


FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
1111 Budapest, Budafoki ut 59.
Dátum: 2005. Február 28.



0017435240002005

Ikt.szám:/...../.....

Mellékletek (db):

Aláírás: 



SZERVEZETI - MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

1022 Budapest, LÓRÁNTFFY ZSUZSANNA ÚT 8.
szám alatti Társasház

Általános rendelkezések

A **Budapest, II. kerület, Lórántffy Zsuzsanna út 8. szám alatti Társasház** (a továbbiakban: „Társasház”) tulajdonostársai (a továbbiakban: Tulajdonostársak), a mai napon, a társasház alapító okiratának módosításával egyidejűleg – és a jogszabályi változásokra tekintettel – a következő szervezeti-működési szabályzatot fogadják el:

Jelen Szervezeti - Működési Szabályzat célja, hogy - tekintettel a társasháztulajdon sajátos formájára - a tulajdonostársak egymás közötti belső jogviszonyait, a társasház működésének anyagi és személyi feltételeit, az együttélés során felmerülő problémák megoldásának módjait egységesen, mindenkire nézve kötelezően és mindenki számára elfogadhatóan tisztázza és szabályozza. A Szervezeti - Működési Szabályzatot az ingatlan-nyilvántartási adatokhoz csatolni kell.

Jelen Szervezeti - Működési Szabályzatot a Tulajdonostársak azzal kötik meg, hogy mindazon esetekben, amelyeket jelen okirat nem szabályoz, a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényt és a Polgári Törvénykönyvet, valamint a társasház Alapító Okiratát kell alkalmazni.

I. A Társasház alapadatai

A Társasház neve: **Budapest, II. kerület, Lórántffy Zsuzsanna utca 8. szám alatti Társasház.**

Az ingatlan fekvése, helyrajzi száma: **Budapest, II. kerület, helyrajzi szám: 12043/12.**

A Társasház címe: **HU-1022 Budapest, II. kerület, Lórántffy Zsuzsanna utca 8.**

II. A Társasház jogalanyiséga

II.1.

A Társasház Tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg.

III. A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

III.1. A társasház-tulajdon

III.1.1.

A külön tulajdon a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető hányaddal együtt önálló ingatlan. A külön tulajdon és a hozzá kapcsolódó közös tulajdoni hányad egységet képeznek, kizárólag együttesen ruházhatóak át.

III.1.2.

Mindegyik Tulajdonostárs külön tulajdonával önállóan, a másik tulajdonostárs hozzájárulása nélkül szabadon rendelkezhet. Ez különösen azt jelenti, hogy a külön tulajdon elidegenítésekor nem áll fenn elővásárlási, bérbeadásakor nem áll fenn előbérleti joga a többi tulajdonostársnak.

III.1.3.

A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

III.2. A birtoklás, használat, hasznosítás, rendelkezés, valamint a tulajdonjog védelme

III.2.1.

A külön tulajdonban lévő ingatlanára minden Tulajdonostársat megilleti a birtoklás, használat, hasznosítás és a rendelkezés joga, ez azonban nem sértheti a másik Tulajdonostárs(ak) jogait, törvényes érdekeit.

III.2.3.

A tulajdonostárs külön tulajdonával, az ahhoz elválaszthatatlanul tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. Tulajdon-átruházás, valamint öröklés esetében a jogutódot a jogelőd jogai illetik meg és terhelik kötelezettségei. Tulajdon-átruházás esetében az átruházó által nem rendezett, a társasházközösséggel szemben fennálló tartozásokért az átruházó és jogutódja egyetemlegesen felel.

III.2.4.

A Tulajdonostárs köteles:

- a) fenntartani és karbantartani a külön tulajdonában álló lakást, illetve fagyveszélyes időszakban legalább fagymentesítő fűtéséről gondoskodni,
- b) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a III.2.1. pont rendelkezését,
- c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a társasházközösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a Tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- d) a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.

III.2.5.

A társasházközösség köteles megtéríteni az előző III.2.4. c) pont szerinti beavatkozással esetlegesen okozott kárt.

III.2.6.

A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

- a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- c) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- e) hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét.

Az itt említett bejelentést a birtokbavételt, illetőleg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15 nap alatt kell megtenni.

III.2.7.

