Letenye, Béke u. 16. szám alatti

Társasház

Szervezeti-működési Szabályzata

2007. február 6.

A LETENYE, BÉKE UTCA 16. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

A Letenye, Béke utca 16. szám alatti Társasház a 2007. február 6. napján megtartott rendkívüli közgyűlésen a 4/2007. számú egyhangú szavazattal elfogadott határozatával Szervezeti-működési Szabályzatát (a továbbiakban: SZMSZ) az alábbiak szerint alkotta meg:

I.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A Társasház szervei:

1./ Közgyűlés
2./ Közös képviselő
3./ Számvizsgáló Bizottság

1./ *A közgyűlés*

A társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés. Valamennyi tulajdonostárs alapvető joga a közgyűlésen való részvétel.

1.1. A közgyűlés hatásköre és a határozathozatalhoz szükséges szavazati arány

Valamennyi tulajdonostárs *egyhangú* szavazata szükséges:
- az alapító okirat módosításához.

Az *összes tulajdoni hányad szerint számított legalább négyötödös* szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:
- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról való döntéshez.

Az *összes tulajdoni hányad szerint számított legalább kétharmados* szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:
- a közös tulajdonhoz tartozó, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrésszel kapcsolatos elidegenítés jogának – az alapító okirat felhatalmazása alapján – a közösség általi gyakorlásához.

Az *összes tulajdoni hányad szerint számított legalább egyszerű* szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:
- az SZMSZ módosításához,
- a lakóépületben lévő, a tulajdonostársak külön tulajdonába tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása

módjának a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalmát zavaró megváltoztatásának megtiltásához.

A határozatképes, illetőleg a megismételt *közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak legalább egyszerű szótöbbséggel* hozott határozata szükséges minden olyan döntéshez, melyekre vonatkozóan a társasházakról szóló törvény, az alapító okirat, vagy a jelen SZMSZ nem ír elő minősített, vagy az összes tulajdoni hányadhoz viszonyított egyszerű szavazattöbbséget.

A fentieken kívül a közgyűlés dönt minden olyan ügyben, amely az alapító okirat vagy az SZMSZ szerint nem tartozik a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

A közgyűlés határoz:

a/ A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
b/ A közös képviselőnek valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról,
c/ a közösség éves költségvetésének és elszámolásának a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére jóváhagyás megadásáról,
d/ minden olyan ügyben, amelyet az SZMSZ nem utal a közös képviselő ill. a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

1.2. A közgyűlés összehívása, eljárási szabályok

1.2.1. A közgyűlés összehívása

A közgyűlést évente legalább egyszer, legkésőbb a tárgyév május 31. napjáig – az éves elszámolás és költségvetés megállapítása és elfogadása céljából – össze kell hívni *(rendes közgyűlés).*

A közgyűlés év közben is – amikor szükséges – bármikor összehívható *(rendkívüli közgyűlés).*

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha az összes tulajdoni hányad legalább egytizedével rendelkező tulajdonostársak írásban kérik, az összehívás okának és a közgyűlés napirendjének megjelölésével. Ha a közös képviselő a kérésnek 15 napon belül nem tenne eleget, a közgyűlést az annak összehívását kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy összehívhatja.

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. Ha e kötelezettségének nem tenne eleget, a közgyűlést a számvizsgáló bizottság is összehívhatja.

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat meg kell hívni írásos meghívóban. A meghívónak tartalmaznia kell:
- a közgyűlés helyét és idejét,
- a közgyűlésen elnöklő személy,
- a jegyzőkönyvvezető,
- a jegyzőkönyv-hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a
- szavazásra előterjesztett napirendet.

A napirendben nem szereplő kérdésekben a közgyűlés nem határozhat.

A meghívókat a tulajdonostársaknak legkésőbb a közgyűlést megelőző 8 nappal korábban meg kell kapniuk, ettől eltérni csak sürgős esetben lehet. A meghívó egy példányát a társasház hirdetőtáblájára is ki kell függeszteni.

