TARTALOMJEGYZÉK

I. A társasház jogalanyisága

II. Használat
1. A közös tulajdonban maradó építményrészek használata
2. A közös tulajdonban maradó építményrészek használatának átengedése, a többlethasználat
3. A külön tulajdonban lévő épületrészek használata
4. A használat korlátozása, az eredeti állapot helyreállítása

III. Funkcióváltás
1. Funkcióváltás

IV. Fenntartás (üzemeltetés és karbantartás) és felújítás (felújítás és korszerűsítés)
1. Fenntartás
2. Felújítás
3. Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások
4. A közös tulajdon üzemeltetése, karbantartása és felújítása
5. A külön tulajdonú lakáson és nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül elhelyezkedő közös tulajdonú dolog üzemeltetése, karbantartása és felújítása
6. A külön tulajdon karbantartása, felújítása

V. A Társasház szervezete
1. A Társasház szervezete: a közgyűlés, a részközgyűlés, a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság
2. A Társasház szerveire vonatkozó részletes szabályok

VI. A közös költségek biztosítása
1. Közös költség
2. A közös költségek biztosítása, mértékének számítása
3. A közös költség befizetése
4. Felújítási alap
5. Tartozások kezelése
6. Kifizetési módok

VII. A közgyűlés és a részközgyűlés
1. A közgyűlés hatásköre
2. A közgyűlés összehívása
3. A közgyűlés határozatképessége
4. Határozathozatal
5. A közgyűlés döntéseinek rögzítése, az érintettek tájékoztatása
6. Jogorvoslat
7. A részközgyűlés
8. A részközgyűlési körzetek

VIII. A közös képviselő
1. A közös képviselő feladatai
2. A közös képviselői jogviszony
3. A közös képviselő meghatalmazása az elmaradt közös költség behajtására

IX. A számvizsgáló Bizottság
1. A számvizsgáló bizottság feladat és hatásköre
2. A számvizsgáló bizottság szervezete és működése

X. Adatok változása, bejelentése
1. Bejelentési kötelezettség
2. A bejelentés tartalma
3. Adatok kezelése
4. A bejelentési kötelezettség megsértése

XI. Záró rendelkezések

NÉMETH ISTVÁN TAR GÁBOR
közös képviselő

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

Az 2003.évi CXXXIII. törvény a társasházról 13.§ alapján az Alapító Okirat X.1. pontjának megfelelően az Alapító Okirat mellékleteként felveszi a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot (a továbbiakban: SZMSZ)

I. A TÁRSASHÁZ JOGALANYISÁGA

A társasház-közösség a közös tulajdon fenntartása, felújítása, korszerűsítése és bővítése körében rendelkezik önálló jogalanyisággal. Ennek keretében többek között joga és kötelessége, hogy:

- a társasházi közös tulajdont, így többek között a földterületet, parkokat, utcabútorokat, tereptárgyakat, épületrészeket, épület-alkotórészeket, épülettartozékokat fenntartsa, felújítsa, bővítse;
- feladatainak ellátása érdekében működtesse és fejlessze saját szervezetét;
- saját szervezete útján intézze a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyeket;
- saját szervezete útján érvényesítse a rendes gazdálkodás körén belül és kívül a közösség egészét terhelő közös kötelezettségek iránti igényt;
- saját szervezete útján gondoskodjon kötelezettségei teljesítéséről, saját bevételi forrásainak megteremtéséről;
- viselje a közös tulajdonnal kapcsolatos terheket, teljesítse a közösség egészét terhelő közös kötelezettségeket;
- saját szervezete útján érvényesítse és biztosítsa saját követeléseit mind a társasházi tulajdonostársakkal, mint harmadik személyekkel szemben;
- saját szervezete útján szervezze és ellenőrizze a közös tulajdonú épület- és telekrészek használatát, hasznosítását, hasznainak szedését;
- saját szervezete útján tegye meg a szükséges intézkedéseket a közös területek közös és zavartalan birtoklásának érdekében;
- szervezze a társasház-közösség biztonságának védelmét;
- hozza létre belső szabályzatait;
- saját szervezete útján tartsa a kapcsolatot a Társasház fekvése szerinti önkormányzatokkal, hatóságokkal, közművekkel, társadalmi szervezetekkel, szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, használóival.

II. HASZNÁLAT

1. A közös tulajdonban maradó építményrészek használata

A közös tulajdonban maradó építményrészeket, a telket, a közös tulajdont képező felszereléseket, berendezéseket és létesítményeket mindegyik tulajdonostárs, egyenlő mértékben, rendeltetésszerűen használhatja, a többi tulajdonostárs jogainak és érdekeinek sérelme nélkül.
A használati jog gyakorlásában netán felmerülő nézeteltérések tekintetében a tulajdonostársak bármelyike jogosult a közös képviselő által összehívott közgyűléshez panasszal fordulni, és annak eredménytelensége esetén jogvitát kezdeményezni.
A közgyűlés, a birtoklás, a használat és a hasznosítás módját meghatározhatja.

