

A Budapest, XIII., József A. tér 1/a-b, 2/a-b, 3/a-b, Násznagy u.
26/a. /b. /c., Mosoly u. 44. sz.

TÁRSASHÁZ

**SZERVEZETI
MŰKÖDÉSI
SZABÁLYZATA**

2004.

Dr. Rácz Judit
ügyvéd
1056 Bp., Bátya u. 12.
Tel.: 337-3485

JÓZSEF ATTILA TÉRI
TÁRSASHÁZ
137 Bp. József Attila tér

Q. 11. 1 *11*

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A Szervezeti és Működési Szabályzat (a továbbiakban: SZMSZ) hatálya kiterjed a Budapest, XIII., József A. tér 1/a-b, 2/a-b, 3/a-b, Násznagy u. 26/a. /b. /c., Mosoly u. 44. sz. Társasház szerveire és mindenkori tulajdonostársaira.

A Társasház megnevezése: Budapest, XIII., József A. tér 1/a-b, 2/a-b, 3/a-b, Násznagy u. 26/a. /b. /c., Mosoly u. 44.

Az ingatlan helyrajzi száma: 26085/177

A Társasház székhelye: Budapest, XIII., József A. tér 1/a-b, 2/a-b, 3/a-b, Násznagy u. 26/a. /b. /c., Mosoly u. 44.

Az ingatlannyilvántartásba bejegyzett Társasház Alapító Okiratának a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. kötelezi jellegű rendelkezéseivel ellentétes rendelkezése hatályát veszti.

A Szervezeti-Működési Szabályzat tartalmazza a közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, valamint a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, fenntartására, a közös költség viselésére és költség-hátralékok megfizetésére vonatkozó szabályokat, továbbá a társasházi lakóépület házirendjét, a közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörét, feladatait, a számvizsgáló bizottság ellenőrzési jogkörét, feladatait.

A társasházközösség a Szervezeti-Működési Szabályzatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségi határozatával állapítja meg.

A közösség a Szervezeti-Működési Szabályzatot bármikor módosíthatja. A Szervezeti-Működési Szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlannyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

I. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TÁRSASHÁZBAN

A.) A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

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.

A társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését, vagy a lakhatás nyugalma zavarná.

Ha a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatra jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – harminc napos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

Dr. Rácz János
ügyvéd
1056 Bp., Bátya u. 12.
Tel.: 337-3485

JÓZSEF ATTILA TÉRI
TÁRSASHÁZ
1131 Bp. József Attila tér

A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma – így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

A közösség erre vonatkozó közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg.

A közös képviselő (vagy intézőbizottság) felhívására a határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban is szavazhatnak.

Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő (vagy intézőbizottság) a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 napon belül írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni.

A tulajdonostárs köteles fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együttlakó személy, valamint az akinek a lakása használatát átengedte betartsa az Alapító Okirat, SZMSZ és az erre vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezését.

Továbbá köteles lehetővé tenni és tőnni, hogy a 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.

A tulajdonostárs köteles a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt (vagy intézőbizottság elnökét).

Az építtető tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-nek írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka jelen Alapító Okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érint.

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.

Ha az építtető tulajdonostárs lakásában tervezett építkezés közös tulajdont nem érint, ez által a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásban tervezett építkezés elvégzésére – az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett – a munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az Alapító Okiratot módosíthatja.

A változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építtető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

B.) A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

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.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli.

Dr. Rácz János
ügyvéd
1056 Bp., Bátya u. 12.
Tel.: 337-3485

JÓZSEF ATTILA TÉRI
TÁRSASHÁZ
1131 Bp. József Attila tér

Quell

[Signature]

A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében történő megfizetés szabályait a közgyűlés határozza meg.

A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

II. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE, MŰKÖDÉSE ÉS HATÁSKÖRE

A társasház szervezete, felépítése:

A.) a közgyűlés hatásköre

- összehívása
- határozatképessége
- döntéshozatala
- jegyzőkönyv
- jogorvoslat

B.) a közös képviselő ill. intézőbizottság

C.) a Számvizsgáló Bizottság

A.) A Közgyűlés

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közösség ügyintézését a közös képviselő, vagy az intézőbizottság látja el. A közösség gazdálkodásának ellenőrzését a számvizsgáló bizottság végzi, melyet a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk. Amennyiben közös képviselő helyett intézőbizottság látja el a közösség ügyintézését, úgy legalább egy elnökből és két tagból álló intézőbizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk. Az intézőbizottság elnökének jogállása és felelőssége azonos a közös képviselő törvényben meghatározott jogállásával és felelősségével.