1.2.2. Határozatképesség, megismételt közgyűlés

A közgyűlés *határozatképes*, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint 50 %-át képviselő tulajdonostársak jelen vannak. Amennyiben a napirend szerint olyan kérdésben kell dönteni, melyhez jogszabály, az alapító okirat vagy az SZMSZ szerint az összes tulajdoni hányad szerint számított minősített többséggel meghozott határozat szükséges, úgy e napirendi pontokról való határozathozatal szempontjából a határozatképességet a megkívánt minősített többség szerint kell megállapítani. A határozatképességet minden egyes határozat meghozatalakor a közgyűlés elnökének és a jegyzőkönyv vezetőjének külön vizsgálni kell.

Határozatképtelenség esetén, vagy ha a közgyűlés elnöke a közgyűlést határozatképtelenné válása miatt berekesztette, *megismételt közgyűlés* tartható, mely a képviselt tulajdoni hányadok mértékétől függetlenül határozatképes, erre azonban a tulajdonostársakat a megismételt közgyűlés meghívójában figyelmeztetni kell azzal, hogy ha olyan kérdésben kell dönteni, mely az összes tulajdoni hányad meghatározott arányához kötött szavazattal dönthető el, ennek hiányában határozat nem hozható.
A megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés napjához képest legfeljebb 15 nappal későbbre lehet összehívni.

1.2.3. Szavazás

A szavazati jog a tulajdonostársak tulajdoni hányadához igazodik.
A közgyűlés a határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza meg, kivéve azokat az eseteket, amikor jogszabály, az alapító okirat vagy az SZMSZ ennél magasabb szavazati arányt követel meg.

1.2.4. Jegyzőkönyv

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

a./ a közgyűlés helyét, idejét, a jelenlévő tulajdonostársak és esetleges meghívottak nevét és címét – ha nem külön jelenléti ívet vezetnek – és az általuk képviselt szavazati arányt úgy, hogy abból megállapítható legyen a határozatképesség,
b./ a fontosabb eseményeket, hozzászólásokat és véleményeket,
c./ a közgyűlésen elfogadott határozatokat és az azokra leadott szavazatok arányát.

A közgyűlésen a napirendi pontok megtárgyalását megelőzően levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és két hitelesítő tagot kell választani, akik a jegyzőkönyvet a közgyűlés végén aláírják.
Ha a közgyűlésen jelenlevőkről külön *jelenléti ívet* vezetnek, úgy azt a tulajdonostársaknak vagy meghatalmazottaiknak alá kell írni.

A jegyzőkönyvek és a *határozatok nyilvántartásáról* a közös képviselő köteles gondoskodni.

A jegyzőkönyvet bármely tulajdonostárs megtekintheti, és – a költségek viselésével – másolatot kérhet.

1.2.5. Írásbeli szavazás

Határozat közgyűlés tartása nélkül is hozható. Ebben az esetben a közös képviselő – a határozati javaslat, annak indokolása és a számvizsgáló bizottság véleményének írásba foglalt megküldésével egyidejűleg – 8 napos határidő kitűzésével írásban felhívja a tulajdonostársakat, hogy szavazataikat írásban adják meg. A tulajdonostársaknak a határozatról a javaslat eredeti tartalma szerint kell dönteniük, az annak kiegészítésével vagy módosításával leadott szavazat érvénytelen. Ha bármelyik tulajdonostárs kéri, a határozati javaslat megtárgyalására a közgyűlést össze kell hívni.
Az utolsó szavazat beérkezését követő napon a határozatot meghozottnak kell tekinteni.
A szavazás eredményéről a közös képviselő 8 napon belül értesíti a tulajdonostársakat.

Nem hozható döntés közgyűlés tartása nélkül:

- az éves elszámolás,
- a költségvetés elfogadása, valamint
- a közös képviselő éves ügykezelésének jóváhagyása kérdésében.

1.2.6. Képviselet a közgyűlésen

A tulajdonostársak személyesen kötelesek eljárni, képviseletnek csak közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt

meghatalmazás alapján van helye. A meghatalmazást a közgyűlési jegyzőkönyvhöz mellékletként csatolni kell.

A külön tulajdonú helyiségeknek a tulajdonjogtól eltérő más jogcímen (pl. bérlet, haszonélvezet stb.) történő használata önmagában a közgyűlésen való részvételre és szavazásra nem jogosít. A helyiségek használóinak azonban általános meghatalmazás adható, melyet a közös képviselőnél kell letétbe helyezni.