A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a fenti III.2.6. pontban említett adatokról nyilvántartást vezessen. A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

Ha a Tulajdonostárs vagy a volt Tulajdonostárs, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a közös költség tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, a közös képviselő a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

III.3. Közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata (Házirend)

III.3.1.

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

III.3.2.

A Társasházban napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől. A kóbor állatok etetése tilos.

III.3.3.

Tulajdonostárs nem tárolhat a Társasházban gyúlékony vagy éghető anyagokat.

III.3.4.

A külön tulajdonban álló lakás, egyéb helyiség használója a háztartási szemetet a megjelölt helyre és módon, az erre a célra rendszeresített formában, kizárólag szemetes zsákban köteles eljuttatni. A Társasház kötelessége a háztartási szemet elszállításáról gondoskodni. A nem háztartási szemet elszállításáról a használó köteles gondoskodni, saját költségén.

III.3.5.

Rovarfertőzés megszüntetése, megelőzése érdekében a Tulajdonostárs vagy a használó a lakásban, egyéb helyiségben a rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni, elvégeztetni, illetőleg illetékes közegészségügyi és járványügyi hatóság vagy közgyűlési határozatba foglalt ez irányú kötelezést eltérni.

III.3.6.

Minden a házirendbe ütköző magatartás esetén a közös képviselő felszólítja a Tulajdonostársat a kötelezettség teljesítésére, a kötelezettségszegés abbahagyására, vagy attól való tartózkodásra. A kötelezettség-szegésekből fakadó szankciókat és azok végrehajtási módját a Társasház közgyűlése határozattal határozza meg.

III.3.7.

A tulajdonostársak közgyűlési határozattal a jelen fejezetben említett használati elvektől eltérhetnek. A Társasház jogosult saját belátása szerint időről időre olyan további rendszabályokat hozni, amelyek az épület biztonságához, kényelméhez és tisztaságához valamint a normális rend fenntartásához szükségesek és ezeket a Tulajdonostárs, valamint annak vendégei is kötelesek betartani.

III.3.8.

Ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt úgy használ kizárólagosan, hogy az más tulajdonostárs külön tulajdonában álló lakásába vagy helyiségébe való bejutást megakadályozza, vagy ha az így elzárt terület nagysága és elhelyezkedése más tulajdonostársat a közös tulajdonú terület használatában érdemben korlátozza, *a közgyűlés a kizárólagos használatot*

- *engedélyezheti*
- *megtilthatja*
- *térítési díj megfizetéséhez kötheti.*

Amennyiben a közgyűlés döntése alapján a többlethasználatért térítést kell fizetnie, ennek mértékét a közgyűlés határozza meg. A közgyűlés visszamenőleges *hatállyal kötelezettséget* egyik tulajdonostársra sem állapíthat meg. Az így megállapított térítési díj a tulajdonostárs közös költségét növeli, azt a közös költség részeként kell befizetni.

III.4. Építkezés

III.4.1.

A tulajdonostársak jogosultak – amennyiben jogszabály ezt előírja, a szükséges hatósági engedélyek birtokában - a külön tulajdonukon építési munkát végezni.

III.4.2.

Az építtető Tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a Tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti. Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a

munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti.

III.4.3.

Abban az esetben, ha a közös tulajdonon jogerős építési engedély alapján végzett építési munka új külön tulajdont eredményezne, az alapító okiratot módosítani kell.

III.5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (üzemeltetés, karbantartás, felújítás) és a helyreállítással járó költségek viselése

III.5.1.

A tulajdonostársak kötelessége a közös tulajdon fenntartása, ennek keretében az üzemeltetéssel, karbantartással járó költségek és a közterhek viselése. Ha valamely közös tulajdonban lévő és az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges vagyontárgy elpusztul, állaga megrongálódik, a helyreállításáról gondoskodni kell.

III.5.2.

A mindenkori tulajdonostársak a közös tulajdonba kerülő vagyonrészek fenntartásával, felújításával és működtetésével járó költségeket a III.7.3. pont szerinti arányában viselik.

III.5.3.

A Társasház egységes ingatlanbiztosítást nem kíván kötni.

III.5.4.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására közgyűlési határozattal felújítási alapot képezhetnek.

III.6. A külön tulajdonban lévő épületrészek költségeinek viselése

III.6.1.

