

A Budapest, VIII ker. Német u. 6. számú Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata

a Fővárosi Kérelmek Földhivatalában
benyújtották.

2001 07. 23.



aláírás

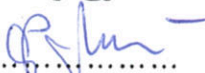
20.

**A BUDAPEST, VIII. KER. NÉMET UTCA 6. SZÁMÚ
TÁRSASHÁZ**

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

-2001-

Ellenjegyezte:


.....
ügyvéd

Dr. Paláthy Julianna
ügyvéd
1051 Budapest
Vigayzó Ferenc u. 6. II. 6.
Tel./Fax: 312-4363

**A Budapest, VIII. ker. Német utca 6. számú társasház
Szervezeti és Működési Szabályzata**

A Budapest VIII. kerületi 391 számú tulajdoni lapon 34911 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest, VIII. kerület Német utca 6. szám alatti társasház a 2001. március 29-én megtartott határozatképes közgyűlésén 96,61 %-os szavazattöbbségű határozatával a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát (a továbbiakban „SZMSZ”) a társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvénnyel (a továbbiakban „társasházi törvény”) és a hatályos Alapító Okirattal (a továbbiakban „alapító okirat”) összhangban a következők szerint állapítja meg.

I.

A társasház szervei, ezek hatásköre, jogai és kötelességei

1. A közgyűlés

- a. A közgyűlés a társasház legfőbb döntéshozó szerve. A közgyűlés a tulajdonostársakból áll. Tevékenységében valamennyi tulajdonostárs részt vehet. A tulajdonostársakat az alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányaduk szerinti szavazat illeti meg.
- b. A közgyűlés, azaz a tulajdonostársak együttese – élve a társasházi törvény 30.§-ban foglalt lehetőséggel – a határozathozatali jogát tényleges gyűlés megtartása nélkül, a tulajdonostársak írásbeli szavazásával is gyakorolhatja. Ez esetben a nevet, címet és tulajdoni hányadot is feltüntető aláírási íveken laponként (írásban) feltüntetett határozati javaslatához a Számvizsgáló Bizottság írásbeli véleményét is csatolni kell, amennyiben az adott kérdésben ellenőrzési – javaslattételi jogkörrel rendelkezik. A tulajdonos közösség e határozatait a tulajdoni hányad szerint számított egyszerű vagy minősített többséggel hozza meg.

A tulajdonostársaknak az írásbeli szavazólapot az azon feltüntetett címre 15 napon belül kell visszaküldeni.

A tulajdonostársak írásbeli állásfoglalása vagy a 15 napos határidő letelte után a szavazás eredményét a közös képviselő és a Számvizsgáló Bizottság állapítja meg, melyről jegyzőkönyvet készítenek és aláírásukkal hitelesítik azt. A határozatról a tulajdonostársakat 3 napon belül írásban kell értesíteni.

- c. A következő ügyekben a közgyűlés határoz:
A döntéshozatal általános szabályai szerint:

- a közös tulajdonban lévő épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról, beleértve a közös költség meghatározását a bevételek felhasználásáról, a minősített eljárás alá tartozó határozathozatali eseteket kivéve.
 - a közös képviselő, valamint a Számvizsgáló Bizottság (elnök és két tag) megválasztásáról és felmentéséről, a közös képviselő díjazásáról, a bizottsági elnök és tagok indokolt költségtérítéséről.
 - a társasház éves költségvetése a közös költsége és az elszámolása elfogadásáról, a felmentvény megadásáról.
 - a házirend megállapításáról
 - a tulajdonostársak bejelentési kötelezettségéről és a bejelentett adatok nyilvántartási rendjéről.
 - továbbá minden olyan ügyben, amely nem igényel minősített többséget és amelyet az alapító okirat vagy az SZMSZ nem utal a közös képviselő vagy a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe.
A közgyűlés 2/3-os (66.67%-os) többségével:
 - az SZMSZ megalkotásáról, elfogadásáról és módosításáról, kizárólag nem megismételt közgyűlésen.
 - közös költség tartalmának módosításáról, kizárólag nem megismételt közgyűlésen.
 - közös költség felosztásának és viselési módjának megváltoztatásáról, kizárólag nem megismételt közgyűlésen.
Az összes tulajdonostárs 2/3-os (66.67%-os) többségi egyetértésével:
 - a társasházi törvény 12.§.(3) pontjához igazodva a közös vagy külön tulajdonban lévő nem lakás célú helységek használata, hasznosítása módjának megváltoztatásáról, illetve a megváltoztatás megtiltásáról, amennyiben az nem jelenti az alapító okirat módosítását is.
 - Felújítási céllalap más célra (pl. kárelhárítás) felhasználásáról.
Az összes tulajdonostárs (100% -os) egyetértésével:
 - az alapító okirat módosításáról, kivéve, ha az alapító okirat a hatályos törvényi szabályozással összhangban ettől eltérést engedélyez.
 - A közösséget terhelő kötelezettségek közül az osztatlan közös tulajdonrészt (vagyont) növelő vásárlásoktól, azaz valamely társasházi külön tulajdon közös tulajdonba megvásárlásáról és e vásárlás tényének az alapító okiratban és az ingatlan- nyilvántartásban történő átvezetéséről.
 - az osztatlan közös tulajdon valamely részének elidegenítéséről.
 - az osztatlan közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos, a társasházi törvény 39.§. 5. pontja szerint értelmezett, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról.
 - bármely, közös vagy külön tulajdonrész lakásból nem lakás célú helyiséggé, illetve nem lakás célú helyiségből lakássá átminősítéséről.
- d. A közgyűlést szükség szerint de legalább évente egyszer meg kell tartani. Az éves rendes közgyűlést, amely az éves elszámolással, a költségvetés és a közös költség megállapításával foglalkozik minden évben legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.
Egyebekben a közgyűlést minden olyan esetben össze kell hívni, ha a hatáskörében utalt kérdésben döntés szükséges.

e. A közgyűlés összehívása:

- a közgyűlést a közös képviselő hívja össze,
- a közgyűlés összehívására a Számvizsgáló Bizottság is jogosult,
- a közgyűlés összehívását kezdeményezheti írásban a közös képviselőnél a tulajdonostársak 1/10 -e tulajdoni hányaddal rendelkező része, az ok és a napirend meghatározásával. Ha a közös képviselő megtagadja vagy elmulasztja a közgyűlés összehívását s azt a Számvizsgáló Bizottság sem teszi meg, akkor a kezdeményező tulajdonostársak megbízhatnak egy személyt, hogy a közgyűlést a nevükben hívja össze.

f. Meghívó közgyűlésre:

- A meghívó tartalmazza a tulajdonos nevét, a közgyűlés időpontját és a helyét, a javasolt napirendi pontokat, valamint a határozatképtelen közgyűlés megismétlésének időpontját és helyét azzal a megjegyzéssel, hogy a megismételt közgyűlés a jelenlévő tulajdoni hányadoktól függetlenül határozatképes.
- a meghívót a tulajdonostársak részére írásban kell kézbesíteni, sürgősségi és szükséghelyzetet kivéve a közgyűlés időpontját megelőzően legalább 8 nappal.

g. A közgyűlésen a tulajdonostársak nevét, címét, tulajdoni hányadát és saját kezű aláírását tartalmazó jelenléti ívet kell vezetni.

A tulajdonostárs a közgyűlésen meghatalmazottal is képviseltetheti magát, amely esetben a tanukkal hitelesített írásbeli meghatalmazást a közgyűlés megnyitása előtt a közgyűlés levezető elnökének át kell adni.

Természetes személy akadályoztatása esetén visszavonásig érvényes meghatalmazást is adhat a képviselőre. Ezt a meghatalmazást a Számvizsgáló Bizottság elnökének kell leadni és a leadás pillanatától érvényes.