1.2.7. Jogorvoslat a közgyűlési határozattal szemben

Ha a közgyűlési határozat:
a./ - jogszabályt,
- az alapító okirat rendelkezéseit,
- a Szervezeti-működési Szabályzat rendelkezéseit
sérti,
b./ vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár,
bármely tulajdonostárs keresettel a határozat érvénytelenségének megállapítását kérheti a bíróságtól. A határozat meghozatalától számított 60 napon túl ilyen kereset nem terjeszthető elő.
A kereset benyújtása a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha a bíróság a végrehajtást felfüggeszti.

2. A közös képviselő

A társasházközösség ügyintézési feladatait, valamint bíróságok és más hatóságok előtti képviseletét a közgyűlés által választott közös képviselő látja el.
A közös képviselő képviseleti jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

2.1. A közös képviselő feladata és jogköre

A közös képviselőjogkörében eljárva az alábbi feladatok ellátására köteles:
a./ a közgyűlés összehívása,
b./ a közgyűlés határozatainak előkészítése és végrehajtása,
c./ gondoskodás a közgyűlési határozatok és a társasház működésének jogszerűségéről (jogszabályoknak, az alapító okiratnak és az SZMSZ-nek való megfelelőségéről),
d./ az épület fenntartásához szükséges intézkedések megtétele,
e./ a közös költséghez való hozzájárulás közgyűlés által megállapított összegének közlése a tulajdonostársakkal, illetve annak beszedése, a társasház ezzel kapcsolatos igényeinek érvényesítése (a késedelembe esett tulajdonostárs felszólítása, jelzálogjog bejegyeztetése, illetve törlési engedély kiadása, polgári peres eljárás stb.),
f./ az évenkénti költségvetési javaslat és az éves elszámolás elkészítése és közgyűlés elé terjesztése,

g./ a közgyűlési jegyzőkönyvek, határozatok (a Közgyűlési Határozatok Könyvében történő) és a társasház egyéb iratainak nyilvántartása, kezelése, a tulajdonostársak betekintési jogának biztosítása, másolatok kiadása,
h./ a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 22. §-a szerinti adatok nyilvántartása,
i./ a 100.000 Ft értékhatárt meghaladó számlák véleményeztetése a számvizsgáló bizottsággal, azok kiegyenlítését megelőzően,
j./ az alapító okirat és az SZMSZ, illetve ezek módosításának a földhivatalhoz történő benyújtása, és azok egy példányának megőrzése,
k./ a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén írásbeli nyilatkozat adása a közös költség tartozásról a tulajdonostárs kérésére,
l./ az évenkénti költségvetési javaslat, valamint az éves elszámolás jogszabályoknak megfelelő tartalmú elkészítése.

2.2. Összeférhetetlenség

A közös képviselővel szemben nem állhat fenn a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 49. §-ában foglalt kizáró ok, illetve nem lehet a számvizsgáló bizottság tagja vagy ezek közeli hozzátartozója.

A Társasház a 2007. február 6-án megtartott közgyűlésén a közös képviselői teendők ellátásával:

Tamás Gáborné Mód Judit (szül.: Letenye, 1966. január 33. anyja neve: Tóth Ilona) Letenye, Béke u. 16/A. II/8. szám alatti lakost bízta meg.

Az adóigazgatási eljárásokban való képviselet ellátására, illetőleg az APEH fele minden év február 15-ig benyújtandó „egyes adókötelezettségekről az államháztartással szemben évente egyszeri bevallás benyújtására kötelezett adózók részére" című adóbevallás aláírására ***Mirkó János*** (szül.: Letenye, 1968. december 30. anyja neve: Takács Mária) Letenye, Béke u. 16/B. II/7. szám alatti lakos jogosult.

3. A számvizsgáló bizottság

A társasház gazdálkodását a közgyűlés által a tulajdonostársak közül választott 3 tagú számvizsgáló bizottság ellenőrzi. A bizottság tagjai közül elnököt választ. Üléseit – szükség szerint – a bizottság elnöke hívja össze, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg. Tevékenységéről, az ellenőrzés eredményéről beszámol a közgyűlésnek.

A számvizsgáló bizottság feladata:

a./ a közös képviselő ügyintézési tevékenységének ellenőrzése,
b./ a társasházközösség pénzforgalmának havonkénti ellenőrzése,

c./ a közgyűlés elé kerülő javaslatok (így különösen az éves költségvetés és elszámolás) véleményezése,
d./ a 100.000 Ft értékhatárt meghaladó számlák kiegyenlítés előtti véleményezése,
e./ a közös képviselő díjazására vonatkozó javaslattétel,
f./ a közgyűlés összehívása, ha a közös képviselő ebbéli kötelezettségének nem tesz eleget.

