

## SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

Jelen Szervezeti-működési Szabályzat (továbbiakban: SzmSz) a társasházakról szóló 2003.évi CXXXIII.törvény (továbbiakban: tv.) alapján meghatározza a „Társasház, 1126 Budapest, Orbánhegyi út 15-17.” elnevezésű közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait valamint a tágabb értelemben vett házirendet, továbbá minden olyan eljárás rendjét, amely a közösség életében előfordul.

### 1. Közgyűlés.

A közgyűlés határoz a/ a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról;  
 b/ a közös képviselő megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;  
 c/ a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról (SzmSz 2.5. pont);  
 d/ minden olyan ügyben, amelyet az SzmSz nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

- 1.1. A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó (karbantartási, felújítási) kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak.
- 1.2. A közgyűlés a közös képviselőt bármikor felmentheti.
- 1.3. A közgyűlés határozat útján a legalább hat hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául. Amennyiben ilyen eset előfordul, az ügy lebonyolítását a tv. 31. és 32.§-aiban leírtak szerint kell végezni.
- 1.4. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni.  
 Sürgős esetet – így különösen a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.
- 1.5. A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános, ill. eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 222.-223.§-ai az irányadók.
- 1.6. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet.  
 A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.
- 1.7. Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.  
 Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő tizenöt napon belül nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatják.
- 1.8. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a 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. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést hatá-

rozatképtelenné válás miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a berekesztést követően fennmaradó – napirenddel kell összehívni. 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 megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

1.9. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. Ha a törvény másképp nem rendelkezik, a közgyűlés, ill. a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

1.10. A közgyűlésen – a határozatokat is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs aláírásukkal hitelesítenek. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

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

1.11. A tv.-ben meghatározott eseteken kívül más közgyűlési határozat is meghozható írásban. Ilyenkor a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül írásban köteles a tulajdonostársakat értesíteni.

1.12. Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg az SzmSz rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

## 2. Közös képviselő

A közös képviselő (továbbiakban: K.k.) jogkörében eljárva köteles:

- a/ a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az SzmSz rendelkezéseinek;
- b/ minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében;
- c/ közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit;
- d/ megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és SzmSz egy példányát.

2.1. A K.k. a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve = KHK) kell vezetni.

A KHK 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 jelenlévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostársak 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, az a/ és b/ pontokban említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.

PH

7  
PH  
Ran  
7-1  
EF DGE  
Tz

- 2.2. A K.k. a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén a szerződő felek kérésére köteles részükre a KHK-t, ill. az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.  
A KHK-be bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról a másolási költség megfizetésével másolatot kérhet.
- 2.3. A K.k. a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén a tulajdonostárs kérésére írásban köteles 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 irányadók.  
A tulajdonostársnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességről 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 K.k. fentemlített nyilatkozatának megadását.
- 2.4. A K.k. a számviteli szabályok szerint évenként - az előző évi beszámolóval egyidejűleg - költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:  
a/ a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként;  
b/ a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint  
c/ a közös költséghez való hozzájárulás összegét a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.
- 2.5. A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a K.k. éves elszámolása tartalmazza: a/ a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, 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/-b/ pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,  
d/ a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak leltárát;  
e/ a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá  
f/ a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban, a tulajdonostársak nevének feltüntetésével.
- Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyevi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.
- 2.6. A K.k., amennyiben a közgyűlés megbízatása alól felmenti, köteles az új közös képviselő részére a megválasztásától számított 30 napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján a társasházra vonatkozó összes iratot a teljességi nyilatkozattal együtt átadni.
- 2.7. A K.k. jogosult a közösség képviselőjének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

### 3. A tulajdonostársak jogai és kötelezettségei.

- 3.1. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.  
Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.  
A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