- A közgyűlés határoz:

- A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- A Társasházban lévő nem lakás célú helyiségek használatának megváltoztatásáról,
- A rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatok elvégzéséről és azok kiadásáról,
- ⊖ A közös tulajdonban lévő ingatlan elidegenítéséről,
- Az egész ingatlan megterheléséről,
- A közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- A felújítási alap képzéséről, mértékéről,
- A közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról.
- Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

Dr. Rácz János
ügyvéd
1056 Bp., Bátya u. 12.
Tel.: 337-3485

JÓZSEF ATTILA TÉRI
TÁRSASHÁZ
1137 Bp. József Attila tér

Quigley

ba

- A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

- Jelen szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza a közös képviselőt, vagy az intézőbizottság elnökét a közgyűlés összehívása nélkül, hogy 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.

- A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a társasházról szóló törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

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

Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31-éig meg kell tartani.

A közgyűlés összehívása

A közgyűlést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke 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.

- A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. A meghatalmazáshoz olyan alakszerűségek szükségesek, amilyeneket jogszabály a meghatalmazás alapján kötendő szerződésre előír. Az általános meghatalmazás csak írásban érvényes.

- A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés helyét, idejét, 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.

- 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 vagy az intézőbizottság elnöke tizenöt napon belül nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatják.

- 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.

Dr. Kácz János
ügyvéd
1056 Bp., Bástya u. 12.
Tel.: 337-3485

JÓZSEF ATTILA TÉRI
TÁRSASHÁZ
1131 Bp. József Attila tér

Q. 4. 4. 1

- Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása 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 közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető.

- A megismételt közgyűlés a jelenlevők 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.

- A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

- Ha a társasháztörvény másképpen nem rendelkezik meghatározott kivételektől eltekintve, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg. Így az összes tulajdoni hányad szerint hozható határozatok:

- Szervezeti-Működési Szabályzat megalkotása, elfogadása és módosítása

- A külön tulajdonban lévő, nem lakás célú helyiség használata, ill. a hasznosítás módjának megváltoztatása, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná. A közösség az erre vonatkozó a közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább 2/3-ának igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg.

- Ha az építető 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. Ha az említett – az Építésügyi Hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett – munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs Alapító Okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az Alapító Okiratot módosíthatja.

- Ha a törvényben meghatározott feltételek szerinti közgyűlés nem határozatképes a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelenlevő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

- Ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasház alapító okirata olyan - a külön tulajdont nem érintő - számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz, amely kijavítással orvosolható, a közgyűlés - a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított legalább egyszerű szavazattöbbségével meghozott - határozatával az alapító okiratot kijavíthatja; e határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

↓ Egyhangú határozat szükséges az alapító okirat megváltoztatásához, a változást be kell jelenteni a Földhivatalnak; amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

Dr. Rácz János
ügyvéd
1056 Bp. Bástya u. 12.
Tel.: 337-3485

JÓZSEF ATTILA TÉRI
TÁRSASHÁZ
1131 Bp. József Attila tér

Az összes tulajdoni hányad 4/5-ének támogatásával hozható határozat:

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak.

Összes tulajdoni hányad 2/3-ának támogatásával hozható határozat:

- a társasházi közös tulajdonba tartozó épületrészek, helyiségek, lakások elidegenítése, amennyiben az elidegenítendő ingatlanrész önálló ingatlanként kezelhető, illetőleg kialakítható. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányad megállapításáról is. A határozatot közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba kell foglalni.
- Ha az önkormányzati tulajdonból átalakult társasház a törvény hatálybalépését megelőzően olyan alapító okirat alapján került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, amely a bejegyzésekor hatályos törvény rendelkezéseivel ellentétesen vagy hiányosan tartalmazza a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja, illetőleg kiegészítheti.
- A közgyűlésen - a határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.
- A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.
- A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesítenie kell.
- A közgyűlési határozat írásban is meghozható. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról – ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak.
- Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke – a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 napon belül – írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni.
- Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését 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.

B.) Közös képviselő, illetve Intézőbizottság

A közös képviselő vagy az intézőbizottság 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 intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
- közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

Dr. Rácz János
 ügyvéd
 1056 Bp., Bátya u. 12.
 Tel.: 337-3485

JÓZSEF ATTILA TÉRI
 TÁRSASHÁZ
 1131 Bp. József Attila tér

Handwritten signature and initials

Köteles a közös képviselő a legalább hat hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelésének elrendelésére a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnökének ezirányú rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

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

- A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a közgyűlés határozata alapján társasház-kezelői tevékenységet is elláthat.