2. A közös tulajdonban maradó építményrészek használatának átengedése, a többlethasználat

Ha valamelyik tulajdonostárs tulajdoni hányadát meghaladó, a jelen Alapító Okirat alapján megjelölt kizárólagos használaton kívüli, közös tulajdonban lévő helyiséget, területet a tulajdonostársakkal való megállapodás, közgyűlési határozat vagy a bíróság ítélete alapján használ - ellenkező megállapodás hiányában -, a többlethasználatért díjfizetés jár. A közös tulajdonú épület- vagy telekrészen a tulajdonostársnak kizárólagos használatot a közgyűlés és csak határozott időre engedélyezhet.
Nem engedélyezhető kizárólagos vagy többlethasználat a tulajdonostársak közös célját szolgáló épület- és telekrészen, az oda vezető útvonalakon, és azokon az épületrészeken, amelyek az épület biztonságát és állékonyságát, valamint a közös tulajdon használatát teszik lehetővé.
A közös tulajdonú épületrészekre és területekre tulajdonostárssal csak akkor köthető bérleti vagy kizárólagos ill. többlethasználati szerződés, ha a tulajdonostársnak vagy annak az eszmei osztatlan közös tulajdonban álló ingatlannak, amelyben maga is társtulajdonos, két éven belül nem volt az esedékesség napjáig meg nem fizetett közös költség vagy a közösség egészét terhelő közös kiadásokkal szembeni tartozása.
A közös tulajdonú területekre kötött bérleti, kizárólagos vagy többlethasználati szerződés megszűnik, ha a tulajdonostárs a közös képviseleti szerv írásbeli felszólítása ellenére a társasházzal szembeni bármi nemű esedékessé vált tartozását a felhívásban írt határidőben nem fizeti meg. Ez a bérleti, kizárólagos

vagy többlethasználati szerződések szükségszerű tartalmi eleme akkor is, ha erre a szerződés kifejezetten nem utal.

3. **A külön tulajdonban lévő épületrészek használata**

A minden tulajdonostárs a saját külön tulajdonával a Társasházi törvény, a jelen Alapító Okirat és általában a társasház-tulajdonosi viszonyból folyó jogok korlátai között rendelkezhet, vagyis azt a többi tulajdonostársat megillető, a Társasház Alapító Okiratában kikötött elővásárlási jogok tiszteletben tartásával eladhatja, rendeltetésének megfelelően bérbe adhatja vagy használatát másnak átengedheti, míg a közös tulajdoni hányad és az abban megjelölt kizárólagos használati jog osztja a külön tulajdoni részek jogi sorsát.

A külön-tulajdont az abban ténylegesen lakó (azt ténylegesen használó) tulajdonostárs kereső tevékenysége gyakorlására is használhatja, de cége székhelyeként, telephelyeként, képviseleti irodájaként állami vagy kamarai nyilvántartásba kizárólag a társasházi közös képviseleti szerv előzetes írásbeli értesítésével jegyezhető be. A közös tulajdonban maradó tárolók, más közös helyiségek tekintetében székhelyként, telephelyként, képviseleti irodaként nem jegyezhetők be.

A tulajdonostársaknak a külön tulajdonukban lévő lakásuk, illetve nem lakás céljára szolgáló külön tulajdonú helyiségek használata vagy hasznosítása során a társasház céljának, működésének megfelelő magatartást kell tanúsítani, ideértve a Házirendben foglaltakat is.

A használat, illetve annak átengedése minden esetben csak rendeltetésszerűen és a többi tulajdonostárs jogainak sérelme nélkül történhet. Abban a kérdésben, hogy a használat konkrét módja rendeltetésszerű-e, vita esetén a közgyűlés határoz.

A fentiekben meghatározott rendelkezések ellenére eljáró tulajdonostárs az e tevékenységéből kifolyólag keletkező kárért felelős, még akkor is, ha az ő jogán a külön tulajdonban tartózkodó, azt használó személy cselekménye okozta a kárt.

4. **A használat korlátozása, az eredeti állapot helyreállítása**

A használat és a hasznosítás adott módja, a funkcióváltás nem sértheti azt az elsődleges célt, hogy a Társasház lakóházként működik.

A lakóház funkciót sértő, vagy egyébként az eredeti bejelentés tartalmától eltérő használat és hasznosítás esetén a közgyűlés a használat és/vagy hasznosítás adott módját, illetve a funkcióváltást megtilthatja, ha az a Társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalmát vagy az épület és a lakók biztonságát zavarja vagy veszélyeztetni.

A tiltásról szóló határozat elfogadása napjától számított 30 napon belül a tulajdonostárs köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

Az eredeti funkció visszaállítását, avagy a használat vagy hasznosítás változása előtti állapot helyreállítását 3 napon belül kell bejelenteni a Társasház képviseleti szervénél.