A külön tulajdonban lévő épületrészek fenntartásával járó munkálatok elvégzésének kötelezettsége illetve az előbbi munkálatok valamennyi költsége azok mindenkori tulajdonosát terhelik. Az egyes külön tulajdoni lapon nyilvántartott ingatlanok tulajdonosai kötelesek ingatlanjukat a lakóház berendezésének, külső megjelenésének színvonalán fenntartani.

III.6.2.

A Tulajdonostársak rögzítik, hogy a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja (szemétszállítási díj, vízdíj, csatornadíj, kéményseprés díja) a Társasház által az egyes szolgáltatóknak bejelentett arányban közvetlenül a Tulajdonostársaknak kerül kiszámlázásra. Az itt megjelölt díjak elszámolására a Társasház által bejelentett arány az egyes lakásokban tartósan bent lakók (de lakásonként minimum 1 fő) számával arányos, amelynek megváltozását a Tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek 15 napon belül bejelenteni.

III.7. Közös költségek biztosítása

III.7.1.

A közös építményrészek, felszerelések és egyéb közös berendezések terheire – adó, biztosítás, közös helyiségek világítási költsége, stb. –, úgyszintén a karbantartásukhoz, vagy helyreállításukhoz szükséges költségek fedezésére a tulajdonostársak közös költséget kötelesek fizetni.

III.7.2.

A közös költség meghatározása úgy történik, hogy a közös költség összege a közös építményrészek, felszerelések, egyéb közös berendezések üzemeltetésének díjait és költségeit fedezze.

III.7.3.

A közös költség összegét a közgyűlés állapítja meg a fenti 7.2. pontban írtakra figyelemmel a közgyűlési döntés időpontjában érvényben lévő díjak és költségek alapulvételével. Jelen szervezeti-működési szabályzat elfogadásakor az egyes társasházi külön tulajdont képező lakások után fizetendő közös költséget az alábbi százaléktételek szerint kell meghatározni:

Lakás (jelenlegi tulajdonos)	%
A/1 (Szentey I)	8
A/2 (Zákonyi B.)	8
A/3 (Csikor Zs és Csikorné V.H.)	17.5
Fsz/1 (Tóth L.)	16
Fsz/2 (Batta I.)	15.5
I./1 (Batta I.)	18
I./2 (Sályi K.)	17

Rendkívüli kiadások esetén (pl. sürgős kárelhárítás, ill. egyéb tervezett nagyobb kiadás), a tulajdonostársak a fenti arányban kötelesek az ezzel járó költségeket viselni, a rendkívüli költségekből a tulajdonostársakra eső hányadot a közös költséggel együtt kell megfizetni. Az egyéni tulajdonnak nem definiált, közösen használható épületrészek üzemeltetési karbantartási és felújítási költségeit is ebben az arányban kell megfizetni.

III.7.4.

A közös költséget havonta, legkésőbb a tárgyhónap 10. napjáig kell megfizetni. A közgyűlés által megállapított hozzájárulást esedékességekor nem fizető tulajdonostárs ellen a közös képviselő köteles a szükséges intézkedéseket megtenni, a késedelembe esést követően legkésőbb hat hónapon belül a tulajdonostársat kötelezettsége teljesítésére felszólítani és ennek eredménytelensége esetén minden lehetséges jogi eszközt igénybe véve a tulajdonostársat a teljesítésre rábírní, különös tekintettel a IV.2.9-IV.2.10. pontokban írt intézkedésre. A késedelmesen teljesítő tulajdonostárs késedelmi kamatként köteles a mindenkorai jegybanki alapkamat kétszeresét megfizetni a társasház részére.

IV. A társasház szervezete

A társasház szervei a közgyűlés, a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság.

IV.1. A közgyűlés

IV.1.1.

A társasház legfontosabb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés. A közgyűlésen valamennyi tulajdonostárs részt vehet. A közgyűlésen minden tulajdonostársat 1/10.000 tulajdoni hányada után 1 szavazat illet meg.

IV.1.2.

A közgyűlést a szükségeshez képest, de évente legalább egyszer a közös képviselő hívja össze. Az éves elszámolásról és a költségvetés megállapításáról szóló (évi rendes) közgyűlést legkésőbb tárgyév május 31-ig meg kell tartani.