A Társasház a 2007. február 6-án megtartott közgyűlésén a számvizsgáló bizottság tagjainak választotta:

1./ Füzi Jenő Letenye, Béke u. 16/A. I/5.,
2./ Némethné Kovács Erika Letenye, Béke u. 16/A. I/4., és
3./ Mód Gabriella Letenye, Béke u. 16/B. I/3. szám alatti lakosokat.

II.

A KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉSÉNEK ÉS BIZTOSÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI

1. A költségek viselése

A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek hozzájárulni.

2. A felújítási alap

A társasházközösség felújítási alapot nem hoz létre.

3. A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége

A II.1. pontban foglaltakra tekintettel a tulajdonostársak – tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napjától számított 15-60 napon belül – kötelesek bejelenteni a közös képviselőnek:
- a külön tulajdon vonatkozásában a tulajdonosváltozást,
- saját, illetve bérlője nevét, lakcímét, anyja nevét és születési évét, illetve szervezet esetén cégnevét, székhelyét és statisztikai jelzőszámát,
- a külön tulajdonában lakó személyek számát, ha hiteles vízórával és közüzemi szerződéssel nem rendelkezik,
- a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

4. A közös költségek biztosítása

A közgyűlés által a közös költségek fedezésére megállapított mértékű hozzájárulást a közös képviselő szedi be. A tulajdonostársak a hozzájárulást minden hónap 5. napjáig kötelesek a közös képviselő kezeihez – átvételi elismervény ellenében – készpénzben megfizetni, vagy egyéb módon (készpénzutalási megbízás, átutalás stb.) a társasházközösség pénzintézetnél vezetett számlájára befizetni. A közös képviselő ennek megtörténtét rendszeresen ellenőrzi, és késedelem esetén megteszi a szükséges intézkedéseket. A közös képviselő a késedelembe esett tulajdonostársakat 15 napos határidő kitűzésével felszólítja a teljesítésre. A késedelembe esett tulajdonostársa a Polgári Törvénykönyv szerint késedelmi kamat megfizetésére köteles.
A közös képviselő, illetve a közgyűlés határozatával a hozzájárulás megfizetésével legalább féléves késedelembe került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal – a hozzájárulás hátraléka megfizetésének biztosítékaként – történő megterhelését rendelheti el. Ez féléves hátralékonként megismételhető.
Ha az elrendelésről a közgyűlés dönt, a határozathozatal során a hátralékkal érintett tulajdonostárs nem szavazhat, és tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni. A határozatot, illetve a közös képviselő rendelkezését az érintett tulajdonostársnak kézbesíteni kell azzal, hogy a határozat ellen az I. 1.2.7. pont szerinti jogorvoslattal élhet.
Ha a hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálogjogra vonatkozó törlési engedélyt kiadni. Ha a hátralék megfizetése egyéb módon nem biztosítható, a közös képviselő polgári peres eljárást kezdeményez.

5. Éves költségvetés és elszámolás, az éves ügykezelés jóváhagyása

A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot köteles készíteni, melynek tartalmaznia kell:

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
- a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.

A közös képviselő éves elszámolást köteles készíteni, mely tartalmazza:

a./ a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a Szervezeti-működési Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
b./ a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a

közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
c./ az a./-b./ pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
d./ a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,
e./ a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
f./ 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 tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

III.

A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

A külön tulajdonú lakások és helyiségek használatának, a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat a jelen okirathoz elválaszthatatlan *Mellékletként csatolt Házirend* tartalmazza.
E szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

L e t e n y e , 2007. február 6.

.....

Tamás Gáborné
a közgyűlés elnöke

Füzi Jenőné
hitelesítő tag

Meződiné Kiss Lívia
hitelesítő tag

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Farkasné dr. Simon Györgyi ügyvéd
8868 Letenye, Szabadság tér 10.

Letenye, 2007. február 28.

FARKASNÉ DR. SIMON GYÖRGYI
ügyvéd
8868 Letenye, Szabadság tér 10.
Adószám: 54838486-1-40
Szlsz.: 11749022-20033208