése, a névre szóló egyéni folyószámla kimutatás és a közgyűlési meghívó.

5. A hozott határozatok nyilvántartásáról a közös képviselőnek gondoskodnia kell. A közgyűlés határozatait minden tulajdonosnak meg kell küldeni, vagy át kell adni.
6. A közgyűlésről készült jegyzőkönyvről minden tulajdonostárs másolatot kap.
7. Közgyűlési határozat a tulajdonostársak jelenléte nélkül írásban is meghozható. Az írásbeli szavazáshoz a Számvizsgáló Bizottság véleménye is szükséges, amelyet a tulajdonostársakkal közölni kell.
8. Az írásbeli szavazás során a tulajdonostársak a közös képviselő felhívására írásban nyilvánítanak véleményt: igennel, vagy nemmel szavaznak a közös képviselő által előterjesztett határozatról, vagy jelzik, hogy tartózkodnak a szavazástól. Az írásbeli felhívásnak tartalmazni kell a határozat szövegét és a határozathozatal okát. A határozati javaslat eldöntéséhez szükséges ismereteket ugyancsak közölni kell a felhívásban.
9. A szavazás megszervezéséről a közös képviselő gondoskodik. A felhívásnak tartalmaznia kell azt a dátumot, amely napon leadott, illetve megérkezett szavazat még érvényesnek számít. A határozathozatalra meg kell adni a felhívás szétküldésétől számított legalább 15 napot. A szavazás akkor érvényes, ha azon a tulajdoni hányadok több mint felével rendelkező tulajdonostársak részt vettek. A szavazás eredményéről a közös képviselőnek tájékoztatni kell a tulajdonostársakat.
10. Csak a tulajdonos aláírásával ellátott szavazólap vehető figyelembe a szavazatok összeszámlálásakor. A kiértékeléskor a szavazatot bizonytalanná tevő megjegyzésekkel ellátott szavazólapokat és a válaszadás nélkül visszaküldött, de aláírt szavazólapokat tartózkodásként kell beszámítani.
11. A távollévő tulajdonostársat akár a közgyűlésen, akár írásbeli szavazás során csak teljes bizonyító eredetű magánokiratba, vagy közokiratba foglalt meghatalmazással rendelkező személy képviselheti. Amennyiben a megbízott általános meghatalmazással rendelkezik, és azt a közös képviselőnél letétbe helyezte, elegendő arra hivatkozni.
12. Nem kell meghatalmazás a tulajdonostárs házastársa részére kivéve, ha a házastárs képviseleti jogának korlátozását a tulajdonos a közös képviselőnek bejelentette.
13. Az egyes, külön tulajdonban álló ingatlanok hasznélvezői nem tagjai a társasházi tulajdonosok közösségének, ezért a hasznélvező írásos meghatalmazás hiányában a tulajdonos helyett nem szavazhat.

## **E.) Jogvédelem**

1. Bármely tulajdonos keresettel kérheti a bíróságtól azon közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását, amely véleménye szerint jogszabályt, az Alapító Okirat rendelkezéseit vagy az SZMSZ-ben foglaltakat sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek a sérelmével jár.

2. A keresetet a tulajdonos a határozat meghozatalától számított 60 napon belül nyújthatja be a bírósághoz. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.
3. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a határozat végrehajtását indokolt esetben felfüggesztheti.

### **A közös képviselő**

1. A társasház ügyintéző és operatív feladatokat ellátó szerve a közös képviselő.
2. A közös képviselőt a közgyűlés választja meg egyszerű szótöbbséggel, határozott, vagy határozatlan időre a tulajdonosok közül. A közgyűlés jogosult a közös képviseleti feladatok ellátására a megfelelő jogosultsággal rendelkező külső személyt, vagy gazdasági társaságot is megbízni. A közös képviselő a közgyűlés határozata alapján társasház-kezelői tevékenységet is elláthat.
3. A közös képviselő munkájáért és a rábízott pénzeszközök felhasználásáért a tulajdonostársak közössége (azaz a Társas és az azt megjelenítő közgyűlés) felé teljes felelőséggel tartozik.
4. A közösség képviseletének ellátására bíróságok és más hatóságok előtt a közös képviselő jogosult. E jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
5. A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:
  - a közgyűlést és határozatait előkészíteni és végrehajtani, továbbá gondoskodni arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseinek,
  - minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében,
  - közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költségekhez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni az ezzel kapcsolatos közösségi igényeket (határidő megjelölésével történő fizetési felszólítás, bírósági fizetési meghagyásos eljárás kezdeményezése) vezetni a közgyűlés határozatairól és az azok végrehajtásáról szóló nyilvántartást,
  - a tulajdonostársaknak az építkezéséről szóló bejelentését megvizsgálni és szükség esetén döntés végett továbbítani a közgyűléshez,
  - a hatóság megkeresésére a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatandó tevékenységi körre vonatkozó nyilatkozatot megtenni a közgyűlés határozata alapján 30 napos határidőn belül,
  - tulajdonosváltás esetén az eladót és a vevőt tájékoztatni a közösséggel szemben fennálló tartozásokról, és intézkedni azok rendezése iránt.