- A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát.

A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a szerződő felek kérésére, részükre - köteles az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.

A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) 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 (az intézőbizottság elnöke) e törvényben meghatározott nyilatkozatának megadását.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság éves elszámolása tartalmazza:

- a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenkénti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
- a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
- fentiek különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyeszköz leltárát,
- a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
- a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

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

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

Nem lehet közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, tagja, illetőleg nem láthat el társasház-kezelői tevékenységet:

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

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt, ezzel kapcsolatban jogi képviselő, szakértő részére megbízást adhat. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A közös képviselő, illetve intézőbizottság elnöke jogosult és kötelezett a társasház alkalmazottja felett a munkáltatói jogok gyakorlására, bizonyos munkák elvégzésére magánszemélyekkel megbízási szerződések megkötésére.

A közös képviselő, illetve intézőbizottság elnöke 200.000.-Ft értékhatárig jogosult külön közgyűlési határozat nélkül karbantartási, veszélyelhárítási felújítási munkák elvégzésére.

C.) A Számvizsgáló Bizottság

A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.

A bizottság elnöke és tagjai tekintetében a közös képviselő és intézőbizottság fent rendelkezései megfelelően irányadók.

A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

A közös költség viselésével kapcsolatos szabályok

A közös költség viselése és pontos megfizetése a tulajdonostársak egymás közti vagyoni viszonyának és a társasház működtetésének legfontosabb része, a közösség általában csak a tagjai befizetéseiből teljesítheti kötelezettségeit.

Dr. Rácz
ügyvéd
1056 Bp. Bástya u. 12.
Tel.: 337-3488

JÓZSEF ATTILA TÉRI
TÁRSASHÁZ
1137 Bp. József Attila tér

Quigley



A közös költség víz-csatornadíj nélküli részét a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában, míg a víz-csatornadíjat az alábbiakban meghatározottak szerint fizetik. A hónapokra felosztott közös költséget minden hó 15. napjáig kell megfizetni. A közgyűlési határozatban a tárgyév megállapított közös költség megfizetésének kezdőnapját mindig a zárszámadó közgyűlés határozza meg. A tulajdonostársaknak ebben az esetben a közgyűlést követő 15 napon belül kézhez kell kapniuk a határozat alapján őket terhelő közös költség összegéről szóló értesítést. A január 1-jétől visszamenőleg esedékes és még értelemszerűen ki nem fizetett – az előző évi és a tárgyévi költségek összegéből adódó – különbözeteket legkésőbb a tárgyév június 30-ig ki kell egyenlíteni.

A közös költség előirányzatot késedelmesen fizető tulajdonosokat kamatfizetési kötelezettség terheli. Továbbá a korábban hivatkozott hat hónappal késedelembe esett tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését elrendelheti a hátralék megfizetésének biztosítékául.

- Azokban a külön tulajdoni illetőségekben, amelyekben egyedi mellékvízmérő-órák vannak, a mellékvízmérők fogyasztása szerinti elszámolás a belső költségmegosztás célját szolgálja. A tulajdonostársak – éves szinten – társasház tényleges fogyasztása alapján tulajdoni egyéni vízárával mért fogyasztásuk mellett (csőtörés, vízfolyás, stb...) közös vízfogyasztás része is terheli, melynek mértékét közgyűlés határozza meg.

- A mellékvízmérő szerelését a tulajdonosnak kell a Fővárosi Vízművek felé jelenteni, és ehhez a közös képviselő ill. az Intéző Bizottság hozzájárulását be kell szerezni.

A Társasház közösségének törvényes érdeke, hogy a felújítási alapot képezzen. A felújítási alapképzés mértékét ($m^2 \times Ft/hó$) a közgyűlés évenként határozza meg.

A TULAJDONOSTÁRSÁK ADATSZOLGÁLTATÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének bejelenteni:

- külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást 15-60 nap közötti határidőn belül,
- lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A tulajdonostárs köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke fent részletezett adatokról nyilvántartást vezet. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) 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 (az intézőbizottság elnöke) a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

Dr. Rácz Judit
 ügyvéd
 1056 Bp., Bátya u. 12.
 Tel.: 337-3485

JÓZSEF ATTILA TÉRI
 TÁRSASHÁZ
 1137 Bp., József Attila tér

(Handwritten signature)

(Handwritten mark)

Egyéb szabályok

- A tulajdonostársak kötelesek a lakásukba beengedni a közüzemi szolgáltatók megbízottját, a közös képviselőt ill. az Intéző Bizottság vagy tagját (vagy a közös képviselő ill. az Intéző Bizottság által megbízott szakembert), a közüzemi szolgáltatások egyéni mérőóráinak leolvasása, tv-antenna csatlakozások, közös tulajdonú épületgépészeti berendezések ellenőrzése, ill. javíttatása, a társasház egésze vagy bármely tulajdonostárs érdekében szükséges hibaelhárítás, állagmegóvás (szükség esetén rovarirtás vagy rágcsálómentesítés) céljából.

