AZ ÚJUDVAR ORSZÁG U. 116. SZ. TÁRSASHÁZ SZERVEZETI MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

I.fejezet

BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1.1 Alulírottak, mint az ingatlan-nyilvántartásban **Újudvar belterület 1/2** helyrajzi szám alatt nyilvántartott a természetben a **8778 Újudvar Ország u. 116**. szám alatti Társasház (továbbiakban: Társasház) tulajdonosai (a továbbiakban: Tulajdonostársak) jelen szervezeti és működési szabályzatban (továbbiakban: Szervezeti és Működési Szabályzat vagy SZMSZ) határozzuk meg **a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény** (továbbiakban: Törvény vagy Ttv.vagy Tht.) 13.§ rendelkezésben foglalt kötelességünknek megfelelően a Társasház működésének szabályait az alábbiak szerint.

1.2 A Szervezeti és Működési Szabályzatot a Társasház közgyűlése az összes tulajdoni hányad szerint egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg, illetve módosítja.

2. ÁLTALÁNOS REMDELKEZÉSEK

2.1 A szervezeti Működési Szabályzat szabályozza a Társasház működésével, a tulajdonostársak jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatos azon jogokat és kötelezettségeket, amely a társasházakról szóló mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései és a Társasház Alapító Okirata nem szabályoznak, vagy amelyektől azok eltérést engednek. Az SZMSZ célja, hogy biztosítsa Társasház biztonságos, szabályos. szakszerű, eredményes és költségtakarékos működésének szabályozási feltételeit, a Tulajdonosok érdekeinek érvényesítését, az együttélés szabályainak betartását, betartatását, kiterjedten, minden olyan szabályozandó esetre, amely várhatóan működés során előfordulhat. A Tulajdonostársak elé tűzött cél az, hogy a felmerülő ellentéteket kiküszöböljék, a megfelelő egyetértésben járjanak el a társasház működése során.

2.2 Az SZMSZ részét képező házirend (a továbbiakban: Házirend) célja, hogy rögzítse a Társasház, mint lakóépület rendeltetésszerű használatára, állagának megóvására szolgáló szabályokat, valamint meghatározza az együttélés és a lakók egymással szemben tanúsított magatartás szabályait.

2.3 Az SZMSZ és a Házirend hatálya kiterjed, illetőleg előírásának betartása kötelező érvényű a Tulajdonosokra és mind azon személyekre, és szervezetekre, akik, és amelyek a Társasházban állandó, illetve ideiglenes jelleggel laknak, dolgoznak, vagy valamely lakónál ideiglenesen tartózkodnak, látogatóba vagy más (pl. parkolási) céllal a Társasház területére betérnek.

2.4 Az SZMSZ a Ttv., valamint az Alapító Okirat rendelkezéseit figyelembe véve készült, előírásait ezek együttes alkalmazásával kell értelmezni. Az SZMSZ rendelkezései – kivéve amennyiben az azoktól való eltérés nem tilos – nem állhatnak ellentétben a társasházakról szóló mindenkor hatályos jogszabályok, valamint az Alapító Okirat rendelkezéseivel.

3. FOGALMAK, ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

Az SZMSZ-ben található és külön nem szabályozott fogalmak tekintetében a Tht.rendelkezései megfelelően irányadóak.

4. A TÁRSASHÁZTULAJDON EGYSÉGE

4.1 A társasház Tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket válthat, önállóan perelhet és perelhető, valamint gyakorolhatja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, és viseli a közös tulajdon terheit. A társasházak vagy a Tulajdonostársak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

4.2 A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a Tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű kezesség szabályai szerint.

4.3 A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes Tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és az albetétekre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

4.4 A tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli a közös tulajdonba tartozó ingatlan épületrész felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás, amelyet a Közgyűlés elfogadott, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzat meghatározott.(legalább 4/5 szavazattöbbséggel határoznak a tulajdonostársak).