III. FUNKCIÓVÁLTÁS

1. **Funkcióváltás**

A külön tulajdonú lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek vagy azok részei, továbbá a külön használatban lévő közös tulajdonú épületrészek a Társasház Alapító Okiratában vagy a szabályzatokban írt funkciótól eltérő használatát, használatba adását, a külön tulajdonú ingatlanon történő rendelkezési jog bármely - funkcióváltozással járó - teljes vagy részleges átengedését, annak megtörténte (megkezdése) előtt legalább harminc nappal, a közös képviselőnek írásban be kell jelenteni. Harminc napon belül a közgyűlés a funkcióváltást megtilthatja, ha az a Társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarja.

Ha a külön tulajdonú lakás, illetve nem lakáscélú helyiség a hiánytalan bejelentésnek megfelelően változtatott funkciót, illetve azt a hiánytalan bejelentésnek megfelelően használják vagy hasznosítják, a rendelkezési jogot ennek megfelelően engedték át, és a Társasház a bejelentéstől számított 30 napon belül tiltással nem élt, utólagosan ezt már nem teheti meg.

IV. FENNTARTÁS (ÜZEMELTETÉS ÉS KARBANTARTÁS) ÉS FELÚJÍTÁS (FELÚJÍTÁS ÉS KORSZERŰSÍTÉS)

1. **Fenntartás**

Az üzemeltetés körébe tartozik a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közös közüzemi

NÉMETH ISTVÁN TAR GÁBOR
közös képviselő

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartó feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, takarítási, kertészeti, vagyonbiztonsági (porta) szolgáltatások megszervezése, a Társasház szervei működésének biztosítása.
A karbantartás körébe tartozik a közös tulajdonban levő ingatlan és épület-felszerelés állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje. A karbantartás lehet:

- hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület és épület-felszerelés állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok soron kívüli, eseti megszüntetése,
- időszerű karbantartás, amely az épület és épület- felszerelések állagát befolyásoló, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságok eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,
- tervszerű karbantartás, amely az épület és épület- felszerelések állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.

2. **Felújítás**
Az ingatlan és épület-felszerelés egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot megközelítőleg vagy teljesen visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik (a továbbiakban együtt: felújítás). A felújítás lehet:

- teljes felújítás, amely a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,
- részleges felújítás, amely az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,
- korszerűsítés, amely a központi fűtő- és meleg-vízszolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése, új technikák, technológiák, anyagok bevezetése, beépítése, alkalmazása.

3. **Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások**
Az állagvédelmet meghaladó, fenntartás, felújítás és korszerűsítés körét meghaladó, jellemzően az épület bővítése, új létesítmény építése.

4. **A közös tulajdon üzemeltetése, karbantartása és felújítása**
A közös építményrészek, területek, felszerelések és berendezések üzemeltetése, karbantartása és felújítása a tulajdonostársak közös kötelezettsége.
A tulajdonostársak az üzemeltetés, karbantartás és felújítás módját, továbbá legmagasabb összegét a közgyűlés határozattal szabja meg. Ugyanolyan arányú közgyűlési határozattal döntenek arról is, hogy a közös képviselő saját hatáskörében nem tervezett munkálat estén maximálisan milyen összegű kifizetésre jogosult.
Az egyes karbantartási és felújítási munkálatokra fordítható költségek felosztása, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk alapján terhelik. Az üzemeltetési költségek meghatározásánál a közös költség megállapítására vonatkozó szabályokat kell figyelembe venni.

5. **A külön tulajdonú lakáson és nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül elhelyezkedő közös tulajdonú dolog üzemeltetése, karbantartása és felújítása**
Ha az önálló külön tulajdonú lakáson, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül olyan közös tulajdonú dolog van, amely a társasház-közösség közös célját szolgálja, azt a Társasház a közös költségből köteles üzemeltetni, karbantartani és felújítani.
Az érintett tulajdonos köteles a közösség megbízottjának lehetővé tenni, hogy a közös tulajdonú dolgot megbízása keretein belül felügyelje, karbantartsa, felújítsa.
A közös tulajdonú dolgon végzett, a jelen pontban felsorolt tevékenységeket a tulajdonostárssal előre egyeztetett időpontban kell végezni. Nincs szükség az előzetes egyeztetésre, ha a tevékenység másnak életét, testi épségét vagy vagyonát közvetlenül fenyegető és más módon el nem hárítható veszély (szükséghelyzet) miatt szükséges. Ebben az esetben az érintett tulajdonos nem hivatkozhat birtoka védelmére és köteles tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanát és más abban lévő dolgát a szükséghelyzet megszüntetése végett szükséges mértékben a tulajdonosi közösség megbízásából eljáró személy igénybe vegye, használja, illetőleg abban

kárt okozzon. Ez a kötelezettség a tulajdonostársat csak akkor terheli, ha a közös tulajdonú ingatlanrészt és dolgot vagy más tulajdonostárs külön ingatlanát és dolgait fenyegető kár előreláthatóan jelentős mértékben meghaladja azt a kárt, amely a tulajdonostársat a tevékenység következtében érheti.
Az ilyen tevékenységgel a külön tulajdonú ingatlanban és dologban okozott károkat az köteles megtéríteni, akinek a külön-tulajdonú ingatlana szükséghelyzetben volt. Ha a károkozás a Társasház érdekében történt, a kárt a közös költség fenntartási alapjából kell megtéríteni. Ha több külön-tulajdonú ingatlan vagy külön tulajdonú ingatlan és közös tulajdonú épületrész vagy épület-felszerelés érdekében végzetek károkozással járó tevékenységet, a kárfelelősség egyetemleges.

