

Dr. Pál Károly
Társasház Könyvtár
Tel.: 27015722-270172

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. felhatalmazása alapján a Budapest. XV ker. Vasutaskert u. 1-3., Mentő u. 6-7. Szent Korona útja 18-20., Vasutastelep u. 1-3.. sz. alatti Társasház közössége az alábbi Szervezeti és Működési Szabályzatot alkotja meg.

I. ÁLTALÁNOS ADATOK

A Társasház neve: Budapest XV. Vasutaskert u. 1-3., Mentő u. 6-7. Szent Korona útja 18-20., Vasutastelep u. 1-3.

A Társasház címe: 1156 Budapest, Vasutaskert u. 1-3., Mentő u. 6-7. Szent Korona útja 18-20., Vasutastelep u. 1-3.

Helyrajzi száma: 80788

Albetétek száma: 49 Tulajdoni hányad összesen: 2395/2395

A Társasház adószáma: Mentő u. 6-7: 27015746-1-42
Vasutaskert u. 1-3: 27015674-1-42
Vasutastelep u. 1-3: 27015722-1-42
Szent Korona u. 18-20: 27015739-1-42

A Társasház Bankszállójának kezelője: OTP Bank Rt.

- üzemeltetési számla száma: Mentő u. 6-7: 11715007-20410016
Vasutaskert u. 1-3: 11715007-20409920
Vasutastelep u. 1-3: 11715007-20409975
Szent Korona u. 18-20: 11715007-20409999

- felújítási számla száma: Mentő u. 6-7:
Vasutaskert u. 1-3:
Vasutastelep u. 1-3.
Szent Korona u. 18-20:

A Társasház Biztosítója: Generali Providencia Rt.

A Társasház biztosítási kötvényszáma: Mentő u. 6-7: 95841105004773900
Vasutaskert u. 1-3: 95841204005501300
Vasutastelep u. 1-3: 958412040055004400
Szent Korona u. 18-20:

A tulajdonostársak külön tulajdona – különösen a használat, hasznosítás, valamint a hasznok sedése, társasház szervezete és működése valamint a házirend tekintetében jelen SZMSZ rendelkezései az irányadók, az Alapító Okirat fenti tartalmú rendelkezései jelen SZMSZ hatályba lépésével hatályukat veszítik.

FOVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
1111 Budapest, Budafoki út 59.
Dátum: 2004. December 29.



Ikt. szám:

Mellekletek (db):

Aláírás:

2.
3. II. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI BELSŐ
VISZONYA

1. A társasház tulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelése, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonát képezik. Úgyszintén az ingatlan telekrésze is a tulajdonosok közös tulajdonát képezi.

A társasházi öröklakás vagy a külön tulajdonban lévő más helyiség, az ezekhez tartozó közös tulajdonból megillető résszel együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányadával jogi egységet képez, amelyet csak együttesen lehet elidegeníteni. Megosztani, megosztva másra átruházni, illetve tulajdoni hányad változást végrehajtani csak valamennyi tulajdonostárs által aláírt okiratba foglalt megállapodás alapján lehetséges.

A Társasház 4 épületből 8 lépcsőházból áll, mely épületrészek külön gazdálkodást folytatnak, külön adószámmal, üzemelési számlaszámmal, biztosítással rendelkeznek.

A társasház önálló gazdálkodást folytató épületrészei a következők:

A épület	1. lépcsőház Vasutaskert 1.	1-6 albetét
	2. lépcsőház Vasutaskert 3.	7-12 albetét
B épület	1. lépcsőház Mentő u. 6.	13-18. albetét
	2. lépcsőház Mentő u. 7.	19-24. albetét
C épület	1. lépcsőház Szent Korona útja 18.	25-30. albetét
	2. lépcsőház Szent Korona útja 20.	31-36. albetét
D épület	1. lépcsőház Vasutastelep u. 1.	37-43. albetét
	2. lépcsőház Vasutastelep u. 3.	44-49. albetét

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

2.1. A külön tulajdonban lévő lakások birtoklása, használat, rendelkezési jog.

A tulajdonostársakat a társasházi öröklakásra megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és külön tulajdonához tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezik. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

2.2. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogának vagy jogos érdekének sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlésen, többségi határozattal, ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki a tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználattól, annak arányában a tulajdonostársak részére térítést kell fizetnie.