5.A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

5.1.1 A tulajdonostársakat a külön tulajdonuk tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének joga. A tulajdonostárs e jogokat azonban nem gyakorolhatja a többi Tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

5.1.2. A külön tulajdont képező lakást a Tulajdonostárs kizárólag rendeltetésének megfelelő célra használhatja. Amennyiben a Tulajdonostárs külön tulajdonát nem rendeltetésének megfelelő célra kívánja használni, vagy hasznosítani így társasházi öröklakását nem lakás Ő vagy harmadik személy használni, úgy ezt a közös képviselőnek köteles előzetesen bejelenteni. A közgyűlés az össze tulajdoni hányad szerint – a közvetlenül érintett szomszédos Tulajdonostársak kétharmados igenlő szavazatát is magában foglaló - legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával megtilthatja a külön tulajdon használatának, hasznosítási módjának megváltoztatatását a Törvény 18-19.§-a alapján feltéve, hogy az a Társasház rendes működését, biztonságát vagy a lakhatás nyugalmát zavarná. A közgyűlés azonban még szótöbbséggel sem engedélyezhet olyan hasznosítási módot, amely áruforgalommal jár, vagy ipari vállalkozási, esetleg más engedélyteles, de engedély nélküli tevékenységre irányul.
Amennyiben a Tulajdonostárs külön tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiséget nem rendeltetésének megfelelő célra kívánja használni és megváltozott használata jogszabályba meghatározott engedélyhez kötött tevékenységet szükséges, úgy az engedély akkor
adható, ki ha a hatóság felhívására – harminc napos határidőn belül- nem hozott határozatot.
A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott 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.

5.1.3 A tulajdonostárs köteles a különvagyonát képező lakásának állagát megóvni, szükség esetén azokat felújítani.
A külön tulajdonban lévő helyiségek és berendezéseik, felszereléseik fenntartásával (karbantartásával, és felújításával) járó költségek a helyiség mindenkori tulajdonosát terhelik.

5.1.4 A Tulajdonostárs köteles minden szükséges intézkedést megtenni annak érdekében, hogy a vele együtt lakó személyek, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, a külön illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a többi Tulajdonostárs jogát és törvényes érdekét, betartsa a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatból a Tulajdonostársra vagy a használóra háruló kötelezettségeket.

5.1.5 Amennyiben a Tulajdonostárs a külön tulajdonának, használatát bármely jogcímen harmadik személynek átengedi vagy a külön tulajdonát képező ingatlan tulajdonjogát átruházza, úgy a birtokbavételtől, illetve a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 köteles a közös képviselőnek bejelenteni:
- külön tulajdona tekintetében a Tulajdonos változást
- lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát
- a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy b.) pontban meghatározott adatait.

Az új Tulajdonostárs, illetve várományos tartozik magára kötelezően elismerni az Alapító Okiratban és az SZMSZ-ben foglaltakat. Az új Tulajdonostársakat ugyanazok a jogok illetik, illetve kötelezettségek terhelik a tulajdonjog megszerzésétől, amelyeket, a jogelődöt illeték vagy terhelték. A Tulajdonostárs kötelezettséget vállal arra, hogy a külön tulajdon átruházása esetén a tulajdonjogot szerző személynek, illetve várományosnak előzetesen átadja az Alapító Okiratot és az SZMSZ-t annak megismerése céljából, egyben a Tulajdonostárs a közös képviselő igazolásával tartozik igazolni, hogy közös költség tartozása nem áll fenn.

5.1.6. A Tulajdonostársaknak jogában áll, hatósági engedély alapján, továbbá mindenkori építési szabályok betartása mellett a külön tulajdonát képező lakásán belül építkezni és annak beosztását a falak – kivéve főfalak – áthelyezése vagy lebontása útján saját költségére megváltoztatni, amennyiben ez által az épület vagy annak egy része biztonságát, teherbírását nem veszélyezteti. Tilos olyan építkezést, vagy változtatást eszközölni, mely az épület közös részeinek állagát, a ház homlokzatának változását, vagy más Tulajdonostárs jog védte érdekeit érintené, sértené.