6. A közös képviselőnek a Társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogosultságot a közgyűlés jogosult és köteles meghatározni.
7. A költségvetési javaslat és az éves elszámolás területén a közös képviselő köteles:
  - az évenkénti költségvetési javaslatot elkészíteni, amelynek tartalmaznia kell a közös tulajdonnal kapcsolatos bevételeket és kiadásokat költségnemenként, továbbá a tulajdonostársakkal közölni személyenként a közös költség előirányzatának összegét,
  - az éves elszámolást az előirányzat szerint elkészíteni és a Számvizsgáló Bizottsággal való egyeztetés után a közgyűlés elé terjeszteni jóváhagyás és a felmentvény megadása céljából,
  - az éves elszámolásban feltüntetni:
    - a tervezett és a tényleges kiadásokat költségnemenként,
    - a közös költség megoszlását, ezen belül a karbantartásokat az elvégzett munkák részletezésében,
    - a tervezett és a tényleges bevételeket források szerint,
    - a bevételek és a kiadások záróegyenlegét, a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
    - a tárgyévhez tartozó és a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
    - a közös költség előirányzatát és a teljesítéseket tulajdonosonkénti bontásban egy közös lapon feltüntetve.
8. A közös képviselő – visszahívása vagy lemondása esetén – feladatait részletes jegyzőkönyv alapján adja át számviteli elszámolás mellett.
9. Nem lehet közös képviselő, illetőleg nem láthat el társasház-kezelési tevékenységet az:
  - akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen végrehajtható szabadságvesztésre ítélték, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül,
  - akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak az eltiltó ítélet hatálya alatt,
  - az az egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

### **A Számvizsgáló Bizottság**

A közgyűlés 3 tagú Számvizsgáló Bizottságot választ a tulajdonosok közül. A Számvizsgáló Bizottság elnökét tagjai közül maga választja meg, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg.

## **A Számvizsgáló Bizottság**

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonta ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint az elszámolásra bemutatott számlákat,
- javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget,
- a közgyűlésen beszámol az ellenőrzés tartalmi és formai tapasztalatairól, az eltelt időszak érdemi eseményeiről, a társasház gazdasági és pénzügyi helyzetéről, az elszámolással és a költségvetéssel kapcsolatos észrevételeiről és egyúttal véleményezi a közös képviselő munkáját,
- bármikor tájékoztathatja a tulajdonosokat a társasház ügyeivel kapcsolatban, amennyiben ez indokolt.

## **IV. A TÁRSASHÁZ GAZDÁLKODÁSA, A KÖZÖS KÖLTSÉG ÉS VISELÉSE**

1. A Társasház a működésével kapcsolatos, valamint az épület, a közös tulajdon fenntartása és felújítása során keletkező személyi és dologi kiadásokat a tulajdonostársak havi közös költség befizetéseiből, szükség esetén rendkívüli befizetéseiből fedezi. A homlokzatokra és folyósókra, illetve lépcsőházra nyíló összes ajtó és ablak, az erkélyek mellvédei és rácsozata külső felületeinek (annak ellenére, hogy ezek, illetve ezek némelyike, vagy egyes részei a tulajdonostársak külön tulajdonához tartoznak) jó karban tartásához, helyreállításához és esetleges szükséges átalakításához, vagy pótlásához elkerülhetetlen költségek szintén a közös költségből fedezendők.
2. A tulajdonos a külön tulajdonában, saját költségére – engedélyezett terv alapján – vízórát szereltethet fel. Azon tulajdonostárs részére, aki a vízóra felszerelése és az első számlázás időszakától eltekintve 4 hónapig nem jelenti be a mellékvízmérő fogyasztását „vízóra nélküli” közös költség kerül előírásra.
3. A tulajdonostársak a közös költséget a külön tulajdonban álló ingatlan alapterületére vetítve, tulajdoni hányaduk alapján viselik.
4. A közös költség tartozásért tulajdonváltás esetén az ingatlan birtokbaadásáig a volt tulajdonos, a birtokbaadástól az új tulajdonos felelős.
5. A késedelmes fizetéssel felmerülő többletköltségek (felszólítások postai költsége, eljárási, végrehajtási illetékek, ügyvédi díj) minden esetben a késedelmesen teljesítő tulajdonostársat terhelik.
6. A közös költség számítása az alábbiak szerint történik:

- A társasházra felmerülő közüzemi díjak, üzemeltetési és karbantartási költségek összegéből levonásra kerül a víz-, csatornadíj, ez az alapösszeg, melyet elosztva az összes alapterülettel kerül kiszámításra az a költség, melyet minden tulajdonosnak fizetni kell.
  - Ezek után az összes alapterületből levonásra kerül a mellékvízmérővel felszerelt ingatlanok alapterületé. Az éves víz-, csatorna díjat ezzel a csökkentett alapterülettel kell elosztani.
  - A mellékvízmérővel nem rendelkezők az alapösszeget és a fentiek szerint kiszámított víz-, csatorna díjat fizetik.
  - A mellékvízmérővel rendelkezők az alapösszegezen kívül havi 1 m<sup>3</sup> un. technikai víz díját fizetik meg a ház takarítására, csőtörés miatti vízelvezetésekre stb.
  - A közgyűlés döntése alapján mindkét közös költség összegéhez a felújítási alap összege kerül hozzáadásra.
7. A közös költség összegét a költségvetés ismeretében a közgyűlés évente határozza meg.
  8. A közös költség befizetésekről a közös képviselő tulajdonosonként havi bontásban kimutatást vezet.
  9. A hozzájárulást késedelmesen fizető tulajdonostárs a Ptk-ban meghatározott mértékű kamatot és a követelés érvényesítésével felmerült postai, ügyvédi költséget is köteles megfizetni.
  10. A költségvetésből nem fedezhető, rendkívüli költségek felmerülése esetén a közgyűlés előírhatja a tulajdoni hányadokkal arányos, vagy egyenlő arányú befizetési kötelezettség teljesítését.
  11. A közösség úgy rendelkezik, hogy a befizetésekből a tárgyévben fennmaradó összeg (maradvány) a társasházközösség tulajdonában marad, az nem kerül felosztásra. A maradvány összegét a Társasház a továbbiakban is az üzemeltetési számlán kezeli.
  12. Amennyiben a befizetett közös költség összege nem fedezi a tárgyévi üzemeltetési költségeket, rendkívüli közgyűlést kell összehívni.
  13. A közgyűlés többségi határozattal elrendelheti felújítási alap, vagy egyéb célra képzendő alap létesítését. Az ilyen pénzösszeg kizárólag az alap nyitása céljából megjelölt körben használható fel. Ezen alapról az üzemeltetési számlára való átutaláshoz, vagy más célra történő felhasználáshoz a közgyűlés határozata szükséges.

A felújítási vagy más alap képzésével kapcsolatban a tulajdonostársakat terhelő befizetési kötelezettséget a közgyűlés a jogszabályokra figyelemmel a közös költség viselésére vonatkozó szabályok szerint állapítja meg.

14. A közös tulajdon rendeltetésszerű használatából eredő rongálódás, avulás vagy megsemmisülés következtében szükséges helyreállítás költsége a tulajdonostársak közös terhe. Oly kár megtérítése azonban, melyet valamilyen tulajdonostárs a közös tulajdonban vétkes, gondatlan, a jelen SZMSZ előírásaitól eltérő, rendeltetés ellenes használatból okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

## V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. A Szervezeti és Működési Szabályzat elválaszthatatlan mellékletét képezi a Társasház egyidejűleg elfogadott Házi Rendje.
2. A jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései az irányadóak.
3. A Szervezeti és Működési Szabályzat hatálybalépésével egyidejűleg a Társasház Alapító Okiratának VI. – XV. pontjai hatályukat veszítik.
4. A Szervezeti és Működési Szabályzat 2005. május 10. napján lép hatályba.
5. Jóváhagyta a 2005. május 10-i határozatképes közgyűlés az összes tulajdonostárs 83.65 %-os szavazatával, az 5/2005.05.10. számú határozatával.

Budapest, 2005. május 10.

Ellenjegyzem: 2005. május 10-én

  
**DR. BENCZE LÁSZLÓ**  
ügyvéd  
Szabó és Bencze Ügyvédi Iroda  
1055 Bp., Szent István krt. 15. II. 2.  
Tel./Fax: 332-5610

---

Dr. Bencze László  
ügyvéd