6. **A külön tulajdon karbantartása, felújítása**

A tulajdonostársak kötelesek gondoskodni a külön tulajdonukban álló lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek állandó tisztán tartásáról, karbantartásáról.
A tulajdonostársak a saját költségükön elvégzendő munkák közül azokat, amelyek közös tulajdonban levő építményrészek, területek, felszerelések és berendezések vagy a más tulajdonostársak külön tulajdonának állagát veszélyeztetik, soron kívül tartoznak elvégeztetni. E kötelezettség elmulasztása esetén a közös képviselő jogosult az állagmegőrzési munka elvégzéséről a Társasház terhére intézkedni, majd a javítási költséget a mulasztó tulajdonostárstól behajtani, illetve behajtatni.
Az ellenőrzés vagy felmérés érdekében a közösség megbízottjának alkalmas időben való bejutását a külön tulajdonában álló lakásba és nem lakás céljára szolgáló helyiségbe minden tulajdonos köteles biztosítani.

V. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. **A Társasház szervezete: a közgyűlés, a részközgyűlés, a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság**

A Társasház legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés.
A Társasház a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában határozza meg. A jelen Szervezeti és Működési Szabályzat **VIII. 8. pontja** szerint elkülönített módon „A" és „B" lépcsőház külön részközgyűlési körzetet képez és a tulajdonosok döntése alapján részközösségenként gazdálkodik, ennek keretében bevételeit külön számlán kezeli.
A Társasház ügyintézését a közös képviselő látja el.
A Társasház működésének ellenőrzését a számvizsgáló bizottság végzi.

2. **A Társasház szerveire vonatkozó részletes szabályok**

A Társasház szerveire, azok hatáskörére, jogaira és kötelességeire, a közös költség viselésének szabályaira vonatkozó részletes szabályokat a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza, határozza meg.

VI. A KÖZÖS KÖLTSÉGEK BIZTOSÍTÁSA

1. **Közös költség**

A Társasház közös céljait szolgáló és a közös tulajdont érintő valamennyi költség közös költség vagy a tulajdonközösség egészét terhelő kötelezettség, kivéve, ha az Alapító Okirat, vagy az SZMSZ ettől eltérően rendelkezik.
A közös tulajdonban okozott kár elhárítási és helyreállítási költsége nem minősül közös költségnek. Ez alól kivétel az elháríthatatlan erőhatalom által okozott kár.

2. **A közös költségek biztosítása, mértékének számítása**

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek mindenkori összegét, esedékességét a közgyűlés határozza meg, a tulajdoni hányad, a négyzetméter, a bentlakó személyek, illetve a légköbméter és külön tulajdon mennyisége, valamint az igénybe vett szolgáltatások alapján, az alábbi elvek figyelembe vételével.
Az „A" lépcsőház mint részközösség a közös költséget az alábbiak szerint biztosítja:

	Tétel	elosztási elv
1.	Szemétszállítás ürítési költségek	bentlakók létszáma szerint
2.	Szemétszállítással kapcsolatos edénybérlet, kihordás költségek	bentlakók létszáma szerint
3.	Lépcsőház-világítás áramfogyasztása	lakásonként

NÉMETH ISTVÁN TAR GÁBOR
közös képviselő

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

4.	Takarítás (díj és anyag) költségei	lakásonként
5.	Kéményseprés, ellenőrzés díj	lakás alapterület után m^2
6.	Közös képviselői és/vagy társasházkezelői díj	lakásonként
7.	Épületbiztosítás költségei	lakás alapterület után m^2
8.	Ügyviteli költségek	lakásonként
9.	Fenntartási, karbantartási feladatok költségei	lakás alapterület után m^2
10.	Felújítási alap képzése, felújítási feladatok költségei	lakás alapterület után m^2
11.	Külön tulajdonok víz-csatornadíja	mérőóra szérint
12.	Közös vízfelhasználás víz-csatornadíja	lakásonként

A „B" lépcsőház mint részközösség a közös költséget az alábbiak szerint biztosítja:

fsz.	Tétel	elosztási elv
1.	Szemétszállítás ürítési költségek	bentlakók létszáma szerint
2.	Szemétszállítással kapcsolatos edénybérlet, kihordás költségek	bentlakók létszáma szerint
3.	Lépcsőház-világítás áramfogyasztása	lakásonként
8.	Takarítás (díj és anyag) költségei	lakásonként
11.	Kéményseprés, ellenőrzés díj	lakásonként
13.	Közös képviselői és/vagy társasházkezelői díj	lakásonként
14.	Épületbiztosítás költségei	lakás alapterület után m^2
15.	Ügyviteli költségek	lakásonként
16.	Fenntartási, karbantartási feladatok költségei	lakás alapterület után m^2
17.	Felújítási alap képzése, felújítási feladatok költségei	lakás alapterület után m^2
18.	Külön tulajdonok víz-csatornadíja	mérőóra szerint
19.	Közös vízfelhasználás víz-csatornadíja	lakásonként

3. **A közös költség befizetése**

A közös költség befizetése a mindenkor érvényben lévő kimutatás bejelölt „összesen rovata" alapján a tárgyhónap 20. napjáig egyösszegben, bankban történő befizetéssel, vagy folyószámláról történő átutalással, vagy a közös képviselőnél pénztárbizonylat ellenében készpénzbefizetéssel történik.