5.1.7. A Tulajdonostárs a különvagyonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.

5.1.8. A Tulajdonostársakat a külön tulajdonban álló lakásokra egymás vonatkozásában sem elővásárlási sem előbérleti jog nem illeti meg.

5.2 Közös tulajdon

5.2.1 Közös tulajdon a Társasház épületének minden olyan része, amely nem szerepel az Alapító Okiratban külön tulajdonként, így az épülethez tartozó földrészlet.(kert, kerítés, kapu)

5.2.2.Az épület tartószerkezete, azok részei az épület homlokzata akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

5.2.3. A közös tulajodban álló közös területeket a Tulajdonostársak mindegyike egyformán azok rendeltetésének megfelelően jogosult használni. E jogát azonban egyik Tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

5.2.4. Ha valamelyik Tulajdonostárs vagy használó a közös tulajdoni részben kárt okoz, és ha ez a kár máshonnan – pl. biztosítótól – nem térül meg, úgy ez a Tulajdonostárs köteles saját költségén, a hibát-hiányosságot elhárítani vagy elhárítatni, vagy az okozott kárt megteríteni a közgyűlés által meghatározott időn belül.

5.2.5. A Társasház területén a közös tulajdon védelmének az érdekében a Társasházi Törvény és az Adatvédelmi rendelkezései szerint kamerarendszer helyezhető el, melynek a kiépítéséért és működéséért a mindenkor hatályos szabályok és törvények szerint az aktuális közös képviselet a felelős.

6. Fenntartással és karbantartással járó költségek, a felújítási alap

6.1.1 A külön tulajdon karbantartásával, felújításával fenntartásával járó költségek a külön tulajdon mindenkori Tulajdonosait terheli.

6.2 Közös tulajdonban lévő telek(kerítés, kapu),berendezések (közös víz és villanyóra) fenntartásával és karbantartásával járó költségek viselése

6.2.1. A közös tulajdonban lévő telek, terület, felszerelések és berendezések fenntartásának (üzemeltetésének, karbantartásának, felújításának) költségeit, a rendes gazdálkodás körén belüli és rendes gazdálkodáson körét meghaladó kiadásokat a Tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni egységesen.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (közös közüzemi díjak, a közösséget terhelő kötelezettségek, közterhek, munkavégzésre vonatkozó díjak és munkabérek, valamit a közös költségtartozás érvényesítésével kapcsolatban felmerült és a Társasház által megelőlegezett költség) a Tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint kötelese minden Tulajdonos viselni.

6.2.2. Az elhasznált hidegvíz és csatorna díját a külön tulajdonban elhelyezett vízmérő alapján fizetik a Tulajdonosok. Minden Tulajdonos minden hónap utolsó napján köteles a vízóra állását a közös képviselőnél lejelenteni. A víz és csatornadíjat minden tulajdonos a fogyasztást követő hónap 15. napjáig köteles megfizetni a Társasház részére.

6.2.3. A közös tulajdonban lévő vízvezetéknek, szennyvízelvesztő csatornának, villaalany és gázvezetéknek a javítási és pótlási költségei a tulajdoni hányaduk arányában terheli a tulajdonostársakat.

6.2.4. A közös költség mértékét évente a közgyűlés határozza meg a tárgyév január 1. napjától december 31.-ig terjedő időszakra. Az éves közös költség kötelezettséget a társasház közgyűlése egyszerű szótöbbséggel minden tárgyév május 31-ig megtartott éves rendes közgyűlésén állapítja meg.

6.2.**5 A közös költségért való felelősség szabályai:**

6.2.5.1. A közgyűlés által jóváhagyott közös költséget minden Tulajdonostárs köteles a tárgyhó 15. napjáig a Társasház számlájára átutalással vagy a közös képviselőnek kézpénzben átvételi elismervény ellenében megfizetni.