A költségvetés tartalmi követelményei

A költségvetésnek tartalmaznia kell.

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
- a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdoni hányad szerint.

A kiadások tervezésének főbb szempontjai:

a) Előző évről áthúzódó tartozások megállapítása

Ide tartoznak mindazok a tárgyévben jelentkező kiadások, amelyeket az előző évben a számla szerint ki kellett volna fizetni, de valamilyen oknál fogva (pl. a számla nem érkezett meg időben vagy fedezethiány stb. miatt) nem történt meg.

b) Tárgyévi kiadások megállapítása

A kiadások között elsődleges az üzemeltetés, hiszen a biztonságos üzemeltetés alapja, hogy a közüzemi szolgáltatások díját a társasház fizetni tudja.

Üzemeltetési költségek

- közös helyiségek, területek, berendezések, villamosenergia-fogyasztása
- a tulajdonosokat terhelő személyszállítási díj
- az ingatlan tulajdonosait terhelő éves várható víz- és csatornadíj
- munkabérek, megbízási díjak és járulékai
- ügyviteli költségek (nyomtatványok, postaköltség, stb.)
- bankköltségek,
- közös képviselő, ill. IB díja és annak járulékai,
- épületbiztosítás (jogsabályi előírás vagy közgyűlési döntés alapján),
- egyéb költségek (bírósi eljárások, alkalmi munkák, szakértői díjak, ügyvédi költség, egyéb megbízottak díja és annak járulékai),
- munkavállaló szabadságának idejére a helyettesítési díj (általában egy-másfél havi bér) és járulékai,

Az üzemeltetési költségek általában folyamatosan és havi gyakorisággal jelentkeznek, így előre jól becsülhetők (pl. közüzemi díjak az előző év fogyasztása alapján).

Karbantartási költségek

A tervszerű, többnyire átalányszerződésen alapuló karbantartások, hatósági előírások szerinti kötelezettségek költségei.

Dr. Rácz János
 ügyvéd
 1056 Bp., Bátya u. 12.
 Tel.: 337-3485

JÓZSEF ATTILA TÁRSASHÁZ
 1056 Bp., József A. 11

67

Időszerű karbantartás körében azoknak a munkáknak a költségei tervezendők, melyek a rendeltetésszerű használat érdekében szükségesek, de azonnali beavatkozást nem igényelnek:

- jogszabályban előírt hatósági (villámvédelmi, érintésvédelmi, tűzvédelmi, gáztömörségi stb.) vizsgálatok;

Hibaelhárítás költségei

Azok a munkák tartoznak ide, amelyek a hiba keletkezése után azonnali beavatkozást igényelnek, mert vagy életveszélyt okoznak, vagy az épület, épületrész állagát veszélyeztetik vagy a rendeltetésszerű használatot akadályozzák.

Ezek költségeit tapasztalati adatok alapján kell tervezni:

- hidegvíz nyomóvezeték törése,
- villanyszerelés,
- szennyvízcső-törése, dugulása,
- esővízelvezető cső törése, dugulása,
- gázszivárgás, stb.

Felújítási munkák

A felújítási munka nem minden évben és hónapban jelentkezik, de minden esetben jelentős kiadás. Tervezése nagy körültekintéssel, több árajánlat figyelembe vételével történik. Az árajánlatok ismeretében a kivitelező kiválasztásról a Számvizsgáló Bizottság dönt.

Pénzkezelés szabályai

Pénzkezelés a pénztárforgalom mellett az alábbi banki számlafajtákkal történik:

- üzemeltetési számla a bevételek gyűjtésére, valamint a folyó kiadások céljára. Erre a számlára történik a tulajdonosok (felújítási alapképzésre elfogadott összeggel növelt) közös költség hozzájárulásának, valamint a bérleti és egyéb használati díjak befizetése.
- felújítási alap számla, melyről pénzfelhasználás felújítási célra történhet; a számlára történő átvetések az üzemeltetési számláról történnek; (szükség esetén a Számvizsgáló Bizottság üzemelés céljára történő felhasználást is engedélyezhet.

Ha valamely tulajdonostársnak egyúttal bérleménye is van a társasházban, a két tételt akkor is külön kell befizetnie, mivel a két jogviszonyból fakadó kötelezettségek eltérőek.

