

**Budapest, X.ker.
Gépmadár u. 3-5-7.**

T Á R S A S H Á Z

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI

SZABÁLYZATA

SZERVEZETI és MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A Budapest, X. ker. Gépmadár utca 3-5-7. szám alatti 39210/43.hrsz. bejegyzett társasház az 1999.év.....⁰⁵.....hó.⁰⁶.....napján tartott közgyűlésén, a tulajdonostársak ^{54,36}%-os szavazatával az/1999. számú határozatában a következő szervezeti és működési szabályzatot alkotta. /1997. évi CLVII. törvény 6. §. /1. bek./

A KÖZÖSSÉG SZERVEI, HATÁSKÖRÜK, JOGAIK ÉS KÖTELEZETTSÉGEIK

1. A KÖZGYŰLÉS

A közgyűlés a társasház, közösség legfőbb döntéshozó szerve.

1.1. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

a.) Valamennvi tulajdonostárs egyhangú döntésével

- írásbeli hozzájárulásával az Alapító Okirat módosítása
- szóbeli nyilatkozattal a rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatok elvégzetése, kiadásai, költségeinek megállapítása.

b.) Az összes tulajdoni hányvad 2/3-os támogató döntésével

- a közös tulajdonba tartozó épületrészek, helyiségek, lakások elidegenítése.

c.) A közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányvadának 2/3-os határozatával

- a szervezeti és működési szabályzat megalkotása, módosítása.
- a nem lakás céljára szolgáló helyiség használati, hasznosítási módja megváltoztatásának jóváhagyása, ha az zavarja a lakhatást.
- a lakástakarék pénztárba belépés.

d.) **A közgyűlésen jelen lévők tulajdoni hányadának egyszerű többségi határozatával döntenek**

- a közös képviselő vagy intéző bizottság tagjainak megválasztásáról, díjazásáról, felmentéséről.
- a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, díjazásáról, felmentéséről.
- egyéb bizottság választásáról, tevékenységének meghatározásáról, díjazásáról, felmentéséről.
- a tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettségének megállapításáról.
- a házirend megállapításairól, módosításáról.
- a közös tulajdonban lévő épületrészek fenntartásáról, felújításáról.
- az éves költségvetés megállapításáról.
- az elszámolás elfogadásáról, a felmentvény megadásáról.
- a felújítási alap képzéséről, az előírtakon felüli mértékről.
- a felújítási pályázaton való részvételtől.
- a közös tulajdon használatáról, bérbeadásáról.

1.2. A közgyűlés összehívásának, működésének szabályai.

- a.) Az éves rendes közgyűlést évente május 31-ig meg kell tartani. Szükség esetén év közben is összehívható rendkívüli közgyűlés.
- b.) Sürgős esetet kivéve a közgyűlési meghívót a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni a tulajdonostársaknak.
A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés időpontját, helyét, idejét, napirendi pontjait, valamint a hozandó határozatokat.
- c.) A közgyűlést a közös képviselő hívja össze, de összehívhatja a számvizsgáló bizottság is, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.
- d.) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték.
- e.) A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Ez alól kivétel 1.1. a) és b) pontokban meghatározott szavazást igénylő napirendi pontok eldöntése.