6.2.5.2. Az a tulajdonostárs, aki a fizetési kötelezettségének legkésőbb az esedékesség hónapjában nem tesz maradéktalanul eleget, tartozása után a Polgári törvénykönyvben meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.

6.2.5.3. A közös költség tartozásáért a tulajdonjog átruházása, illetve a tulajdonjogra vonatkozó váromány esetén a Tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős.
A közös képviselő köteles – kérelemre- a leendő Tulajdonostársnak nyilatkozni arról, hogy az átruházó Tulajdonostársat, terheli- e közös költség tartozás, továbbá van- e a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás vagy felújítás.

6.2.5.4. A közös képviselő a befizetéseket az alábbi fontossági sorrendben írja jóvá:
- víz é csatornadíj befizetése
- felújítási alap
- egyéb éves költségek (közös villanyóra)

6.2.6. Közös költségtartozást biztosító jelzálog alapítása és törlése

Az egyes Tulajdonostársak által befizetni elmulasztott közös költség tartozás befizetése érdekében a közös képviselő az alábbi intézkedéseket teszi meg a lentebb felsorolt sorrendben, azzal, hogy a sorrendiség alkalmazásától saját hatáskörben döntve eltekinthet, illetve bizonyos intézkedéseket kihagyhat:
6.2.6.1 A közös képviselő az 5 napnál régebben lejárt közös költségtartozással rendelkező Tulajdonos tásat értesíti az elmaradásról, ha a Tulajdonos társ nem rendezi tartozását, úgy felszólító levelet küld a részére, amelyben megjelöli a teljesítési határidőt.

6.2.6.2. Ha a Tulajdonostárs a közös képviselő felszólításának nem tesz eleget, úgy a közös képviselő jogi képviselőt hatalmaz meg a Tulajdonostárs részére ügyvédi felszólító levélpostai úton való megküldése érdekében. A jogi képviselő az ügyvédi felszólító levélben tájékoztatást nyújt a Tulajdonostársnak az elmaradás összegére vonatkozóan, és felhívja a hátralék megfizetésére 8 napos határidő megjelölésével, valamint tájékoztatja a fizetés elmaradás esetleges következményeire.

6.2.6.3. Amennyiben a Tulajdonostárs tartozása 60 napnál régebben lejárt, úgy a közös képviselő jogi képviselőt hatalmaz, megy arra, hogy fizetési meghagyásos eljárást, vagy polgári peres eljárást kezdeményezzen a közös költség megfizetésére.

6.2.6.4. Jogerős fizetési meghagyás, vagy polgári peres eljárás jogerős ítélete alapján amennyiben a Tulajdonos akkori egyenlege továbbra is hátralékot mutat, a közös képviselő intézkedik a végrehajtási eljárásról.

6.2.6.5. A közös képviselő jelen SZMSZ felhatalmazása alapján közgyűlés összehívása nélkül a hátralékos Tulajdonostárs részére ajánlottan, tértivevénnyel a közös képviselő vagy ügyvéd által megküldött - jogkövetkezményekre figyelmeztető- írásbeli felszólítást követően elrendelheti a legalább 3 hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került Tulajdonostárs külön tulajdonának és hozzátartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését, a hátralék megfizetésének biztosítékául. Ilyen esetben a közgyűlésen hozott határozat meghozatala során a hátralékos Tulajdonostárs nem élhet szavazati jogával. az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni.
Az írásbeli felszólítást, határozatot a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével az érintett Tulajdonostársnak írásban ajánlott tértivevényes küldeményként kell megküldeni.