A társasház közös tulajdonban lévő üzletre vonatkozóan 4 db területhasználati szerződés van érvényben, ennek megfelelően a közös tulajdonban lévő kert használata a szerződések alapján, illetve a már kialakult rend szerint történik.

3. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban építési munkákat végezhet.

Az építető tulajdonostárs a külön tulajdoni lakásban vagy helyiségben tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5 -ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érint.

Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a külön tulajdonban lévő lakásban vagy helyiségben tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érint.

Ha az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett munka olyan lakásmegosztást illetőleg lakás összevonást eredményez, melynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti többségi szavazással az alapító okiratot módosíthatja. A változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával jogerős építési engedély birtokában lehet.

4. Költségviselés

4.1. A külön tulajdonban lévő öröklakások költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a jogszabály egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás bérlőjének /használójának/ terhére állapít meg, ezek teljesítéséért az öröklakás mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti más öröklakás vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

4.2. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás stb.) járó költségek viselése

A tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő telek, építményrészek, felvezetések, felszerelések, valamint a közös udvar fenntartásával /karbantartásával/ járó költségeket külön tulajdoni illetőségük alapterülete szerint viselik.

A víz- és csatornadíjat a Vízművek által hitelesített vízóráan mért adatok alapján a társasház vízszámláján történő megjelenést követően a vízórával rendelkező tulajdonosok közvetlenül fizetik meg a szolgáltatónak. A főóra és mellékvízmérő órák között mutatkozó különbséget a vízórával nem rendelkező tulajdonosok külön tulajdoni illetőségük alapterülete alapján a közös költséggel együtt fizetik meg a társasház felé. A vízórával rendelkező ingatlanokra havi 1 m^3 technikai vízdíj fizetendő.

A tulajdonosok a fizetési kötelezettségük elmulasztásával kapcsolatban felmerült költségeket maguk viselik. (ügyvédi munkadíj, postaköltség, kamat, illeték)

Közgyűlés határozata alapján azon ingatlanok tulajdonosai, illetve használói, akiknek tevékenysége ügyfélforgalommal jár, kötelesek többlethasználati díjat fizetni.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

A társasházak kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, stb.) a tulajdonostársakat külön tulajdoni illetőségük alapterülete szerint terhelik.

4.3. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát a közgyűlés állapítja meg.

A közös költség összegét minden hó 10 napjáig köteles a tulajdonostárs csekken történő befizetéssel vagy banki átutalással teljesíteni.

Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja – élők közötti jogutódlás esetén – a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

A közös képviselő a tulajdonostárs kérésére tulajdonosváltás esetén köteles a közös költség tartozásról költségnemenként írásbeli nyilatkozatot adni.

4.4. Eljárás közös költség tartozás esetén

A legalább 2 havi közös költség hátralékkal rendelkező tulajdonostársnak/hasznélvezőnek a közös képviselő írásbeli felszólítást küld a nem fizetés jogkövetkezményeire történő figyelmeztetéssel.

A legalább 4 havi közös költség hátralékkal rendelkező tulajdonostárs/hasznélvező ellen annak költségére a közös képviselő ügyvéd által Fizetési meghagyás iránti kérelmet nyújt be az ingatlan fekvése szerinti illetékes bíróságon.

A legalább 6 havi közös költség hátralékkal rendelkező tulajdonostárs ingatlanára a közös képviselő jogosult jelzálogjog bejegyzést kezdeményezni a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál.

A társasház felé fennálló bérleti díj tartozásra fenti szabályok a jelzálogjog bejegyzés kivételével megfelelően alkalmazandók.

4.5. A részletfizetésre vonatkozó szabályok

A közös költség és bérleti díj tartozás esetén a 100.000,- forintot meg nem haladó tartozásnál a közös képviselő, a 100.000,- forintot meghaladó tartozás esetén a számvizsgáló bizottság jogosult részletfizetést engedélyezni. A részletfizetési megállapodás alapján nem fizető tulajdonostársra a tartozásra előírt szabályok irányadóak.