IV.1.3.

A közgyűlés ülésére a tulajdonostársakat írásban kell meghívni. A közgyűlés összehívását – fontos okból, az ok megjelölésével – bármely tulajdonostárs kérheti. Köteles a közös képviselő a közgyűlést összehívni, ha azt az I. pontban meghatározott, a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad legalább 1000/10000-ével rendelkező tulajdonostársak (összes tulajdoni hányad legalább 10%-a) írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő 15 napon belül nem teljesíti, a közgyűlést a kérelmező tulajdonostársak által írásban megbízott személy hívja össze.

IV.1.4.

A meghívót legkésőbb a közgyűlés tervezett időpontja előtt 8 naptári nappal el kell küldeni, kivéve a sürgős eseteket - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását -, amikor a rövid úton történő meghívásnak legalább 3 nappal kell megelőznie a közgyűlés magatartását. - Amennyiben a napirenden szerepel az éves pénzügyi beszámoló és terv elfogadása, a meghívót legkésőbb 14 naptári nappal, ha pedig a szervezeti-működési szabályzat elfogadása vagy módosítása, legkésőbb 15 munkanappal a közgyűlés tervezett időpontja előtt kell a Tulajdonostársak részére megküldeni. A meghívót a Tulajdonostársak részére postai úton ajánlva vagy kézbesítővel kell elküldeni és a Társasház bejáratán kifüggesztés útján kell közölni a Tulajdonostársakkal.

IV.1.5.

A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet, valamint határozatképtelenség esetére a megismételt közgyűlés - a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli - időpontját, valamint azt a körülményt, hogy a megismételt közgyűlés a megjelentek tulajdoni hányadától függetlenül határozatképes lesz, azzal, hogy ahol a Társasházi Törvény, a jelen szervezeti-működési szabályzat vagy az alapító okirat a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

IV.1.6.

A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

IV.1.7.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

IV.1.8.

A szabályosan megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadától függetlenül határozatképes, azzal, hogy ahol a Társasházi Törvény, a jelen szervezeti-működési szabályzat vagy az alapító okirat a Tulajdonostársak abszolút tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához (ld. IV.1.10-11.), ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

IV.1.9.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni, két tanúval vagy közjegyzővel (ügyvéddel) hitelesíttetni kell és a közgyűlés elnökének át kell adni.

Kiskorú, egyébként korlátozottan cselekvőképes vagy cselekvőképtelen Tulajdonostárs helyett - jogszerű képviseletének igazolása után - törvényes képviselője jogosult a közgyűlésen való részvételre.

Ha egy albetétnek több tulajdonosa van, akkor azokat csak közösen meghatalmazott képviselő képviselheti.

IV.1.10.

A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- a) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról - az ezekhez kapcsolódó költségekkel együtt - és más, a társasházat terhelő kötelezettségek elvállalásáról, a közös tulajdonban álló vagyontárgyak elidegenítéséről szóló határozat,
- b) a közös költség - mely nem foglalja magában az esetenként a közös tulajdonú területek, tárgyak fenntartásával, javításával kapcsolatos költségeket - megállapítása,
- c) a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról szóló határozat,
- d) a társasház éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő tevékenységének jóváhagyásáról szóló határozat
- e) határozat minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

IV.1.11.

Az alábbi esetekben szükséges minősített többség a közgyűlési határozat elfogadásához:

a) Valamennyi tulajdonostárs egyhangú hozzájárulása szükséges:

- az alapító okirat módosításához,
- az egész ingatlan megterheléséhez és elidegenítéséhez,
- a társasház megszüntetéséhez,

b) Az összes tulajdoni hányadhoz viszonyított legalább 4/5-ös szótöbbség szükséges:

- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról. Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.

c) Az összes tulajdoni hányad egyszerű szótöbbsége szükséges:

- az alapító okirat módosításához, ha a Társasház egyidejűleg szervezeti-működési szabályzatot alkotott, és a módosítás kizárólag az alapító okirat azon részei hatályon kívül helyezésére irányul, amely részeket az egyidejűleg megalkotott szervezeti-működési szabályzat tartalmaz;
- az alapító okirat módosításához, ha csak a külön tulajdoni lakások (helyiségek) összevonásáról, a lakás (helyiség) megosztásáról van szó, és rendelkezésre áll jogerős és végrehajtható építési és használatbavételi engedély, valamint a változás a többi Tulajdonostárs közös tulajdoni hányadát nem érinti;
- a külön tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata megváltoztatásának megtiltásához, amennyiben az a Társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná (ebben az esetben a szomszédos Tulajdonostársak legalább 2/3-os szavazattöbbségére is szükség van);
- a szervezeti-működési szabályzat elfogadásához és módosításához.