A jelzálog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő rendelkezését közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A közgyűlés határozata, illetőleg a közös képviselő rendelkezése az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre szolgáló okirat. A jelzálog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

Abban az esetben, ha a Tulajdonostárs a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot a járulékaival- beleértve a bejegyzés és törés költéseit is- együtt a Társasház részére megfizette, a közös képviselő a kiegyenlítést követő 8 napon belül a jelzálog törléséhez szükséges engedély kiadni. Az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Az a Tulajdonostárs, akinek érdekét a tárgyhoz kapcsolódóan bármely okból a közös képviselő által hozott teljes bizonyító erejű okiratba foglalt határozat, továbbá közgyűlési határozat sérti, a határozat meghozatalától számított, 60 napon belül keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének a megállapítását.

A közös költség érvényesítésével kapcsolatban felmerült valamennyi jogszerű költséget a Társasház előlegezi, de az a Tulajdonostárs viseli, akivel szemben a közös képviselő a közös költség behajtására intézkedést tesz.

6.3. A felújítási alap

6.3.1 A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezésére a társasházközösség felújítási alapot hoz létre, melyhez a Tulajdonostársak a közgyűlés által megállapított mértékű felújítási hozzájárulást kötelesek fizetni a külön tulajdonban levő albetétjük tulajdoni hányada arányában.
A teljes felújítás szükségének felmerülésekor a közgyűlés a felújítás anyagi fedezetéről külön határoz.
A felújítási hozzájárulást a Tulajdonostársak havonta kötelesek legkésőbb minden hó 15. napjáig a Társasház számlájára a közös képviselő útján befizetni. A hozzájárulást a közös költséggel együtt kell megfizetni.

6.3.2. A felújítási alap felhasználásáról a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel dönt, kivéve, ha a ház lakhatóságának fenntartása, életveszély elhárítása érdekében kell felhasználni. Ebben az esetben az alap közgyűlési határozat nélkül is felhasználható.
A felújítási alap mértékéről évente a közgyűlés határoz.

6.3.3. A felújítási alap pénzeszközeit a közös költségtől elkülönített pénzintézeti számlán kell elhelyezni. Az alap pénzeszközei csak a közgyűlés határozata alapján, és csak a Tht. értelmező rendelkezései szerinti felújítási munkálatok költségei fedezésére használható fel, ettől eltérő célra nem.

6.4 A bakszámla feletti rendelkezés feltételei

6.4.1 A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, a Társasház nevében üzemeltetési bankszámlát nyisson. A bankszámla feletti rendelkezési jogot, annak módját a mindenkori ez irányú közgyűlési határozatok és az alapján megkötött megbízási szerződések tartalmazzák.

6.5.2. A bankszámla feletti rendelkezés esetén a rendelkezést aláírók a kifizetés szabályosságáért teljes felelősséggel tartoznak.

7. A TÁRSASHÁZ SZERVEI és HATÁSKÖRÜK

7.1A társasház szervei

A társasház legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés. A közösség ügyeinek intézését a közös képviselő vagy a tulajdonosok közül megválasztott intézőbizottság látja el. Azokban a társasházakban, ahol 25 lakásnál /ill. nem lakás célú helyiségnél/ több van, számvizsgáló bizottságot is kell választani a tulajdonostársak közül.

7.2.1A közgyűlés

A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

- az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről,

- a közös tulajdon használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,

- a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,

- a közös képviselő vagy az intézőbizottság és a felmentéséről és díjazásáról,

- az éves elszámolás és a költségvetés elfogadásáról, ezen belül a közös költség összegéről, a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról,

- a SZMSZ módosításáról

- a felújítási alapképzéséről

- felújítási pályázaton való részvételről

- a házirend megalkotásáról, módosításáról

- a közös képviselő /intézőbizottság/ellen kártérítési per indításáról, ill. büntető feljelentés megtételéről,

- minden olyan ügyben, amelyet a törvény, ill. az szmsz /szervezeti-működési szabályzat/ nem utal a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

7.2.2. A közgyűlés összehívása

Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31. napjáig meg kell tartani. Szükség esetén év közben is összehívható közgyűlés.

