

Szervezeti- Működési Szabályzata

a 1157 Budapest, XV. kerület, Páskomliget u. 35-45. szám alatti Társasháznak, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba a 91158/173 hrsz-on vettek fel.

A Társasház tulajdonosai írásbeli szavazással 2004. november 19.-én az összes tulajdoni hányad 6353/11616-ed többséggel meghozott határozatával megalkotta a Társasház Szervezeti - Működési Szabályzatát (a továbbiakban: SZMSZ) az alábbiak szerint.

I.

A Társasház szervezete, a Társasház-közösség szervei és hatáskörük

A Társasház szervezete:

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

A közösség ügyintézését a közös képviselő, vagy 3 tagú Intézőbizottság (a továbbiakban I. B.) látja el. A közgyűlés dönti el egyszerű szavazattöbbséggel, hogy külső személyt, vagy céget választ meg közös képviselőnek, vagy a tulajdonostársak közül választ Intéző Bizottságot. A megválasztásra kerülő közös képviselőnek, vagy az Intéző Bizottságnak teljességgel azonos a hatásköre. A közös képviselőt, vagy az Intéző Bizottság tagjait, a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel választja meg, határozatlan időtartamra, míg az Intéző Bizottság Elnökét saját tagjai közül választja meg határozatlan időtartamra, egyszerű szavazattöbbséggel. A Társasház egészét érintő iratok kezeléséről és a könyvelés vezetéséről, a közös képviselő, vagy a mindenkori I. B. Elnök köteles gondoskodni.

A Társasház közös számlát az OTP Bank Rt-nél nyit. A számla feletti rendelkezési jog, a közös képviselő, vagy a mindenkori I. B. Elnök aláírásával történik. A Társasház közgyűlés által elfogadott közös költségét a tulajdonosok a tulajdoni hányaduknak megfelelően fizetik be a közös számlára.

A közös képviselő, illetve a Társasház Intéző Bizottsága évente legkésőbb május 31-ig elkészíti és a közgyűlési meghívóval együtt írásban, megküldi a tulajdonosoknak a beszámolót és a költségvetést.

A Számvizsgáló Bizottság bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az I. B. tevékenységét, ellenőrzését úgy kell megoldania hogy az teljes körű legyen. Ellenőrzéséről a közös képviselő, vagy az I. B. beszámolójához írásban jelentést tesz a közgyűlés felé. *(A továbbiakban a közös képviselő megjelölésnél, vagylagosan I. B. Elnököt is érteni kell.)*

A Közgyűlés a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére a tulajdonosok közül 3 tagú Számvizsgáló Bizottságot választ határozatlan időtartamra, egyszerű szavazattöbbséggel. A Számvizsgáló Bizottság Elnökét tagjai közül, egyszerű szavazattöbbséggel választja.

II. A Közgyűlés

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze, melyre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. Távollevő tulajdonostársnak postai úton kell a meghívót kiküldeni. A Meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés napirendjét. A meghívónak első napirendi pontként tartalmaznia kell a közgyűlés levezető elnöke, jegyzőkönyvvezetője és a két jegyzőkönyv hitelesítője megválasztásának napirendjét. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot.

A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves beszámolóról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31.-ig meg kell tartani.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő nem teljesítette, úgy az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb /megismételt/ közgyűlést, a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban, az eredetivel, azonos napirenddel meg kell tartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - is kitűzhető. A megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azt, hogy az a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, kivéve azokat a napirendeket, ahol a Társasházakról szóló törvény minősített többséget ír elő.

A közgyűlés határoz:

1. a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
2. a közös képviselőnek a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
3. a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő beszámolójának a jóváhagyásáról,
4. az alapító okirat módosításáról, az SZMSZ és az egyéb a belső szabályzatok, a házirend megállapításáról
5. minden olyan ügyben, amelyet jelen Szervezeti-működési Szabályzat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

Ha jelen Szervezeti-működési Szabályzat másként nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

Egyhangú döntés szükséges:

Valamennyi tulajdonostárs, - ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott -, írásbeli hozzájárulása szükséges az alapító okirat módosításához.

A tulajdonostársak összes tulajdoni hányada szerinti legalább négyötödös szavazattöbbsége szükséges:

- 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.
- A rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatokról és kiadásokról.

Valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadának kétharmados támogatása mellett meghozható döntés:

A társasházi közös tulajdonba tartozó épületrészek, helyiségek, elidegenítéséről szóló határozat, ezen *közgyűlési határozat az alapító okirat módosításával is jár!*

Valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadának legalább egyszerű szavazattöbbségű támogatása mellett meghozható döntés:

A Szervezeti-működési Szabályzat megalkotása, (az ingatlan-nyilvántartási benyújtás szükséges), az alapító okiratnak az ezirányú szabályai hatálytalanításával egyidejűleg meghozott határozattal, mely csak ügyvédi ellenjegyzéssel érvényes.

A közgyűlés levezetésére a jelenlevők levezető elnököt és jegyzőkönyvvezetőt választanak, valamint a jelenlevő tulajdonosok közül két jegyzőkönyv hitelesítőt. A jegyzőkönyv hitelesítők kötelesek a közgyűlés végéig azon jelen lenni. A közgyűlésen - a határozatot is tartalmazó-jegyzőkönyvet kell vezetni, melyet a közgyűlés levezető elnöke és a két jegyzőkönyv hitelesítő tulajdonostárs ír alá.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez és arról - a másolási költség megfizetésével-másolatot kérhet.

A közgyűlési határozatoknak meg kell felelnie a törvényi és más jogszabályi előírásoknak, továbbá a közösség alapító okiratának és az SZMSZ-nek. Amennyiben a közgyűlési határozat jogszabálysértő, vagy sérti a kisebbség jogos érdekeit, úgy **a közgyűlési határozatot a meghozatalától számított 60 napon belül keresettel lehet megtámadni a társasház fekvése szerinti helyi bíróság előtt. E törvényi határidő elmulasztása jogvesztéssel jár és kimentésnek nincs helye.**

A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani.

A közgyűlés az önálló döntési jogkörében gondnokot és egyéb munkavállalót alkalmazhat, aki a közös képviselővel együttműködik a közgyűlés előkészítésében, továbbá határozatai végrehajtásában.

A munkavállalók tevékenységükkel kapcsolatban a közgyűlésnek felelősek.