Amennyiben jogszabály a fenti szavazati arányokat módosítja, úgy a mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezések lesznek irányadók a szavazati arányok tekintetében.

IV.1.12.

A fenti IV.1.11. pontban nem szereplő kérdésekben, illetőleg ahol a mindenkor hatályos Társasházi Törvény, vagy az alapító okirat a Tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát nem követeli meg a határozat elfogadásához, a közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak egyszerű szótöbbséggel döntenek.

IV.1.13.

A közgyűlésen jegyzőkönyvet kell vezetni, amely az elhangzott fontosabb eseményeket és a határozatokat tartalmazza. A jegyzőkönyvet a közgyűlési elnökként megválasztott tulajdonostárs és másik két tulajdonostárs aláírása hitelesíti. A jegyzőkönyvbe bármelyik tulajdonostárs betekinthez és arról másolási költség térítése ellenében másolatot kérhet.

IV.1.14.

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

IV.1.15.

A közös képviselő köteles vezetni Közgyűlési Határozatok Könyvét. A Közgyűlési Határozatok Könyve - évenkénti bontásban - a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- a) a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- b) a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő Tulajdonostársak, illetőleg a Tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
- c) a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
- d) a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, a fenti a) és b) pontban említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.

A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

IV.1.16.

A közgyűlés hozhat határozatot közgyűlés megtartása nélkül is írásban. Ebben az esetben a határozat-tervezetet a közös képviselő közgyűlési meghívó kiküldésének szabályai szerint a tulajdonostársak tudomására hozza. A tulajdonostársak a tervezet elküldésének napját követő 8 naptári napon - amennyiben az írásbeli szavazás tárgya a szervezeti-működési szabályzat elfogadása vagy módosítása, 15 munkanapon - belül a közös képviselő részére írásbeli szavazatukat átadják. Az előbb rögzített határidőt követően beérkezett szavazatokat érvénytelennek kell tekinteni. Az *igenlő szavazat*: a tulajdonostárs előírt *neve fölé aláírását írja. Elutasító szavazat*: a tulajdonostárs a határozattervezetre aláírását és olvashatóan a következő szöveget írja: *A határozatot ellenzem vagy a szavazástól tartózkodom*. Az előzőekkel ellentétes szavazat érvénytelen.

IV.1.17.

A közös képviselő a szavazatok beérkezésére biztosított határidő leteltét követő 8 napon belül a hozzá időben beérkezett szavazatokat összeszámolja. Ha a határozat érvényes, abból a közös képviselő kiadmányt készít, amelynek érvényességi kelléke a közös képviselő aláírása. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő köteles levélben megküldeni a tulajdonostársaknak.

IV.1.18.

Eredménytelen az írásbeli szavazás:

- a) a szervezeti-működési szabályzat tekintetében: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget,
- b) minden más esetben: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a jelen szervezeti-működési szabályzatban, az alapító okiratban vagy törvényben meghatározott mértékét.

Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő a közgyűlést köteles összehívni.

IV.1.19.

Ha olyan ügyben, mely a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik a tulajdonostársak írásba foglalt megállapodást kötnek, és ezt mindegyik tulajdonostárs aláírja, azt úgy kell tekinteni, mint szabályszerűen összehívott közgyűlésen született határozatot.

IV.1.20.

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseivel ellentétes, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

E rendelkezéseket a közös képviselőnek a IV.2.11. pont szerinti rendelkezésére is alkalmazni kell.

IV.2. A közös képviselő

IV.2.1.

A Társasház képviselőjére a közös képviselő jogosult, e jogkörében bíróság és más hatóság előtt is képviselheti a Társasházat. A képviselői jog korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

IV.2.2.