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre a Tulajdonostársakat írásban kell értesíteni, a napirendi pontok megjelölésével. A meghívót 8 nappal a közgyűlés időpontja előtt meg kell küldeni.

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 15 napon belül a közös képviselő nem teljesítette, akkor ennek elteltét követően 8 napon belül a Tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

7.2.3 A közgyűlés határozatképessége, megismételt közgyűlés

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező Tulajdonostársak jelen vannak. A távollétük esetén írásos meghatalmazással képviseltethetik magukat.

A közgyűlés határozatképességét a közgyűlés megnyitását követően, valamint az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közös képviselő, vagy a közgyűlést összehívó személy állapítja meg.

Amennyiben a szabályosan meghirdetett közgyűlés - a részvevők megfelelő arányának hiányában – határozatképtelen, vagy az elnökölő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani, 15 napon belül.

A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt, a közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a Tht., az Alapító Okirat vagy az SZMSZ a Tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott hányadát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

A közgyűlésen a határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlés elnöke, a jegyzőkönyvvezető, és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesíti. A jegyzőkönyvbe bármelyi tulajdonostárs betekinthet, és arról térítés ellenében másolatot kérhet.

A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének valamennyi tulajdonostársat írásban, a Közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül értesíteni kell.

Bármelyik tulajdonostárs a határozat meghozatalát követő 60 napon belül keresettel fordulhat a bírósághoz és kérheti a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítását, ha véleménye szerint a határozat jogszabályt, az Alapító Okiratot, vagy az SZMSZ rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével áll.

7.2.4.Az írásbeli szavazás

Jelen SZMSZ a hatályos Tht. alapján felhatalmazza a közös képviselőt, hogy írásbeli szavazást rendeljen el. Írásbeli szavazást írásbeli előterjesztés alapján lehet tartani. Az írásbeli szavazást tárgyanként megjelölt kérdésekről az összes információt az írásbeli előterjesztésnek tartalmaznia kell.

A szavazás lebonyolítása:

A közös képviselő írásbeli határozati javaslatot készít. Ezen határozati javaslatokról a Tulajdonostársak írásban egyenként szavazhatnak.

A közös képviselő valamennyi tulajdonostárshoz, eljutatja az írásbeli határozati javaslatot, valamint a szavazólapot.
A szavazólapon fel kell tüntetni:

- a szó szerinti határozati javaslatot
- az adható lehetséges válaszokat (igen, nem, tartózkodom)
- a tulajdonos társ nevét, tulajdoni hányadát,
- a társasház pecsétjét
- a szavazólap leadásának határidejét, amely nem lehet kevesebb 8 napnál
- a szavazás időtartamát

A leadott szavazólap akkor érvényes ha:

- ha a válsz egyértelmű aláhúzással vagy karikázással lett bejelölve
- szerepel rajt a kitöltés időpontja, a tulajdonos társak aláírása
- tolla van kitöltve

A közös képviselő a határidőig leadott szavazatokat

- összesíti
- megvizsgálja, a szavaztok érvényességét
- összeszámolja az érvényes szavazatokat
- ez eredményt jegyzőkönyvben rögzíti
- a szavazat a tulajdonos társakat 8 napon belül értesíti.

Az írásbeli szavazás hitelességét bármely tulajdonos társ ellenőrizheti. A szavazólapokat és a szavazás jegyzőkönyvét legalább 5 évig meg kell őrizni.

7.2.5 Jogorvoslati eljárás:

Ha a közgyűlés határozata jogszabály, az Alapító Okirat vagy a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseit sérti, bármely Tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének a megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül.
A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, de a bíróság a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

7.3. A közös képviselő

7.3.1. A közös képviselő megválasztása:
Tulajdonostársak a társasházközösség ügyeinek vitelére közös képviselőt választanak. A megbízás határozatlan időre szól.

