

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A **Budapest, XII., Vöröskő utca 21.** számú Társasház (**Hrsz.: 8423/1**), a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján a Társasház szervezeti és működési szabályzatát a következően alkotja meg.

I.

A TÁRSASHÁZ FOGALMA, SZERVEZETEI, MŰKÖDÉSE, HATÁSKÖRÜK

A társasház tulajdonostársainak közössége az általuk viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyintézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

A Társasház-közösség tartozásainak kiegyenlítésére a Ptk. 275. §-a alapján a sortartásos kezesség szabályai érvényesülnek. A kívülálló harmadik személy elsődlegesen a Társasház-közösséggel, mint jogképes szervezettel szemben érvényesítheti követeléseit. ha a Társasház-közösség fizetésképtelen, abban az esetben a tulajdonostársak kötelesek a tulajdoni hányaduk szerinti megosztásban a tartozást kiegyenlíteni.

Társasház szervezetei:

- A társasház legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.
- A közösség ügyintézését a közös képviselő, vagy a tulajdonosokból álló intézőbizottság, illetve annak elnöke látja el.
- A közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot, vagy számvizsgálót lehet választani, melynek tagjairól a közgyűlés dönt.

Közgyűlés:

1. A közgyűlés határoz

- a.) közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról a közösséget terhelő kötelezettség elvállalásáról, közös bevétel felhasználásáról, a felújítási alapképzésről, mértékéről, felhasználásáról,
- b.) a közös képviselőnek, vagy intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról,
- c.) a közösség éves költségvetésének, elszámolásának és beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő ügykezelői tevékenységének jóváhagyásáról,
- d.) hitel felvételéről,
- e.) a gazdálkodásból eredő megtakarítás felhasználásáról,
- f.) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- g.) biztosításról,
- h.) építkezésről, ha az a közgyűlés hatáskörébe tartozik,

- i.) alapító okirat módosítása, kiegészítése, egész ingatlan elidegenítése, vagy állagának megváltoztatása tulajdonos-közösség megszüntetése felől, de ezekben az esetekben valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges,
- j.) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat, vagy a szervezeti és működési szabályzat nem utal a közös képviselő, vagy a számvizsgáló hatáskörébe,
- k.) jelen Szervezeti és Működési Szabályzat módosításáról.

2. A közgyűlés működési rendje:

A közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egyszer kell összehívni. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente, legkésőbb május 31.-ig a közös képviselőnek meg kell tartani.

A közgyűlésre a meghívót –sürgős esetet kivéve- legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 15 nappal kell megküldeni valamennyi tulajdonostársaknak, a meghívónak tartalmaznia kell a napirendi pontokat. A közgyűlés csak a meghívóban szereplő napirendi pontokban hozhat határozatot. A meghívás módja: Hirdetmény és postaládába történő közönséges levélpostai küldemény, vagy értesítés útján.

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

Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követően, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a meghívóban fel kell tüntetni.

A tulajdonostársakat a szavazati jog a tulajdoni hányaduk szerint illeti meg.

Bármely tulajdonostárs jogosult szavazatát megbízottja útján gyakorolni, írásos meghatalmazással amelynek tartalmaznia kell, hogy a meghatalmazó melyik napirendre hogyan szavaz és azt a közgyűlés elnökének át kell adni.

A közgyűlésen – a határozatot is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnökölő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez és arról másolatot kérhet. A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat a közgyűlés megtartásától számított 15 napon belül írásban értesítenie kell. Az értesítés a postaládába történő közönséges levélpostai küldeményként történhet.

Ha a közgyűlés határozata jogszabály, vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti és működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs 60 napon belül kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A bírósági eljárás a határozat végrehajtását felfüggesztheti.

3. Írásbeli szavazás:

A társasház közös képviselője az évi rendes közgyűlés hatáskörébe tartozó kérdések (elszámolás, beszámoló, költségvetés) kivételével írásbeli szavazást rendelhet el, melynek szabályos lebonyolításáért felel.

Az írásbeli szavazáshoz a közös képviselő minden tulajdonos postaládájába szavazólapot juttat el.

A szavazólap akkor érvényes, ha azon az alábbi adatok szerepelnek:

- 1.) A közös képviselő tájékoztatása a szavazás tárgyáról és okáról
- 2.) A szavazólap leadásának helye és határideje, kiállításának dátuma
- 3.) közös képviselő aláírása /és bélyegző lenyomata/
- 4.) A hozandó határozat tárgyában a számvizsgáló álláspontja, az aláírásával
- 5.) A határozat szövege igen / nem / tartózkodott válaszokkal

A kiválasztott választ alá kell húzni és a szavazásra jogosultnak az űrlapot alá kell írnia.

Az írásbeli szavazás akkor érvényes és eredményes, ha a szavazólapon feltüntetett határidőre a törvényben meghatározott igen szavazat érkezett. Így pl.: egyszerű többséget igénylő határozat esetén az összes tulajdonos tulajdoni hányad szerinti egyszerű többsége igennel szavazott. Érvénytelen az a kitöltött szavazólap, amit a szavazásra jogosult nem írt alá, vagy a meghatalmazott a meghatalmazását nem csatolta, vagy az nem szabályos, illetve a szavazólapon áthúzás, javítás vagy egyéb változtatás szerepel.