4. **Felújítási alap**

A részközösségek a közös tulajdonban levő helyiségek karbantartására felújítására, - a részközgyűlés határozata alapján - külön-külön - költség keretet képeznek, melynek elfogadását és tudomásulvételét a jegyzőkönyvben a részközgyűlés határozata rögzíti.

5. **Tartozások kezelése**

A közös költséget, illetve a Társasház felé fennálló egyéb tartozásokat meg nem fizető tulajdonostársakra, a behajtás módjára és menetére a mindenkor érvényben lévő jogszabályok vonatkoznak (kettő hónapot meghaladó közös költség tartozás után felszólítás + postaköltség, a harmadik hónap után fizetési meghagyás + késedelmi kamat, jogerőre emelkedéstől végrehajtás, hat hónap után jelzálog terhelés). A behajtás költségei a mulasztó tulajdonostársat terhelik.
A külön tulajdonú lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség átruházása esetén a külön tulajdon tekintetében a Társasház felé fennálló tartozásokat ki kell egyenlíteni. A tartozás kiegyenlítéséről, illetve arról, hogy a tulajdonostársnak a Társasház felé tartozása nincs a közös képviselő igazolást ad ki. Az év közben elköltözött tulajdonostárs köteles az éves elszámoláskor a közös képviselőnek a jelentkező hiány költséget időarányosan befizetni.
A Társasház sem a tulajdonostársaknak, sem kívülállóknak hitelt nem nyújthat.
Nem minősül hitelnek, ha a közgyűlés vagy felhatalmazása alapján a közös képviseleti szerv a tartozásokra részletfizetést vagy halasztott fizetést engedélyez. Ilyen fizetési kedvezmény csak kamatkötelesen adható. A kamat a mindenkori jegybanki kamat, késedelmes teljesítés esetén a késedelmi kamat a jegybanki alapkamat kétszerese, de legalább a mindenkori Ptk. szerinti ügyleti kamat.
Más társasházi szerv részletfizetést vagy halasztást nem engedélyezhet.

6. **Kifizetési módok**

A közüzemi, javítási számlák kiegyenlítése alapvetően átutalással történik - a javítások, szolgáltatások, vásárlások kiegyenlítése eseti jelleggel készpénzzel történhet. Az átutalási megbízást csak a közgyűlési határozatban rögzített banki aláírásra jogosult személyek írhatják alá.

A jelen Szervezeti Működési Szabályzat a közös képviselő önálló utalványozási jogát legfeljebb 200.000,-ft-ban határozza meg. A 200.000,-ft-ot meghaladó kifizetésekhez a számvizsgáló bizottság egy tagjának ellenjegyzése szükséges.

VII. A KÖZGYŰLÉS

A Társasház legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés.

1. A közgyűlés hatásköre

A közgyűlés határoz:

1.1 minden olyan ügyben, amelyet az Alapító Okirat, vagy az SZMSZ nem utal a közös képviselő, vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe - egyszerű többségű döntéssel;

1.2 a közös tulajdonú épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról- minősített többségű döntéssel;

1.3 a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, továbbá az esetleges bevételek felhasználásáról - egyszerű többségű döntéssel;

1.4 a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról- egyhangú döntéssel;

1.5 a közös tulajdonban keletkezett kár esetén, ha a helyreállítás költsége a biztosító által nyújtott térítésből nem nyer fedezetet, a helyreállítás módjáról és mértékéről - minősített többségű döntéssel;

1.6 a közös tulajdonban lévő ingatlanrész önálló ingatlanként történő kialakíthatásáról, vagy másik külön tulajdonú ingatlan bővítésére történő felhasználásáról - minden tulajdonostárs 2/3-os arányú szavazatával;

1.7 a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról - minősített többségű döntéssel;

1.8 közös költség összegének meghatározásáról, megváltoztatásáról - kivéve ha a közműdíjak, a hozzájárulások emelése központilag történik - minősített többségű döntéssel;

1.9 a felújítási alap képzéséről és mértékéről - minősített többségű döntéssel;

1.10 kölcsönök, hitelek felvételéről - minden tulajdonostárs 2/3-os arányú szavazatával;

1.11 az Alapító Okirat módosításáról - minden tulajdonostárs egyhangú szavazatával;

1.12 a szervezeti és működési szabályzat módosításáról - minden tulajdonostárs 2/3-os arányú szavazatával;

1.13 a házirend módosításáról - minősített többségű döntéssel;

1.14 egyéb szabályzatok megalkotásáról és módosításáról - minősített többségű döntéssel;

1.15 vita esetén a használat konkrét módjának rendeltetésszerűségéről - minősített többségű döntéssel;

1.16 a lakóházi funkciót sértő vagy egyébként a bejelentés tartalmától eltérő magatartás (használat és hasznosítás) esetén a használat/hasznosítás adott módjának megtiltásáról, - minősített többségű döntéssel;

1.17 közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről, beszámoltatásáról, ügy - és pénzkezelésének ellenőrzéséről, az ellene irányuló panaszok elbírálásáról, és díjazásáról - minősített többségű döntéssel;

2. A közgyűlés összehívása

A közgyűlést (akár rendes akár rendkívüli közgyűlés) a közös képviselő hívja össze.