Ha a tulajdonostárs jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akkor a képviselővel esetenként vagy visszavonásig érvényes meghatalmazással nevesített természetes személyt biz meg írásban. Az eseti meghatalmazást a Számvizsgáló Bizottság elnökének kell átadni, s a meghatalmazás a leadás pillanatától érvényes

h. A közgyűlésen a határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlés levezető elnöke, a jegyzőkönyvvezető és a közgyűlés által a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyv készítése hangfelvétellel segíthető, amely tényről a közgyűlést a levezető elnök tájékoztatja.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez és arról – másolási költség megtérítése ellenében – másolatot kérhet. A közgyűlésen hozott határozatokról kivonat készül, melyről minden tulajdonostárs írásban értesül.

- i. A közgyűlés általában határozatképes, ha azon a tulajdoni hányad több, mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.
Amennyiben a közgyűlésen tulajdonostársak ennél nagyobb egyetértését megkívánó minősített döntés igénylő napirend csak egy a többi között, akkor a minősített többséghez szükséges jelenlét hiányában a többi kérdésben határozatképes közgyűlés tartható, a minősített többséget igénylő napirendről azonban határozat nem hozható.
- j. A közgyűlés levezetése:
- A közgyűlés megnyitási időpontjában a jelenlévő tulajdonostársak a jelenléti ív alapján megállapítják, hogy határozatképes közgyűlés tartható-e.
 - Ha nem, akkor a közgyűlés a meghívóban szereplő megismételt megtartási időpontra és helyre napolják el, a jelenléti ívet lezárják, s az elnapoló döntést záradékként rávezetik két tulajdonostárs hitelesítő aláírásával. –Ha a tulajdonostársak határozatképesen vannak jelen, akkor a közgyűlés kezdetét veszi.
 - A közgyűlés először levezető elnököt, jegyzőkönyv vezetőt és a tulajdonostársak közül két jegyzőkönyv hitelesítőt választ.
 - A levezető elnök megállapítja a közgyűlés határozatképességét közölve a jelenlévő tulajdonostársak összesített tulajdoni hányadát.
 - A közgyűlés elfogadja a végleges napirendjét. Határozatot azonban csak olyan kérdésben hozhat, amely az írásban kézbesített meghívóban szerepelt.
 - A közgyűlést ezután a levezető elnök az elfogadott napirend alapján levezeti.
- k. Ha a közgyűlés nem határozatképes, akkor az újabb közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő, 3 napnál nem korábbi és 15 napnál nem későbbi időpontban, az eredetivel azonos napirendi javaslattal meg kell ismételni.
A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában, az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető.
meghívóban rögzíteni kell, hogy a megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes.
Megismételt közgyűlésen az SZMSZ elfogadásáról vagy módosításáról nem lehet határozni.
- l. A közgyűlés határozata ellen bármely tulajdonostárs a társasházi törvény 32.§. -ával összhangban a határozat meghozatalától számított 60 napon belül az illetékes bíróságon jogorvoslati keresettel élhet, kérve a határozat érvénytelenségének megállapítását.