7.3.2. A közös képviselő képviseleti jogkörében:

- képviseli a társasház közösséget harmadik személlyel szemben, valamint a bíróságok hatóságok és más szervek előtt

- képviseli a társasházközösséget a kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostár ellen indított bírósági eljárásban, továbbá az érvénytelenség megállapítása indított perekben
- jogosult jogismeret igénylő kérdésben ügyvédi megbízást adni a társasház képviseltére.
- a Tulajdonos társak nevében jogokat szerezhet, kötelezettségeke vállalhat, rendelkezik a társasház számlái felett a közgyűlés által meghatározottak szerint.

A közös képviselő fenti jogköreinek korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

7.3.3. A közös képviselő köteles:

- a közgyűlés határozatait előkészíteni, és végrehajtani, gondoskodni, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és az SZMSZ rendelkezéseinek.
- köteles gondoskodni, hogy a Társasház működése megfeleljen a számviteli előírásoknak
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében
- közölni és beszedni a tulajdonosokat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit
- köteles minden törvényes eszköz és jogi út igénybevételére az elmaradt közös költség és annak járulékai beszedéséhez
- közüzemi és a szolgáltatások áremelkedése miatti növekedés azonnali érvényesítésére a közköltségben, és erről a tulajdonostársakat megfelelően értesíteni
- vezetni a Társasház közös költségeinek nyilvántartását, kezelni a közösség pénzét, őrizni a közösség iratait, gondoskodni a közös tulajdonú épületrészek fenntartási munkáinak elvégzéséről
- a közgyűlés határozatiról és a határozatok végrehatásáról nyilvántartást vezetni
- a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén a szerződő felek kérésére a közgyűlési határozatokat megmutatni, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni, a tulajdonosok kérésére köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költségtartozásról, amely nyilatkozatnak tartalmazni kell az esetleges hátralék összegét. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályi az irányadók.
- évenként előkészíteni a költségvetési javaslatot és az éves beszámolót
- ha a Társasház bármilyen jogcímen személyt foglalkoztat, a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja
- az Alapító okirat és az SZMSZ, illetve ezek sodósításnak a földhivatalhoz történő benyújtására, és azok egy-egy példányának megőrzésére

A költségvetésbe és a felújítási tervbe fel nem vett, előre nem látható 50.000-Ft-ot az az egyszázezer forintot meghaladó költségekkel járó beszerzéseket vagy munkálatokat a közös képviselő csak a közgyűlés előzetes hozzájárulásával végeztetheti, illetve rendelheti meg.

7.3.4. Az éves beszámolónak tartalmaznia kell:

- a tervezett és tényleges bevételt, a kiadásokat költség nemenként, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésben
- a tervezett és tényleges bevételi forrásokat
- az előző évben felmerült kiadások és bevételek záró egyenlegét, pénzkészletek kezelési helyének részletezését

- a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket
- a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi leltárát
- a közös költséghez való hozzájárulás előírásait és azok teljesítését, a tulajdonostársak nevének feltüntetésével

7.3.5. A költségvetési javaslatnak tartalmaznia kell:

- a közös költséghez való hozzájárulás összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével
- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség nemenként
- a tervezett üzemeltetési és karbantartási, felújítási, fenntartási munkákat

A közös képviselő az egyes Tulajdonostársaktól utasítás elfogadni nem köteles, kívánságaikat azonban meghallgathatja és amennyiben a közösség érdekeivel ne, ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesíti. Intézkedése ellen a Tulajdonostárs panaszával a közgyűlés felé fordulhat, a mely a közös képviselő intézkedését megváltozathatja.