A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell összehívni.

A közgyűlés összehívását fontos okból a napirend megjelölésével a tulajdoni hányad 1/10-vel rendelkező tulajdonostársak kérhetik. Ilyen esetben a közgyűlés összehívása kötelező. Ha a közös képviselő nem teljesíti erre vonatkozó kötelezettségét, úgy a közgyűlés összehívását kérő tulajdonostársak által megbízott személy hívja össze a közgyűlést.

Ha a közgyűlés hatáskörébe tartozó valamely kérdésben sürgősen határozni kell, a rendkívüli közgyűlést haladéktalanul, de legkésőbb az erre irányuló kérelmet követő 5 napon belül össze kell hívni.

Dr. Balogh Attila ügyvéd

NÉMETH ISTVÁN TAR GÁBOR
közös képviselő

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

A közgyűlésről a közös képviselő valamennyi tulajdonostársat írásban értesíti. A közgyűlési meghívó tartalmazza a közgyűlés napirendjét.

3. **A közgyűlés határozatképessége**

A közgyűlés határozatképes ha az összes tulajdoni hányad több mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak, illetve ha a törvény másként nem rendelkezik.
A közgyűlésen a tulajdonostársak jogaikat teljes bizonyító erejű okirattal meghatalmazott személy, illetve közösségi képviselő útján is gyakorolhatják.
Ha a Közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelent követő tizenöt napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani, itt a tulajdoni hányadra tekintet nélkül határozatképes, kivéve ha jogszabály másként rendelkezik.

4. **Határozathozatal**

A tulajdonostárs jogosult a Társasház közgyűlésén megjelenni, ahol a tulajdoni hányadának megfelelő mértékű szavazati jog illeti meg. Nem illeti meg szavazati jog a közös költségekhez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostársat, annak a határozatnak a meghozatala során, amelyben a közgyűlés a közös költség meg nem fizetése miatt elrendeli külön tulajdonának jelzáloggal történő megterhelését.
A közgyűlés - ha az Alapító Okirat, illetve a jelen SZMSZ másként nem rendelkezik - egyszerű szótöbbséggel (a jelenlévők szavazatának többségével) dönt.
Jelen SZMSZ tekintetében:

- egyszerű többségű döntés esetén a közgyűlésen (megismételt közgyűlésen) megjelent tulajdoni hányadok 50%-ot meghaladó arányú szavazata szükséges.
- minősített többségű döntés esetén a közgyűlésen (megismételt közgyűlésen) megjelent tulajdoni hányadoknak az egyszerű többségnél magasabb aránya; amennyiben az Alapító Okirat, illetve a jelen SZMSZ másként nem rendelkezik 2/3-ot meghaladó arányú szavazata szükséges.
- egyhangú döntés esetén a közgyűlésen (megismételt közgyűlésen) megjelent valamennyi tulajdoni hányad egybehangzó szavazata szükséges.

A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eldöntése a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság feladata. Ennek tényét, eredményét és határozatát jegyzőkönyvbe kell foglalni, eredményéről írásban kell tájékoztatni a tulajdonostársakat.

5. **A közgyűlés döntéseinek rögzítése, az érintettek tájékoztatása**

A közgyűlés döntéseiről határozatot tartalmazó jegyzőkönyvet kell készíteni (a közgyűlésen vezetett jegyzőkönyv, vagy hangfelvétel alapján), amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két jelenlévő tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.
A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet, és a közgyűlési határozatokról - a másolási költségek megfizetésével - másolatot kérhet.
A közgyűlésen meghozott határozatokról a közvetlenül érintett tulajdonostársat (akire nézve a közgyűlés által hozott határozat többlet kötelezettséget, vagy jogot tartalmaz, illetve állapít meg) közvetlenül írásban, a többi tulajdonostársat hirdetményi úton, a közgyűlés megtartását követő 8 napon belül értesíteni kell.

6. **Jogorvoslat**

Ha a közgyűlés határozata jogszabály, az Alapító Okirat, illetőleg a jelen SZMSZ rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek 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. E jog megilleti a tulajdonostársat akkor is, ha a közös képviselő, intézőbizottság elnöke közös költség nem fizetése miatt jelzálogjog bejegyzése iránt kérelmet nyújtott be a földhivatalhoz.
A fentiekben meghatározott jogorvoslati eljárás kerül alkalmazásra a közös képviselő külön tulajdon jelzáloggal való megterhelés döntései esetében is (VIII.3. pont).