Nem lehet közös képviselő:

- a) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztésre ítélték, a büntetett előlélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alóli mentesülésig,
- b) akit ilyen tevékenységtől a bíróság jogerősen eltiltott, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
- c) az a természetes személy, egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.
- d) az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

IV.2.3.

A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani úgy, hogy azok a jogszabályok és az alapító okirat rendelkezéseinek megfeleljenek;
- b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása érdekében;

- c) közölni és beszélni az egyes épületrészek tekintetében a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a társasház ezzel kapcsolatos igényeit;
- d) évenként mind a társasház, mind az egyes épületrészek tekintetében költségvetési javaslatot és éves elszámolást készíteni;
- e) a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni;
- f) a társasház bírósági és közigazgatási pereiről és eljárásairól beszámolni az éves közgyűlésnek, azok ügyiratszámára, perértékére, illetékére, állapotára is kiterjedően;
- g) egyéb, a közgyűlés által ráruházott feladatokat elvégezni.

IV.2.4.

A közös képviselő által készített költségvetési javaslat tartalmazza

- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- b) a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
- c) a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

IV.2.5.

A közös képviselő által készített éves elszámolás tartalmazza:

- a) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a jelen szervezeti-működési szabályzat szabályai szerinti bontásban, ezen belül a karbantartásokat, felújításokat 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.) és b.) pont közötti különbséget záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyeszköz leltárát
- e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
- f) a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a Tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

IV.2.6.

A közös képviselő a hatáskörébe tartozó, 50 000 Ft-ot nem meghaladó kiadásokról egyedül jogosult dönteni. Efölötti kiadásokhoz a kifizetés, megrendelés ill. vásárlás előtt legalább további egy Tulajdonostárs jóváhagyása szükséges. A Társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogát a közös képviselő és a kiadásról döntő közgyűlési határozatban megjelölt Tulajdonostárs együttesen gyakorolhatja. A fenti rendelkezések a közös képviselőt a közgyűlés felé fennálló beszámolási kötelezettsége alól nem mentesítik.

IV.2.7.

A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a szerződő felek kérésére, részükre - köteles a Társasház szervezeti-működési szabályzatát, a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.

IV.2.8.

A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a Tulajdonostárs kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

A Tulajdonostársnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közösköltség-tartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő e törvényben meghatározott nyilatkozatának megadását.

IV.2.9.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

IV.2.10.

6 havi közös költség tartozás elérésekor a közös képviselő ajánlott levélben felszólítja a tulajdonostársat tartozása rendezésére. Amennyiben a felszólítás kézhezvételét (ill. annak át nem vétele esetén a felszólítás visszaérkezését) követő 8 napon belül nem történik meg a tartozás rendezése, a tartozás a havi közös költségek esedékességének napjától számítva a tartozás kiegyenlítéséig a mindenkorin jegybanki alapkamat kétszerezésének megfelelő összegű kamattal fizetendő meg.

IV.2.11.

Ha a Tulajdonostárs a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével több, mint 6 hónapos késedelembe került, a közös képviselő a késedelmes tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A közös képviselő rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A rendelkezést a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

A fenti rendelkezés - ha annak fenti feltételei ismét fennállnak - 6 havonta megismételhető.

IV.2.12.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

IV.2.13.

A közös képviselő - ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti vagy az egyéb módon megszűnik - köteles az új közös képviselő részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, átadni.

IV.3. Számvizsgáló bizottság

IV.3.1.

A közös képviselő tevékenységét és a Társasház pénzforgalmát 2 tagú számvizsgáló bizottság ellenőrzi, amelynek tagjait a tulajdonosok a közgyűlésen jogosultak kijelölni. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

IV.3.2.

A számvizsgáló bizottságot az alábbi ellenőrzési jogok illetik meg:

- a.) a társasház pénzforgalmának havonkénti ellenőrzése,
- b.) a közös képviselő ügyintézésének ellenőrzése,
- c.) a közgyűlés elé terjesztett javaslatok, így különösen a költségvetés és az elszámolás véleményezése,
- d.) javaslatétel a közös képviselő díjazására,
- e.) a közgyűlés összehívása, ha a közös képviselő az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.

IV.3.3.

Nem lehet a számvizsgáló bizottság elnöke vagy tagja:

- a) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés-büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- b) akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
- c) az a természetes személy aki ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- d) az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

IV.3.4.