2. A Közös képviselő köteles:

- minden szükséges intézkedést megtenni a társasház fenntartása, felújítása és állaga megóvása, valamint a közgyűlési határozatok végrehajtása érdekében, a hatályos jogszabályokkal (társasházi törvény, alapító okirat, SZMSZ stb.) és a közgyűlési határozatokkal összhangban.
- bíróság vagy más hatóság előtt a társasházat képviselni a Számvizsgáló Bizottság által meghatározott állásponthoz igazodva.
- elkészíteni az éves költségvetési javaslatot, valamint ennek részeként javaslatot tenni a közös költség mértékére.
- elkészíteni az éves elszámolást.
- a hatályos jogszabályok szerint adóbevallásokat elkészíteni, az adóügyekben eljárni,
- a társasházat terhelő hatósági adatszolgáltatási kötelezettségeknek eleget tenni,
- a számviteli előírásokat szigorúan betartva intézni a társasház pénzügyeit,
- megnyitni a társasház üzemeltetési és felújítási folyószámláját, biztosítani a befizetésekhez szükséges csekket,
- közölni, nyilvántartani és beszédni a tulajdonostársakat terhelő befizetéseket (közös költség, egyéb), intézkedni a kintlévőségek behajtásáról,
- negyedévenként tételesen számlázni a képviseleti díjba nem tartozó, a társasház üzemvitelével igazoltan felmerült költségeit (pl. postaktg.)
- rendben tartani a társasház közüzemi szerződéseit, nyilvántartani és rendezni, valamint a Számvizsgáló Bizottsággal együttműködve ellenőrizni a közüzemi számlákat,
- a társasház költségvetés szerinti rendes működéséhez tartozó számlát (közüzemi számlák, átalánydíjas megállapodások, elfogadott árajánlatoknak pontosan megfelelő számlák, rendszeres munkabérek, stb) teljesíteni, akadály esetén a Számvizsgáló Bizottságot haladéktalanul értesíteni,
- a társasház költségvetés szerinti tételes működésén túlmenő (felújítási, eseti megbízási, elfogadott árajánlattól eltérő stb.) számlákat Számvizsgáló Bizottságnak bemutatni és az elnök vagy az őt helyettesítő tag egyetértéssel láttaozási birtokában teljesíteni.
- minden műszaki számlát teljesítés előtt a Számvizsgáló Bizottságnak jóváhagyásra bemutatni.
- kötelezettségvállaláshoz a Számvizsgáló Bizottság illetve a közgyűlés állásfoglalását kérni.
- javaslatot tenni pályázat benyújtására, ha annak lehetősége a tudomására jut, továbbá elkészíteni és benyújtani a pályázatot az SZMSZ erre vonatkozó külön szabályozása szerint.
- a társasház fenntartásával, felújításával és állagmegóvásával kapcsolatos munkálatok elvégzésére versenyeztetéssel kivitelező(ke)t keresni, a verseny elbírálását a Számvizsgáló Bizottsággal együtt elvégezni és javaslatot tenni a Számvizsgáló Bizottságnak a nyertesre, majd a munkálatot a Számvizsgáló Bizottság döntése szerinti kivitelezővel elvégeztetni.

- a közgyűlés határozata szerint a Számvizsgáló Bizottság egyetértésével megszervezni, ellátni és ellenőrizni a társasház közlekedőinek és tároló-helyiségeinek, valamint az épület körüli járdának igény és szükség szerinti takarítását biztosítani és szükség szerint pótolni a takarításhoz és a járda téli rendben tartásához szükséges anyagokat, eszközöket, s havonta számlázni a felmerült igazolt költségeket.
 - elkészíteni és szükség szerint karbantartani a házirendet, s azt a közgyűlésnek előterjeszteni.
 - összehívni a közgyűlést, a rendes évi közgyűlést az előirt határidőn belül, szükség esetén a rendkívüli közgyűlést, valamint ha a közgyűlés összehívást a Számvizsgáló Bizottság kéri, továbbá ha a közgyűlés összehívását a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított 1/10 -e kéri az ok és a napirend írásbeli megjelölésével a Számvizsgáló Bizottságnál, s a kérést a közös képviselő a Számvizsgáló Bizottságtól a napirendi javaslatokkal együtt megkapta.
 - a Számvizsgáló Bizottság egyetértésével keresni a közös tulajdonú helyiségek előnyös feltételek közötti hasznosítási lehetőségeit, s a hasznosítási lehetőség jellegétől függően a Számvizsgáló Bizottság jóváhagyásával, vagy közgyűlési jóváhagyással intézni a hasznosítást, az erre vonatkozó szerződések megkötését, azok végrehajtásának és hatásainak ellenőrzését, szükség esetén javaslatot tenni a hasznosítási szerződés módosítására illetve megszüntetésére.
- a. A közös képviselő részére megbízást a közgyűlés közvetlenül, vagy a Számvizsgáló Bizottság (az elnök vagy erre adott esetben felhatalmazott tag) adhat az SZMSZ -ben szabályozott módon, az egyes tulajdonostársak külön-külön nem.
 - b. A társasház alkalmazottaival kapcsolatban a munkáltatói jogokat a közgyűlés, illetve a Számvizsgáló Bizottság állásfoglalásaival összhangban a közös képviselő gyakorolja .
 - c. Az SZMSZ i.1.b.) pontjában meghatározott gyűlés nélküli határozathozatal elrendelésére a tárgykört is megjelölve a Számvizsgáló Bizottság jogosult. Lebonyolításában a közös képviselő közreműködni köteles.
 - d. A társasházi törvény 24.§.-val összhangban a közös képviselő jogosult és köteles valamely tulajdonostárs külön tulajdonában álló ingatlanrésze (albetét) jelzálog bejegyzést kérni az illetékes földhivataltól, amennyiben a tulajdonostársat legalább féléves közös költség hátralék terheli. A jelzálog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismétlendő. A jelzálog bejegyzés elrendeléséről az érintett tulajdonostársat a közös képviselő írásban kell értesítse. E feladat ellátása érdekében szükség szerint, de legalább havonta a közös képviselő ún. adólistát készít a hátralékban lévő tulajdonostársokról a Számvizsgáló Bizottság részére.
 - e. A közös képviselőt megbízási díj valamint költségterítés illeti meg a közgyűlés által az éves költségvetésben meghatározott módon és mértékben.
 - f. Mind a Számvizsgáló Bizottság, mind a közös képviselő bármikor visszahívható.