Számlanyitáshoz az alábbi okmányok bemutatása szükséges:

- Alapító Okirat,
- határozatképes közgyűlés jegyzőkönyve, amelyben a megnyitni kívánt számla elnevezése, tovább az aláírási joggal rendelkezők név szerinti meghatározása is fel van tüntetve,
- adószám,
- a pénzeszközök felett rendelkezők megnevezését és sajátkezű aláírását rögzítő karton.

A közgyűlés által megválasztott IB elnököt törvény szerint megilleti a bankszámla feletti rendelkezés joga, erre megválasztásával automatikusa szerez jogot. A hitelintézetek a jog gyakorlására vonatkozóan név szerinti meghatározáshoz ragaszkodnak.

Dr. Rácz Judit
ügyvéd
1056 Bp., Bátya u. 12.
Tel.: 337-3485

JÓZSEF ATTILA TÉRI
TÁRSASHÁZ
1137 Bp. József Attila tér

Quell

Ha gazdasági társaság, vagy más jogi személy látja el a képviselői tisztséget, akkor a közgyűlési határozatnak tartalmaznia kell, hogy a vállalkozó szervezeten belül kik azok név szerint, akik a számlák kezelésére jogosultak.
Ebben az esetben a rendelkezési jogosultság elfogadásához kell a megbízási szerződés is.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Érintésvédelemmel kapcsolatos előírások

- A Kommunális és Lakóépületek Érintésvédelmi Szabályzatáról (KLÉSZ) szóló 8/1981. (XII. 27.) IpM rendelet előírja, hogy a lakó- és egyéb épületekre, fogyasztási helyekre, ill. fogyasztói vezetékhálózatra és ezek tulajdonosaira, kezelőjére, üzemeltetőjére alkalmazni kell a KLÉSZ rendelkezéseit.
- A KLÉSZ az ingatlankezelő (közös képviselő - IB elnök) feladatai közé utalja az épület villamos vezetékeinek rendszeres ellenőrzéséről, karbantartásáról, szükség szerinti javításáról való gondoskodást.
- Az érintésvédelmi ellenőrzésnek két módja van:
- 1. Szerelői ellenőrzés:** legalább villanszerelői szakképzettségű személlyel kell végeztetni 6 évenként. A vizsgálat eredményét írásban kell rögzíteni. A bizonylat a következő ellenőrzésig megőrizendő.
 - 2. Szabványossági felülvizsgálat:** A felülvizsgálat magában foglalja a szerelői ellenőrzést, de azon túl olyan minősítő dokumentumot is jelent, amely számszerű mérési adatokat, azok értékelését és összefoglaló minősítését is tartalmazza. A minősítő dokumentációt csak megfelelő szakképesítéssel és szakvizsgával rendelkező szakember készítheti, megrendelés szerint. A szabványossági felülvizsgálatot 9 évenként kötelező elvégezteni.
- Az épület **villámhárító berendezésének felülvizsgálatát szintén 9 évenként** kell elvégezteni, kivéve ha azon sérülést, erős korróziót, vagy villámcsapást észlelnek. Ez esetben a felülvizsgálatot (és a helyreállítást) soron kívül el kell végezteni.

Tűzvédelmi előírások

- A társasház biztonságos üzemeltetéséhez hozzátartozik a tűzvédelmi előírások betartása, illetve betartatása, az épület tartozékaként meglévő tűzoltó-felszerelések, -berendezések (tűzivíz-szárazvezeték) időszakos felülvizsgálata, karbantartása, nyomáspróbája, a hiányok szükség szerinti pótlása.
- A tűzvédelemről szóló törvény meghatározza a magánszemélyeknek, a lakóépületben élőknek legfontosabb tűzvédelmi feladatait, így többek között a lakásra, járműre, gépekre, berendezésekre, az anyagok használatára vonatkozó tűzvédelmi szabályok ismeretét.

Az OTSZ előírása szerint írásban kell kidolgozni az épületre vonatkozó

- tűzvédelmi használati szabályokat, előírásokat,
- a lakók riasztásának módját és a menekülés lehetséges módjait,
- a felszerelt tűzvédelmi eszközök használatára vonatkozó előírásokat.

A fentiekben foglaltakat a tulajdonosok és bérlők részéről egyaránt kötelező betartani.

Budapest,

Dr. Rácz Judit
ügyvéd

1056 Bp., Bástya u. 12.
Tel.: 337-3485

JÓZSEF ATTILA TÉRI
TÁRSASHÁZ
1131 Bp., József Attila tér

Dr. Rácz Judit

HA

Székelykő
2004. 12. 10.