Ameddig a Közgyűlés számvizsgáló bizottság tagjait nem választja meg, illetőleg amíg a számvizsgáló bizottság egyéb okból nem működik, a tulajdonostársak közösségét illetik meg a fenti IV.3.2. pontban meghatározott ellenőrzési jogok, melyek a Közgyűlés által gyakorolhatók.

V. Általános rendelkezések

V.1. Érvénytelenség

Ezen Szervezeti és Működési Szabályzat valamely kikötésének érvénytelensége nem érinti a többi rendelkezés érvényességét. Tulajdonostársak vállalják, hogy szükség esetén a Szervezeti és Működési Szabályzatot ennek megfelelően módosítják, illetve kiegészítik.

V.2. Jogutódlás

A Szervezeti és Működési Szabályzat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira. A jogutódra átszáll jogelődje ingatlannal kapcsolatos jogainak és kötelezettségeinek összessége, kivéve a kifejezetten személyhez kötődő jogokat és kötelezettségeket.

Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy külön tulajdoni egységeiket bármely jogcímen csak azzal a feltétellel ruházzák át, hogy a jogutód jelen Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek fogadja el.

V.3. A Szervezeti és Működési Szabályzat módosítása

A Szervezeti és Működési Szabályzat módosítása csak írásban, az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű (50%+) határozatával módosítható.

V.4. Utaló rendelkezés

A jelen SZMSZ-ben nem szabályozott kérdésekben az Alapító Okirat, a Ptk., valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Ez a Szervezeti és Működési Szabályzat az elfogadásáról szóló közgyűlési határozat meghozatalának napján lép hatályba. Hatálybalépésével egyidejűleg – a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 62. § (1) bekezdése alapján - hatályát veszti a Társasház alapító okiratának II-VII. pontjai.

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadásáról szóló közgyűlési határozat meghozatalának napja:

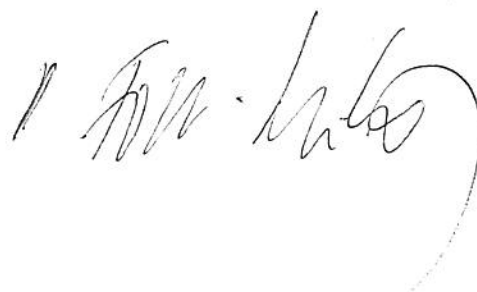
Budapest, 2005. 01.26.



közös képviselő

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot ellenjegyzem
Budapesten, 2005. február 22. napján:

DR. FORRAI MIHÁLY
ügyvéd
1052 Budapest,
Régiposta u. 19. III/2.



FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
Budapest, XI., Budafoki út 59.
1519 Pf. : 415.

2005 ÁPR. 11

Dr. Forrai Mihály
BUDAPEST V.KER.
Régiposta utca 19.II/2
1052



96381/1/2005

96381/1/2005

Tárgy : *iratküldés*

Kérjük, hogy válaszában a fenti
számra szíveskedjen hivatkozni !

HATÁROZAT

A BUDAPEST II.KER. belterület, 12043/12 helyrajzi szám alatt felvett
II/1. sorszám alatt: 1/1 hányadban TÁRSASHÁZ TULAJDON cím: - - - - -
tulajdonában lévő ingatlanra

III/1. sorszám alatt: - (Szervezeti és Működési Szabályzat)
be(fel)jegyeztem.

2005.01.26-án kelt Szervezeti és Működési Szabályzat, Jegyzőkönyv, meghatalmazás
és kérelem alapján történt a feljegyzés.

Határozatom ellen az 1997. évi CXLI. tv.55.§ (1) bekezdése alapján a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi
Földhivatalhoz lehet fellebbezni, melyet a Fővárosi Kerületek Földhivatalához kell benyújtani.
A fellebbezés illetékköteles és ennek mértéke 6000-Ft.
(A bejegyzéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárási illetéket a vagyonszerzési illetékkel együtt, az Illetékhivatal
szabja ki.)


.....
Rudalics Lajosné
ügyintéző

Budapest, 2005. március 23.

p.h.

Kapja:

1 Dr. Forrai Mihály
2 Irattár

BUDAPEST V.KER.Régiposta utca 19.II/2
Helyben