- g. A közös képviselő a társasháznak okozott kárért kártérítési felelőséggel tartozik. Ez alól kivétel azon eset, amikor a kárt okozó tevékenységre a közgyűlés vagy a Számvizsgáló Bizottság adott utasítást annak ellenére, hogy a károkozás veszélye miatt a közös képviselő a közgyűlésnél vagy a Számvizsgáló Bizottságnál a tevékenység végrehajtása ellen időben, jelzett. A felelősség a közgyűlésen a kárt okozó tevékenységet károkozás veszélyének tudatában megszavazó tulajdonostársakat, illetve a Számvizsgáló Bizottság kárt okozó tevékenységét a károkozás veszélyének tudatában elrendelő tagjait terheli.

3. A Számvizsgáló Bizottság

- a. A Számvizsgáló Bizottság elnökéből és két tagból áll. Mindhárman a közgyűlés által a tulajdonostársak közül megválasztott természetes személyek. A Számvizsgáló Bizottság az elnökét a tagjai közül választja a közgyűlés esetleges javaslatát messzemenően figyelembe véve.
- b. A Számvizsgáló Bizottság testületként működik, döntéseit szótöbbséggel hozza. A Számvizsgáló Bizottság elnöke akadályoztatása esetén a tagok közül helyettest jelölhet ki. Rendkívüli helyzetben a tagok a haladéktalanul összehívandó tisztújító közgyűlésig a feladatokat ellátják.
- c. A Számvizsgáló Bizottság jogosult és köteles:
- ellenőrizni a közös képviselő ügyintézését,
 - szükség szerint, de részletesen negyedévenként és az éves elszámolás véleményezése előtt ellenőrizni a társasház pénzforgalmát,
 - véleményezni a közgyűlésre vagy gyűlés nélküli határozathozatalra előterjesztett javaslatokat, különösen az éves költségvetést és benne a közös költség javaslatot és az éves elszámolást,
 - ellenőrizni minden műszaki számlát,
 - minden, a költségvetésben tételesen nem szereplő, 300 ezer forint értékhatárig szóló kötelezettségvállalást véleményezni,
 - a közüzemi számlákat a közös képviselővel együtt ellenőrizni,
 - a közös tulajdonú helyiségek hasznosítását segíteni a közös képviselővel együtt,
 - javaslatot tenni a közös képviselő díjazására,
 - saját tagja(i) részére költségtérítést kérni a közgyűléstől,
 - ha szükségesnek találja, közgyűlési napirendi javaslatot készíteni,
 - kérni a közgyűlés összehívását,
 - összehívni a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelmeinek nem tesz eleget.
- d. A Számvizsgáló Bizottság részben vagy egészben bármikor visszahívható, de egyidejűleg azonnal új bizottsági tagok választandók.



II.