7.3.6 A közös képviselőt megilleti:

- a közgyűlés által megállapított díjazás
- igazolt és indokolt költségeinek megtérítése, a közgyűlés által jóváhagyott költésvetés szerint

7.3.7. A közös képviselő megbízása megszűnik

- lemondással
- a közgyűlés általi visszahívással
- elhalálozásával
- a Társasház jogutód nélküli megszűnésével
- jogszabályban meghatározott más esetben

7.3.8. A közös képviselő csak a közgyűlésen mondhat le. A lemondás indoklására nincs szükség, de haladéktalanul el kell számolnia a Társasházzal. A közgyűlés azután nyomban új közös képviselőt választ. Amennyiben a közös képviselő választás meghiúsul, úgy az új közös képviselő megválasztásig terjedő átmeneti időre a közgyűlés 3 főből álló Intézőbizottságot választ. Az Intézőbizottság a közös képviselő jogait gyakorolja és terheli a közös képviselőt terhelő minden kötelezettség.

7.3.9. A közös képviselő halála esetén, tisztének betöltése céljából18 napon belül közgyűlést kell összehívni.

7.4.1.Számvizsgáló bizottság (nálunk nincsen, mert 8 lakásos a társasház)

A számvizsgáló bizottság tagjait a tulajdonosok saját maguk közül választhatják meg, fő feladata a közös képviselő ügyintézésének és a közösség pénzforgalmának ellenőrzése. Köteles véleményezni a közösség elé terjesztett határozati javaslatokat és az SZMSZ-ben meghatározott érték felett a számlákat. Javaslatot tesz a közös képviselő díjazására a közgyűlésnek, és ha a közös képviselő nem tesz eleget kötelezettségének, köteles összehívni a közgyűlést.

Ha a társasházban nem működik számvizsgáló bizottság, az SZMSZ előírhatja, hogy az ellenőrzési jogkört a közgyűlés által felhatalmazott tulajdonostárs látja el.

8. A TÁRSASHÁZZAL SZERZŐDÉSES JOGVISZONYBAN ÁLLÓ SZEMÉLYEK

8.1. A közös képviselő megbízási jogviszonyban áll a Társasházzal, amely szerződést a közgyűlés által erre feljogosított Tulajdonostárs írja alá. Minden más szerződést a közös képviselő ír alá.

8.2. A Társasház munkavállalót nem alkalmazhat.

9. JOGSZABÁLYOK BETARTÁSA

9. 1. A Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Társasház működésével összefüggő valamennyi jogszabályi rendelkezést, tűzvédelmi, egészségügyi, munkavédelmi szabályt saját tulajdonukban betartják, illetve betartatják.

10. EGYÉBB RENDEKEZÉSEK

10.1. A Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Tht., az Alapító Okirat, valamint a Ptk. rendelkezései irányadóak. A Szervezeti Működési Szabályzat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori Tulajdonosaira, illetőleg azok jogutódjaira.

10.2. A Tulajdonostársak jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltakkal kapcsolatos jogvitáik tekintetében a Nagykanizsai Járási Bíróság kizárólagos hatáskörét és illetékességét ismerik el.

10.3. Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége esetén a felek a törvényrendelkezéseket tekintik irányadónak.

10.4. A Társasházközösség a közös képviselt útján meghatalmazza Dr. Varga Eszter ügyvédet (székhely: 8800 Nagykanizsa, Király u.) a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat elkészítésével, ellenjegyzésével és az illetékes földhivatalhoz való benyújtásával.

10.5. A jelen Szervezeti és Működési Szabályzat elolvasását és értelmezését követően a Társasház közgyűlése 2014.07.13 napján fogadta el, amelyet a közös képviselő, mint a Tulajdonostársak akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag ír alá.

Újudvar, 2014. július 13.

Brassóiné Török Ágnes

ÚJUDVAR Ország u. 116. sz. Közös Képviselet

Újudvar Ország u. 116. szám alatti Társasház
(képviseli: Brassóiné Török Ágnes)

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot szerkesztettem és ellenjegyeztem, Újudvaron, 2014. 07. 13.

Dr. Varga Eszter
ügyvéd
8800 Nagykanizsa, Király u. 47
Tel./Fax: 93/317-377
Adószám: 54638462-1-40

Dr. Varga Eszter ügyvéd