7. **A részközgyűlés**

A részközgyűlések megtartására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.
A részközgyűléseket - az önálló döntési jogkörbe tartozó kérdések kivételével - azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani. A döntést a részközgyűléseken leadott szavazatok összesítésével az a közös képviselő(k) állapítja(ák) meg. Az így meghozott határozatokat a tulajdonosokkal - az összesítést követő 8 napon belül - az 5. pontban meghatározott módon közölni kell.

A szervezeti-működési szabályzat az elkülöníthető gazdálkodású épületrészekhez tartozó lakások tulajdonostársai tekintetében létesített részközgyűlést önálló döntési jogkörrel ruházhatja fel az elkülöníthető gazdálkodás ügyében. Erre tekintettel a VIII.1.1, 1.2, 1.3, 1.7,1.8, 1.9, valamint 1.10 pontjaiban foglalt hatáskörök esetén az „A" és „B" lépcsőházat érintően a tulajdonostársak - elkülönült gazdálkodást figyelembe véve - részközgyűlésen döntenek.

8. **A részközgyűlési körzetek**

Az „A" és „B" lépcsőház - az alábbiakban meghatározott ingatlanokkal - külön részközgyűlési körzetet képez.

Az „A" lépcsőházhoz, mint részközgyűlési körzethez tartozó ingatlanok:
- Nagykanizsa, belterület 573/9/A/1 helyrajzi számtól 573/9/A/14 helyrajzi számig,

Az „B" lépcsőházhoz, mint részközgyűlési körzethez tartozó ingatlanok:
- Nagykanizsa, belterület 573/9/A/15 helyrajzi számtól 573/9/A/28 helyrajzi számig.

VIII. A KÖZÖS KÉPVISELŐ

1. **A közös képviselő feladatai**

A Társasház - illetve a részközgyűlési körzetek - ügyintézését a közös képviselő látja el. A közös képviselő intézi mindazon tennivalókat, amelyek általában a magántulajdonban lévő házingatlanok kötelezettségeihez és feladataihoz tartoznak.
A közös képviselő köteles:

1.1- abban az esetben ha a társasház bármilyen jogcímen személyt foglalkoztat, a munkáltatói jogokat gyakorolni

1.2 a közgyűlést, a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és a szervezeti és működési szabályzat rendelkezéseinek

1.3 minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében

1.4 közölni a közös költséget, beszedéséről intézkedni és érvényesíteni a Társasház ezekkel kapcsolatos igényeit

1.5 évente költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza: a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat / a tervezett fenntartási és felújítási munkákat / a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként;

1.6 évente éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza: a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként / a karbantartásokat, az elvégzett munkákat részletezve / a tényleges bevételeket források szerint / a záróegyenleget a pénzkészletek kezelési helyei szerint / a tárgyévhez tartozó, a társasházat terhelő kötelezettségeket / a közös költséghez való hozzájárulást, teljesítését tulajdonostársanként;

1.7 a Társasház közös nyilvántartásait vezetni;

1.8 pénzforgalmat köteles a mindenkori számviteli törvény alapján kezelni;

1.9 a közösség iratait őrizni, a közgyűlés döntéseiről az érintetteket, illetve a tulajdonostársakat értesíteni;

1.10 az adó-, a számviteli-, a társadalombiztosítási-, az SZJA törvény illetve utasítás által előírt okmányokat vezetni és azt időben megfelelően az illetékes hatóság elé terjeszteni;

1.11 a Társasház képviseletét ellátni a bíróság és más hatóság előtt;

1.12 azon tulajdonosok ellen, akik a közös költséget nem fizetik meg, a társasház törvény, illetve a szervezeti és működési szabályzat előírásait érvényesítse.

A közös képviselő - a társasház ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében a közgyűlés kizárólagos hatáskörét nem sértve jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.
A közös képviselő fentiekben meghatározott jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

2. **A közös képviselői jogviszony**

A megbízásért díjazás jár, mely összeget a közgyűlés hagy jóvá és azt a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.
A közös képviselő bármikor lemondhat, azonban feladatkörét a következő rendes vagy rendkívüli közgyűlésig köteles betölteni. A közös képviselői munkát ingatlankezelő, vagy társasházkezelő szakképesítéssel rendelkező gazdasági

NÉMETH ISTVÁN TAR GÁBOR
közös képviselő

DR. BALOGH ATTILA
ellenjegyző ügyvéd

társaság, egyéni vállalkozó vagy természetes személy, illetve a Társasházban külö... tulajdonnal rendelkező személy láthatja el.

3. **A közös képviselő meghatalmazása az elmaradt közös költség behajtására**

A Társasház felhatalmazza a közös képviselőt, hogy:
- a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetése biztosítékául. A jelzálog megterhelés félévente megismételhető.
- ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadja.

IX. A számvizsgáló Bizottság

A Társasház részközgyűlései működésének, gazdálkodásának ellenőrzését legalább 3 tagú számvizsgáló bizottság végzi.