A társasház költségvetése, a költségek felosztása és viselésének módja

1. A költségvetés

- a. Az éves költségvetés hatálya az azt elfogadó rendes éves közgyűlés utáni március elsejétől a következő év március elsejéig tart, hacsak rendkívüli közgyűlés időközben a költségvetést nem módosítja.
- b. A költségvetés bevételi és kiadási részből áll. Tartalmazza a várható bevételeket és kiadásokat költségenként.
- c. A kiadásoknál a költségvetés tartalmazza:
 - a tervezet fenntartási és felújítási munkák költségeit (a lift üzemeltetése, tervezhető karbantartás, javítás, felújítás, egyéb átalánydíjak stb.)
 - az előre nem látható állagmegóvási, javítási, fenntartási munkákra a korábbi évek tapasztalata szerint tervezhető tartalékot,
 - felújítási alapot,
 - a közüzemi díjak várható, előre becsült értékét,
 - munkabéreket és járulékaikat,
 - ügyviteli költségeket,
 - anyagköltséget (tisztítószerek, világító testek, egyéb például kuka pótlása, ha kell stb.)
 - a ház biztosítási díját,
 - kölcsönök törlesztését,
 - adókat,
 - egyéb indokolt költségeket (költségtérítés stb.)
 - a közös képviselő díjazását biztosító képviseleti díjat.
- d. A bevételeknél a költségvetés tartalmazza:
 - a közös költség teljes összegét és a tulajdonostársak közös költségek hozzájárulásának mértékét tulajdonostársanként egyértelműen meghatározva,
 - az esetleges egyéb, biztos bevételeket (bérleti díj, a pályázaton már elnyert összeg stb.) ha ilyen van.
- e. A közüzemi díjak közé tartozik:
 - a társasház világítása, a lift működése stb. által fogyasztott elektromos energia díja,
 - a szemétszállítási díj,
 - a kéményseprési és ellenőrzési átalánydíj,
 - víz-csatorna díj,
 - biztonsági tartalék, indoklással.
- f. A költségvetés nem tervezhet hiányt.

2. A közös költség felosztása és viselésének módja:

- a. A nem lakás céljára használt lakások, ill. nemcsak lakás célra használt lakások esetében a nem lakás célú használatra való tekintettel a közgyűlés - a ház egyes közös részei, berendezései stb. fokozott használata miatt, vagy az egyes közüzemi szolgáltatások fokozott igénybevétele miatt, vagy a lakhatás egyes feltételeinek változása miatt, a ház biztonsági kockázatának megemelkedése miatt, stb.- a többletköltséget, többletfogyasztást a tulajdonos köteles a társasháznak megtéríteni. A többlet közös költség mértékét a közgyűlés határozza meg, a Számvizsgáló Bizottság előzetes javaslata alapján.
Az önálló vízmérővel rendelkező tulajdonosok közös költsége a víz-csatornadíj nélkül kerül megállapításra, a közös fogyasztáshoz havonta 1 m³ víz-csatorna mindenkori díjával járulnak hozzá. Rendkívüli többlet vízfogyasztás esetén a kimutatható többlet fogyasztás díját tulajdoni hányad arányában viselik a tulajdonosok.
- b. A közös költség teljes további és nem lakás célú albetétek kiegészítő közös költség hozzájárulása leszámítása után megmaradt összege minden tulajdonostársat a tulajdoni hányad arányában terhel.
- c. A tulajdonosi közösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért a társasházi törvény 3.§.(3) bekezdésének megfelelően tulajdoni hányadok arányában az egyszerű sortartozásos kezesség szabályai szerint felelnek.