C PH  
Im  
DGE TZ

- 3.2. A tulajdonostárs köteles:
- a/ fenntartani a tulajdonában álló lakást;
  - b/ a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a 3.1. pontban foglaltakat;
  - c/ lehetővé tenni és tűrni, hogy külön tulajdonú lakásába a közösség 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 K.k.-t
- A közösség köteles megtéríteni a c/ pont szerinti beavatkozással okozott kárt.
- 3.3. Az építető tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az A.O.-ban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érint.
- Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az A.O.-ban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érint.
- 3.4. A tulajdonostárs köteles a K.k.-nek bejelenteni:
- a/ külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást;
  - b/ lakcímét és nyilvános személyi adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát;
  - c/ a külön tulajdonát bérlő, használó személy b/ pntnak megfelelő adatát,
  - d/ a külön tulajdonában lakó személyek számát;
  - e/ hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező nevét és nyilvános adatait.
- A tulajdonostárs köteles a bérlőt(lakót) a rá vonatkozó adatok bejelentési kötelezettségéről tájékoztatni. A bejelentések határideje a változás beálltától számított 3 nap.
- 3.5. A bérlő(lakó) társasházközösséggel szembeni kötelezettségeiért az érintett tulajdonostárs felel.
- 3.6. A K.k. a 3.5. pntban említett adatokról nyilvántartást vezet. A nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltatók és bíróság részére adhat felvilágosítást.
- 3.7. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat lakástulajdoni hányaduk szerint terheli.. Kivételt képezhet az az eset, amikor közgyűlés határozata alapján a lakásokban méretlen víz fogyasztás díja a bennlakó személyek száma szerint kerül meghatározásra.
- A gépkocsitárolókban felszerelt vízcsapokon keresztül csak vízmérőra közbeiktatásával történhet fogyasztás.
- 3.8. A közösség a közös költség hozzájárulás éves szinten befolyt összegének 25 %-ából felújítási alapot képez, melyet külön bankszámlán kezel. Az alap rendeltetésszerűen javítási, karbantartási, felújítási munkák finanszírozására használható fel.
- 3.9. Közgyűlési határozat alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.
- 3.10. Házi rend.
- A/ Minden személy – akár lakó, akár idegen – aki az utcai kapun bejött vagy kiment, ellenőrizze, hogy a kapu valóban becsukódott-e. Ha valaki észreveszi, hogy a kapu indokolatlanul nyitva maradt, kérjük haladéktalanul szüntesse meg e nem kívánt állapotot.
  - B/ Élő állatot kizárólag lakáson belül szabad tartani. Az állat(ok) jelenlétét a közösségnek be kell jelenteni.
  - C/ A lakhatás nyugalma bármilyen módon zavaró tevékenység (zaj, porolás, akadályozás, stb.) végzését előre be kell jelenteni. Zajjal járó munka nem kezdhető hétköznapon reggel 8 óra, szombaton 9 óra előtt, és nem folytatható este 18 óra után. Vasárnap csak kivételesen indokolt esetben végezhető lakhatás nyugalma zavaró tevékenység.

PH

PH  
F. P. D. (A) T. Z.

- D/ A kert ápolásában(fünyírás, levelek, gallyak összegyűjtése,) hóeltakarításban a ház mind-egyik lakója részt vehet önkéntes, vagy fizetős alapon. A K.k.-nél betekinhető árlista tartalmazza azokat az összegeket, melyeket az egyes munkákért a K.k. kifizet.
- E/ Amennyiben felmerülő kisebb javítások, egyéb tennivalók elvégzésére a lakók közül hajlandó valaki, e szándékát jelezze a K.k.-nek.
- F/ Az osztatlan közös tulajdonban álló kert használata az itt lakó tulajdonosok és haszonélvezők ill. bérlőik részére korlátlan, feltéve, hogy a használattal nem sértik másik lakó jogos érdekét, vagy a kialakult szokásjogot.  
Kerti rendezvény tartásának szándékát az érintett lakótársak értesítése útján legalább 2 nappal előbb be kell jelenteni.
- 3.11. Amennyiben az SzMSz-ben szabályozott bármelyik kérdés a jogszabállyal ellentétes, úgy a tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy az egymásközi és külső jogviszonyokra a törvény rendelkezése az irányadó.

Budapest, 2005. december 14.

S. Csiky Rte  
Gé. Csécsény György  
P. P. P. P. P.

*[Handwritten signature]*

PH Pábrics Antal  
DGE David Elsdon  
T. Cs. F. Cs.