- f.) A közgyűlés határozatképességének megállapítására jelenléti ívet kell alkalmazni, amelyet a jelen lévő tulajdonostársnak alá kell írni.
A tulajdonostársak bárki képviselheti, olyan írásbeli meghatalmazással, amelyet két tanú aláírásával hitelesített.
- g.) Amennyiben a szabályosan meghirdetett közgyűlés - a résztvevők megfelelő számának hiányában határozatképtelen, úgy újabb - megismételt - közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 3 napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban kell összehívni, és az eredeti napirenddel megtartani.
- h.) A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - is kitzúzhető. Szervezeti és működési szabályzat módosításáról megisméte közgyűlésen nem hozható határozat.
- i.) A megismételt közgyűlés a jelen lévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozat - képes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.
- j.) A közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk alapján illeti meg a szavazati jog.
- k.) A közgyűlés határozatát a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányaduk alapján számított szavazattöbbségével hozza meg.
- l.) A közgyűlésen határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.
A közgyűlés a jegyzőkönyv vezetőjével tulajdonostársat bízhat meg. A hitelesség érdekében a közgyűlés elnökét a jegyzőkönyv vezetőt és a jegyzőkönyv hitelesítőit a közgyűlés megnyitását követően a napirendi pontok megtárgyalása előtt kell megválasztani.
- m.) A közgyűlés jegyzőkönyvébe betekinhetnek a tulajdonostársak. igény szerint, költség térítésével másolatot kaphatnak.
- n.) A közgyűlés határozatát írásbeli szavazással is meghozhatja. Írásbeli szavazásra a közös képviselő illetőleg a számvizsgáló bizottság bocsájthat ki határozatot. Olyan kérdésekben tehető fel a határozati javaslat írásbeli szavazásra, amelyben a döntéshez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik, vagy amelyeket a határozati javaslat melléklete tartalmaz. A számvizsgáló bizottsággal a határozati javaslatot előzetesen véleményeztetni kell, véleményét írásban adja meg és azt csatolni kell.
Tulajdonostársaknak a megküldött közgyűlési határozatra az írásbali szavazatokat a megküldéstől számított legkésőbb nyolc napon belül kell megadniok. Ezen határidő után a beérkezett szavazatokat a közös képviselő összesíti, majd a döntésről legkésőbb 10 napon belül írásban (hirdetményben) a tulajdonostársakat értesíteni köteles.
- o.) A közgyűlési határozatnak meg kell felelnie a törvényi és más jogszabályi előírásoknak, továbbá a társasházközösség alapító okiratának és a szervezeti és működési szabályzatának.
- p.) Amennyiben a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat illetve a szervezeti és működési szabályzat rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek

jogos sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

2. KÖZÖS KÉPVISELŐ, ILLETVE INTÉZŐBIZOTTSÁG.

A közgyűlés a társasházközösség ügyeinek intézésére közös képviselőt választ. A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A közös képviselő jogosult - közgyűlés által meghatározott keretek között - a közös tulajdon bérbeadására egyedi szerződést kötni, a társasházközösség alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat gyakorolni.

A közös képviselőt a társasházközösség közgyűlése felhatalmazza, hogy a tulajdonostárs fél éves közösköltség hátraléka esetében a közösséget megillető jelzálogjog bejegyeztetése iránti intézkedést megtegye. A közös képviselő a közösségnek ezen igényét köteles érvényesíteni a tulajdonostárs külön tulajdonának az ingatlannyilvántartásban történő jelzáloggal való megterhelésével. Felhatalmazza továbbá arra is, hogy ha a tulajdonostárs a hátralékot járulékaival együtt a közösség részére megfizette, a bejegyzett jelzálogot a külön tulajdonról töröltethesse.

A közös képviselő egyes tulajdonostársaktól utasítást nem fogadhat el. A közös képviselő intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő - a társasház közösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő a jogkörében eljárva köteles:

- összehívni a közgyűlést a tulajdonostársak írásbeli értesítésével
- előkészíteni a közgyűlés határozatait
- a közgyűlést levezetni, ha a tulajdonostársak más levezető elnök választását nem kezdeményezik
- közgyűlés határozatait végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok és a szervezeti és működési szabályzat rendelkezéseinek
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása, karbantartása és felújítása érdekében
- évenként írásban költségvetési javaslatot készíteni, amelynek tartalmaznia kell

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat (költségnemenként)
- a tervezett karbantartási és felújítási munkákat

- a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegát tulajdonostársanként

- Beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét
- A közös költség megfizetéséhez való hozzájárulással késedelembe esett tulajdonostársakat 60 napon belül felszólítani (a felszólításban 15 napos határidőt kell megszabni a pótlólagos teljesítéssel azzal, hogy ennek elmulasztása esetén a közösség bírósági úton érvényesíti követelését.
- Éves elszámolást készíteni írásban
- Minden számlát a számvizsgáló bizottságnak bemutatni - gondoskodni arról, hogy a társasház működése megfeleljen a számviteli, adóhatósági, és más jogszabályból adódó előírásoknak
- A számvizsgáló bizottsággal rendszeres kapcsolatot tartani, a bizottság által kért információkat megadni.