1. **A számvizsgáló bizottság feladat és hatásköre**

A számvizsgáló bizottság:
1.1 bármikor ellenőrizheti a közös képviselő a társasházzal kapcsolatos ügyintézését, illetve pénzforgalmát;
1.2 véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott értékhatár feletti számlákat és kifizetéseket;
1.3 javaslatot tesz a közös képviselő díjazására;
1.4 összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.

2. **A számvizsgáló bizottság szervezete és működése**

A számvizsgáló bizottság maga alakítja ki működési rendjét, tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szavazattöbbséggel hozza.

X. Adatok változása, bejelentése

1. **Bejelentési kötelezettség**

A tulajdonostárs köteles a Társasház közös képviselőjének a személyes (vagy gazdasági társasága) nyilvános adatait ill. adatváltozásait vagy a tulajdonra, annak használatára (pl. adásvételre, bérletre, lízingre, haszonbérletre, használat jogának kikötésére, stb.) vonatkozó akár szóbeli, akár írásbeli szerződéskötés tényét a szerződéskötéstől illetve az adatváltozástól számított 8 napon belül, de legkésőbb a szerződéssel tulajdonra illetve használatra jogosult birtokba lépését megelőző munkanapon bejelenteni.
A tulajdonostárs köteles haladéktalanul bejelenteni a közösség képviseletét ellátó szervnek vagy közös képviselőnek, ha a közös tulajdonban ő maga, illetve az a személy, akinek károkozásáért, mint sajátjáért az Alapító Okirat szerint felelős, avagy más személy kárt okozott vagy ennek veszélye fenyeget.
A tulajdonostárs köteles a külön tulajdonában tervezett építési, átalakítási, felújítási munkákat közös képviselőnek bejelenteni.

2. **A bejelentés tartalma**

A bejelentéssel együtt közölni kell:
- a használat jellegét illetve a hasznosítás módját, változás esetén az új funkciót,
- a nem tulajdonos ingatlanhasználó személy ingatlan-nyilvántartáshoz egyébként szükséges személyes adatait, lakcímét, kézbesítési címét,
- a külön tulajdonba beköltözők vagy az ott rendszeresen foglalkoztatottak átlagos létszámát,
- gazdálkodó szervezet esetén a szervezet nyilvános cégadatait, adószámát, a várható napi ügyfélforgalom mértékét,
- funkcióváltás esetén a funkcióváltással együtt járó, a közös tulajdont vagy az épület szerkezeti elemeit és közös épület-felszereléseit is érintő változtatásokat.
- a tulajdonostárs vagy használó közvetlen elérhetőségét biztosító telefonszámot,
- külön tulajdon tekintetében a tulajdonosváltozást, valamint az elköltözés utáni elérhetőséget.

3. **Adatok kezelése**

A bejelentési kötelezettség alá eső adatokat, ha az Alapító Okirat vagy a szabályzatok másként nem rendelkeznek, a közös képviselő kezeli és azokat kizárólag tulajdonostárs vagy jogi képviselője részére, és kizárólag az Alapító Okirat és a szabályzatok megsértése miatti igényérvényesítés esetén teheti

hozzáférhetővé. Ezt a Társasház-közösség tagjai nem tekintik jogosulatlan adatkezelésnek vagy üzleti illetve magántitok megsértésének.
Az adatokat a Társasház-közösség és/vagy a tulajdonostárs közvetlenül vagy jogi képviselője útján kizárólag bírósági vagy hatósági eljárás esetén az eljáró bíróságnak és hatóságnak szolgáltathatja ki.

4. **A bejelentési kötelezettség megsértése**
Bármely adat és/vagy adatváltozás közlésének elmaradása, téves (félrevezető) vagy adatközlés (a továbbiakban: hibás adatközlés) esetén a közös képviselő a bejelentésre köteles tulajdonostársat adatközlésre szólíthatja fel.
Hibás adatközlés esetén, illetve eredménytelen felhívás esetén a bejelentésre köteles tulajdonos köteles az ezzel okozott kárt megtéríteni.

XI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK:

A jelen SZMSZ-re valamint ezek értelmezésére a magyar jog szabályait és fogalmait kell alkalmazni.
A jelen SZMSZ-ben nem szabályozott kérdésekre az Alapító Okirat, illetve a Társasház egyéb szabályzatai, a Polgári Törvénykönyv és a társasházról szóló 2003.évi CXXXIII. törvény rendelkezései irányadóak.

Jelen SZMSZ-t képviselő elolvasás és értelmezés után, mint akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag írja alá.

Nagykanizsa, 2008. május 13.

NÉMETH ISTVÁN TAR GÁBOR
közös képviselő

Készítettem és 2008. május 13. napján ellenjegyzem:

DR. BALOGH ATTILA
ügyvéd

DR. BALOGH ÜGYVÉDI IRODA 8800 Nagykanizsa, Fő u. 5. I. 1.
Dr. Balogh Attila ügyvéd


BALOGH ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Balogh Attila
ügyvéd
8500 Nagykanizsa, Perc hfi S. u. 1.