3. A költségekkel kapcsolatos egyéb szabályozás:

- a. A házra (utcai és udvari homlokzat bármely részére, a tetőre vagy a házhoz tartozó telek bármely részére stb.) akár a társasházban tulajdonostárs természetes vagy jogi személy (intézmény, cég stb.) akár valamely külső személy cégtáblát, reklámot, hirdetést stb. csak a következők szerint tehet ki:
 - ki kell kérni a társasház hozzájárulását. Ezt a Számvizsgáló Bizottság adhatja meg, a következő gyűlésen erről be kell számoljon. A közgyűlés súlyos ok felmerülése esetén az engedélyt indoklással visszavonhatja.
 - A cégtábla, hirdetés, reklám stb. kintléteért bérleti díjat szed. A díjról a hatósági engedély bemutatása után a közös képviselő a Számvizsgáló Bizottság egyetértésével állapodik meg.
 - A társasház számára indokolatlanul előnytelen bérleti díjmegállapítás esetén a közgyűlés a megállapodást megalapozott indoklással felmondhatja.
- b. Az éves költségvetésen kívül eső felújítás költségeinek egyéb, külső forrásból nem fedezett része a tulajdonostársakat tulajdoni hányad arányában terheli. Előre tervezhető felújítási munkára a közgyűlés és az éves költségvetés elkülönített felújítási alap képzését is elrendeli annak mértékét meghatározva. Ilyen alapképzés esetén azt elkülönítetten kell nyilvántartani, s kizárólag a megjelölt felújításra használható fel.
Szükséghelyzetben a tulajdonosok ezen alap más fenntartási, kárelhárítási célra felhasználását az összes tulajdonos 2/3-os egyetértésével elrendelhetik.

- c. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak 100 %-os hozzájárulásukkal döntenek. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások a társasházi törvény 39.§. 5. pontjával összhangban a következők:
- Az általános állagvédelmet és helyreállítást meghaladó, a fenntartás, felújítás és korszerűsítés körébe nem tartozó olyan munkálatokkal összefüggő kiadások amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.
 - Továbbá az osztatlan közös tulajdon bármely részének a közös használaton, bérbeadáson stb. túlmenő, az elbirtoklását jelentő vagy a biztonságos használatát veszélyeztető stb. tevékenység vagy a változtatás elfogadása.
 - Valamint a társasház vagyonának a társasházon kívüli vagyonrészrel (pl. más épület megvásárlása) növelése. (A tulajdonos közösség elutasító állásfoglalása esetén e legutóbbi és mindem analóg esetben törvényeink szerint a vagyont gyarapítani szándékozó tulajdonosok külön befektetői közösséget is létrehozhatnak, amelynek tulajdonára és eredményeire azonban a társasház egésze semmiféle jogot nem formálhat.)
 - A közös tulajdonban lévő WC helyiségek berendezései karbantartásának és tisztántartásának költsége a kizárólagos használókat terheli.
 - A fokozott gombafertőzés veszélye miatt az épület közös tulajdonú pince részeibe lomokat, szemetet nem lehet tárolni.

4. Az éves elszámolás

Az éves elszámolás tartalmazza:

- a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, az éves költségvetésben megadott bontásban;
- a karbantartási és felújítási elvégzett munkák Számvizsgáló Bizottsággal egyetértésben megállapított, szükség szerinti részletezését;
- a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket;
- a tervezett és tényleges, esetleg rendkívüli bevételeket források szerinti bontásban;
- a kiadások és bevételek záróegyenlegét;
- a közös költség befizetések tulajdonostársankénti teljesítését, a befizetési elmaradásokat és az esetleg időközben szükségessé vált intézkedéseket (felszólítás, jelzalog bejegyeztetése, stb.).

5. Kintlévőségek behajtása

- a. A legalább féléves közös költség (továbbá emellett szabályszerűen eldöntött felújítási célalap, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás, cégtábla, hirdetés elhelyezésének havi díja, stb.) befizetési hátralékot elérő tulajdonostárs esetében, a társasházi törvény 24. §-val összhangban, a közös képviselő jogosult és köteles a hátralékos tulajdonostárs külön