A szavazásra jogosultak (tulajdonos, meghatalmazott) a szavazólapot a szavazó lapok kiosztását követő 8 napon belül a Számvizsgáló postaládájába, ennek hiányában a közös képviselő irodájába kell visszajuttatnia. A Számvizsgáló a leadási határidőt követő munkanapon köteles a szavazatokat elszámolni és a szavazás eredményéről a közös képviselőt értesíteni és a szavazólapokat részére átadni. A közös képviselő a szavazás lezárását követő 8 napon belül írásban köteles értesíteni a tulajdonosokat a szavazás eredményéről és a meghozott határozatról.

4. Határozathozatal:

- a) Valamennyi tulajdonostárs egyhangú határozata szükséges:
 - alapító okirat módosításához, kivéve ha a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén 4/5-ös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.
 - az egész ingatlan megterheléséhez
 - a társasház megszüntetéséhez
- b) Az összes tulajdoni hányad 4/5-ös támogatása mellett dönthetnek a tulajdonostársak:
 - a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatokhoz és annak kiadásaihoz
 - a lakásban vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben tervezett építkezés megkezdéséről ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti

- c) A közgyűlésen jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányadának 2/3-os szavazattöbbségű határozata szükséges:
- A társasházi közös tulajdonba tartozó épületrészek, helyiségek, lakások elidegenítésében, abban az esetben ha erre az alapító okirat felhatalmazást ad.
- d) Valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadának egyszerű többségi határozatával döntenek:
- a szervezeti-működési szabályzat és házirend megalkotás, módosítása
 - a lakások használati módjának megváltoztatása
 - a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását ha az a társasház rendes működését vagy lakhatás nyugalmát zavarná a közgyűlés megtilthatja (az érintett lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség két oldalán lévő közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak 2/3-nak szavazatát is tartalmaznia kell a határozatnak)
 - a közös tulajdon hasznosítása (kivéve elidegenítés)
 - lakás-takarékpénztárba való belépés
 - társasház biztosítása
 - felújítási pályázat, hitelfelvétel.

KÖZÖS KÉPVISELŐ, INTÉZŐBIZOTTSÁG

1. Közös képviselő kötelezettségei:

A közös ügyek vitelére a társasház közös képviselőt vagy Intéző bizottságot (továbbiakban közös képviselő) köteles választani. A közös képviselőt közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg.

A közös képviselő jogkörében eljárva köteles

- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedés megtenni az épület biztonságok üzemeltetése, fenntartása, felújítása érdekében,
- közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.
- Szükséghelyzetben, olyan meghibásodás esetén ami veszélyezteti a társasház vagy a tulajdonosok vagyonát a közös képviselővel a zárva tartott tulajdont jogosult felnyitni, melyről jegyzőkönyvet kell felvenni és tanúkkal igazoltatni a felnyitás szükségességét.

A számviteli törvény előírásait figyelembe véve a naplófőkönyvben szabályosan kiállított számlák, bizonylatok bejegyeztetéséről gondoskodik.

A közös képviselő köteles a számadásokat évente lezárni, és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés végett a tulajdonosok rendelkezésére bocsátani, illetve a számvizsgáló részére ellenőrzés céljára átadni. A számadásnak fel kell ölelni az összes

bevételeket és kiadásokat a bevételi forrásokat – különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulások összegét – és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését. A naplófőkönyv alapján készíti el az éves elszámolást és a költségvetési javaslatot, melyről elszámol a közgyűlésnek. Elkészíti a mérleget és a jogszabályi előírás szerint a hatóságoknak megküldi a beszámolókat. A számviteli törvény, adótörvényfelróható okból történt – megszegése miatt kiszabott bírság a közös képviselőt terheli. A tulajdonosoknak részletes, mindenki számára érhető elszámolást köteles adni.

A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- b) a tervezett fenntartási és felújítási munkákat, az épület állapota és évenkénti műszaki bejárás alapján, melyről jegyzőkönyvet szükséges felvenni.
- c.) a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként

A közös képviselő évenként elszámolást készít, amely tartalmazza:

- a.) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a szervezeti és működési szabályzatban megállapított szabálya szerint, tehát tulajdoni hányad szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a 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 különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve;
- d.) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
- e.) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a tulajdonostársak nevének feltüntetésével a külön tulajdonban levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban;
- f.) a pincében és garázsban, ha önálló villanyóra nem került felszerelésre, az ott üzemeltetett áramfogyasztók teljesítményének figyelembevételével a ház közös világításának számlájához, az igénybevevők, kötelesek hozzájárulni;

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

E feladat ellátására:

A számvizsgáló által jóváhagyott árajánlatokra szerződést köt vállalkozókkal a nagyobb felújítási munkákra, megrendeli a karbantartási, hibaelhárítási munkákat, melyeket ellenőriz, vagy ellenőriztet és az elvégzett munka ellenértékét hivatalos számla ellenében átutalja, illetve kifizeti.

A közüzemekkel szerződést köt és a szolgáltatással kapcsolatos kötelezettségeket teljesíti, minden olyan szerződést megköt és teljesít, melyre a közgyűlés felhatalmazza.

A tulajdonostársakat terhelő közös költség hozzájárulás összegéről tulajdonosonként nyilvántartást vezet.