3. SZÁMVIZSGÓ BIZOTTSÁG

A számvizsgáló bizottság feladata és hatáskörébe tartozik:

- Ellenőrzi a közös képviselő ügyintézését, havonta ellenőrzi a társasház pénzforgalmát
- Véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, a költségvetést, az elszámolást, folyamatosan ellenőrzi a kiadásokat
- Javaslatot tesz a közös képviselő személyére és díjazására
- Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségeinek nem tesz eleget

A számvizsgáló bizottság ellenőrzési jogkörébe tartoznak a következők:

- közös képviselő által készített költségvetési javaslat alakilag megfelel-e a követelményeknek, a szervezeti és működési szabályzatban, közgyűlési határozatban előírtaknak
- a közös képviselő által hozott döntések a közösség érdekeit szolgálták -e
- az elszámolás a tényleges kiadásokat, és bevételeket tartalmazza -e
- a közös költséghez való hozzájárulás felosztása megfelel -e a szervezeti és működési szabályzat előírásainak, a közgyűlési határozatok
- a pénzügyi helyzetjelentés a valós képet mutatja -e

- a könyvvezetési kötelezettség és a bizonylati fegyelem az előírásoknak megfelelően történik -e
- a pénzkezelés szabályainak megfeleltek -e a ki- és befizetések
- a társasház által kibocsájtott számlát alakilag, tartalmilag megfelelők -e
- a munkabér, megbízási díjak számfejtése megfelelően történt -e
- az adóhatósági, társadalombiztosítási befizetések, nyilvántartások, bevallások határidőre az előírásoknak megfelelően történtek -e
- a kintlévő tartozások behajtására az intézkedések szabályosan és az előírtak szerinti időben megtörténtek -e
- folyamatosan figyelemmel kíséri a társasház pénzügyi gazdalkodását, rendelkezik esetleges átütemezésekről

A számvizsgáló bizottság tevékenységéről, az ellenőrzésről és annak értékeléséről, a tapasztalatairól köteles beszámolni a közgyűlésnek. Ellenőrzési megállapításait köteles dokumentálni.

4. KÖZÖS KÖLTSÉG MEGOSZTÁSA

A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti megosztásban kötelesek hozzájárulni. Eltérő szabály érvényesül:

- a.) víz- és csatorna szolgáltatás díjának;
- b.) szemétszállítás díjának megfizetésével kapcsolatban;

A a) pont szerinti költség megfizetése a következők szerint történik:

- Vízfogyasztást mérő órával (hideg, meleg) rendelkező tulajdonosok a havonta fogyasztott vízmennyiséget a mindenkori víz, csatorna díjnak megfelelő összegben kötelesek fizetni a közösköltségen felül
- A közös vízfogyasztáshoz minden tulajdonos hozzájárulni köteles a megállapított mértékben (locsolás, takarítás, csőrepedés, fűtési rendszer feltöltése, stb. mely az elszámolás folyamán kerül realizálásra
- A vízfogyasztást mérő órával nem rendelkező tulajdonosok tulajdoni hányaduk alapján a fennmaradó vízmennyiséget tartoznak megfizetni / éves vízfogyasztás mínusz a vízórával rendelkezők vízfogyasztása, mínusz a közös vízfogyasztás/
- A vízórák leolvasását havonta a tulajdonosok végzik, ellenőrzésre a közösképviselő, a gondnok, a bizottság tagjai jogosultak.
A tulajdonosok a bejutást kötelesek biztosítani.
- A mellékvízórák meghibásodását haladéktalanul a gondnoknak jelezni kell, a vízóra javítását illetve cseréjét soron kívül meg kell oldani.