- tulajdonában álló ingatlanra az illetékes földhivataltól jelzálog bejegyzését kérni.
- b. Ha egy tulajdonostárs terhére legalább három hónap közös költség (továbbá emellett szabályszerűen eldöntött felújítási céllalap, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás, cégtábla, hirdetés elhelyezésének havi díja, stb.) fizetési hátralék halmozódott fel, a közös képviselő köteles a Számvizsgáló Bizottság elnökének egyidejű tájékoztatása mellett a hátralékos tulajdonostársat bírósági eljárás kilátásba helyezésével tértivevényes levélben teljesítésére felszólítani.
 - c. Ha az előző, b. pontban leírt felszólítás kézbesítésétől számított 15 napon belül a hátralékos tulajdonostárs nem teljesített, a közös képviselő köteles a behajtás érdekében jogi intézkedést kezdeményezni. A jogi intézkedés költségeit a társasház megelőlegezi, de a költségek a hátralékost terhelik halmozottan.
 - d. A hátralékos tulajdonostárs terhére a Ptk. 232 §. szerinti évi 20%-os kamatot kell felszámolni. A kamat 5 ezer Ft értékhatárnál felszámolható. A kamatfizetési kötelezettség alól 100 ezer forint tőketartozásig a Számvizsgáló Bizottság egyetértésével a közös képviselő felmentést adhat, míg ezen összeghatár felett a közgyűlés. Részletfizetési kedvezményt a Számvizsgáló Bizottság egyetértésével a közös képviselő adhat.
 - e. Az előző, c. pontban leírt jogi intézkedés kezdeményezése független a társasházi törvény 24 §-ára támaszkodó, az a. pontban részletezett jelzálog bejegyzésétől.
 - f. A hátralékos tulajdonostárs kérésére a közös képviselő jogosult olyan nyilatkozat kiadására, amely szerint a tartozás teljes összegének és kamatainak megfizetése esetén az összegnek a társasház folyószámlájára megérkezését követő két munkanapon belül a jelzálog bejegyzés megszüntetéséről intézkednek az illetékes Földhivatalnál.

III.

Egyéb rendelkezések

1. A társasháznak a közgyűlés által elfogadott házirendje van.
2. A tulajdonostárs a saját külön tulajdonába a hatályos jogszabályok betartásával építési munkát végezhet, vagyis:

A tervezett építési (tatarozási, belsőépítési, átépítési stb.) munkáról a társasházi törvény 13. §-val összhangban köteles a Számvizsgáló Bizottságot és a közös képviselőt részletesen tájékoztatni.

Mivel e tevékenysége a többi tulajdonostárs tulajdonjogát vagy jogos érdekét nem sértheti, a közös képviselő a munka jellegétől függően a szomszédos tulajdonosok vagy a teljes tulajdonos közösség állásfoglalását kikéri.

Az építkezést tervező tulajdonostárs amennyiben a tervezett építkezés építési engedélyhez van kötve, köteles a törvény előírásai szerint

szükséges hatósági engedélyt beszerezni és azt a Számvizsgáló Bizottságnak és a közös képviselőnek bemutatni. Az építkezés ezután kezdhető meg.

3. Külön tulajdon eladása esetén az eladó (régii tulajdonostárs) és a vevő (új tulajdonostárs) egyaránt köteles erről a társasház a Számvizsgáló Bizottság elnöke és a közös képviselő útján haladéktalanul értesíteni. Az adásvételi szerződés egy példányát az aláírást követően nyolc napon belül kötelesek a közös képviselőnek, valamely akadály esetén a Számvizsgáló Bizottság elnökének bemutatni, s az új tulajdonosról a társasház nyilvántartásához szükséges adatokat egyidejűleg megadni. A tájékoztatás elmaradásából fakadó esetleges károkért a vevő felel.
4. Lakásban csak alapító okirattal összhangban, a hatályos jogi, építési szabályozás szerint és a társasházi törvény előírásaiba nem ütköző tevékenység folytatható.
Hatósági engedélyhez kötött tevékenység esetén a társasház hozzájárulása birtokában kiadott hatósági engedély, hatósági engedély nélkül folytatható tevékenység esetében a társasház hozzájárulása a tevékenység folytatásának feltétele. (A társasházi hozzájárulás az alapító okiratban szabályozott módon szerezhető meg.) Hatósági engedélyhez nem kötött tevékenység esetén, ha az engedélyt a közgyűlés nem adja meg, az érintett tulajdonostárs jogorvoslatért bírósághoz fordulhat a közgyűlési határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.
5. Egyéb kérdésekben az alapító okirat és a társasházi törvény az irányadó.

Budapest, 2001 március 29.