A közös képviselő jogosult ellenőrizni azon külön tulajdonban lévő lakás mellékvízmérőjét, ahol felmerül a gyanú, hogy a mellékvízmérőt manipulálták. Amennyiben az ellenőrzés során a gyanú beigazolódik az ellenőrzés megállapításáról felvett jegyzőkönyv alapján a külön tulajdon tulajdonosa a mellékvízmérővel nem rendelkezőkre érvényes szabályok szerint köteles a víz -
s csatornaszolgáltatás díjához való hozzájárulást megfizetni.

A b) pont szerinti költség megfizetése - közgyűlési határozat alapján - személyekre való lebontás alapján történik.

5. A TULAJDONOSTÁRSOK ADATSZOLGÁLTATÁSI KÖTELEZETTSÉGE

A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek, godnoknak bejelenteni:

- a.) külön tulajdona tekintetében a tulajdonos változást
- b.) elköltözés esetén új lakcímét
- c.) külön tulajdonában élő személyek nevét, személyek számát, telefonszámát
- d.) külön tulajdonától távolléte esetében munkahelyi, vagy egyéb telefonszámát

6. A TULAJDONOSTÁRSOK EGYMÁSKÖZTI JOGVISZONYA

a.)

A közös tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészeket, (bejárat, folyosó, lépcsőház, stb.) minden tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja. Ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát, vagy jogos érdekét. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

A külön tulajdonban lévő lakásokban kereskedelmi és ipari tevékenység nem folytatható. Azonban a tulajdonostárs foglalkozásával járó tevékenységét saját lakásában a házirend szigorú betartásával gyakorolhatja.

b.)

Minden tulajdonostárs köteles építményrészét jó karban fenntartani. Jogában áll a tulajdonostársaknak a mindenkori jogszabályok értelmében megkívánt hatósági engedély alapján, a mindenkori építési szabályok betartása mellett, a külön illetőséget képező lakások belső beosztását saját költségen megváltoztatni, amennyiben ezzel az épület biztonságát nem veszélyezteti.

A külön tulajdonban lévő lakások nyomó és lefolyó vezetékeinek meghibásodásából eredő át-beázások kijavításának költségét az a tulajdonostárs köteles viselni, akinél a meghibásodás történt.

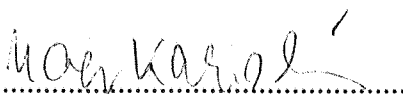
Közgyűlési határozat alapján a többlethasználat után térítést kell a használónak fizetni.

A társasház belső rendjére a HÁZIREND -ben foglaltak az irányadók.

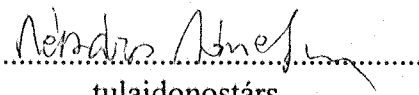
A szervezeti és működési szabályzatnak az illetékes földhivatal részére történő benyújtásáról a közös képviselő gondoskodik.

Kelt: Budapest, 1999. május hó 6 napján.

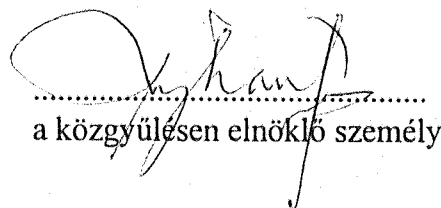
A határozat hitelül:



tulajdonostárs



tulajdonostárs

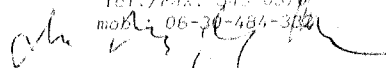


a közgyűlésen elnöklő személy

Ellenjegyezte:

2000. jan 21.

BUIÁKY és TÁRSA
ÜGYVÉDI IRODA
dr. BUIÁKY ATTILA ügyvéd
1146 Bp. Chisnár A.u. 19. III. em. 3.
Tel./Fax: 363-0570
mobil: 06-30-484-3122



ügyvéd