5. Jelzálogjog bejegyzése

A közös képviselő az 2003. évi CXXXIII. Tv. 31. § és 32. § alapján határozatával legalább hat hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonában lévő ingatlanra a jelzálogjog bejegyzését rendelheti el. A közös képviselő rendelkezését ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A közös képviselőnek a jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó rendelkezését térítvevényes ajánlott levélben megküldi a hátralékos tulajdonostárs részére, tájékoztatva őt a 60 napon belüli bírósági felülvizsgálat lehetőségéről.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot a tulajdonos járulékaival együtt kiegyenlítette, a közös képviselő köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni a kiegyenlítést követő 8 napon belül.

6. A ház belső rendje

A ház belső rendjére a jelen Szervezeti és Működési Szabályzattal együtt elfogadott Házi rend irányadó.

III. A TÁRSASHÁZ SZERVEI

1. A társasház közösség ügyeinek intézése

A társasház közösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

2. A közgyűlés

A közgyűlés a társasház legfőbb döntéshozó szerve.

A Társasház A, B, C, D épülete külön gazdálkodást folytat, ezért a kizárólag egy épületet érintő kérdésekben való döntés céljából részközgyűlés tartható. A részközgyűlés a közgyűlés hatáskörébe tartozó ügyekben önállóan döntést hozhat. Részközgyűlés megtartása esetén a határozatképességet, a szavazati arányokat az adott épület tulajdoni hányadát figyelembe véve kell megállapítani.

Részközgyűlésen határozat nem hozható a 2.1. pont d) f) g) l) pontjában meghatározott kérdésekben, illetve olyan esetekben, melyekre nézve jogszabály, vagy jelen SZMSZ egyhangú, vagy az összes tulajdoni hányad 4/5 illetőleg 2/3 arányú minősített többségi döntést ír elő.

A részközgyűlésre egyebekben a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

2.1. A közgyűlés hatásköre

A közgyűlés dönt:

- a a közös tulajdonban lévő épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról
- b az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról, esedékességéről
- c évközben a terveken kívül felmerült, 3 havi összes közös költség összegét meghaladó munkák elvégzéséről. Az összeghatárt a közgyűlés többségi határozattal ettől eltérő összegben is meghatározhatja.
- d a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről
- e az építkezésről, ha közgyűlési döntést igényel
- f az Alapító Okirat módosításáról
- g az egész ingatlan elidegenítéséről

- h a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban lévő épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének hasznosításáról
- i a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről
- j a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról, a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról
- k a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, visszahívásáról
- l az SZMSZ elfogadásáról és módosításáról
- m azokról az egyéb kérdésekről, melyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

2.2. A közgyűlés összehívása

A közgyűlést a szükségeshez képest, de évente legalább egy alkalommal május 31.-ig a közös képviselő hívja össze.

A közgyűlés összehívását fontos okból bármelyik tulajdonostárs kérheti. Köteles a közös képviselő a közgyűlést összehívni, ha a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak írásban kérték a napirend, az ok és a határidő megjelölésével.

A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított 1/10-a által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és a tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját a közgyűlés állapítja meg, ennek hiányában a tulajdonostársakat írásban aláíróívvvel vagy ajánlott levélben kell meghívni. Amennyiben a tulajdonostárs nem lakik az ingatlanban, az általa írásban megjelölt címre kell küldeni számára a meghívókat és a határozatokat.

A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy az értesítés a közgyűlés időpontját legalább 8 nappal megelőzze.

2.3. A közgyűlés határozatképessége

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában számított több mint felének jelenléte szükséges.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés elnökének a közgyűlést megelőzően át kell adni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 15 napon belüli időpontra újabb közgyűlést kell összehívni, ami a megjelentek számára tekintet nélkül a korábbi közgyűlés napirendi pontjai tekintetében határozatképes. Ezt a körülményt a meghívóban fel kell tüntetni.

2.4. A szavazás

A közgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza, kivéve ha jogszabály vagy jelen Szervezeti és Működési Szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Egy albetét vonatkozásában kizárólag egy érvényes szavazat adható le.

2.5. Döntéshozatali eljárások

2.5.1. Egyhangú határozat szükséges:

- a az Alapító Okirat módosításához kivéve az alább felsorolt eseteket
- b a társasháztulajdon megszüntetéséhez
- c az egész ingatlan elidegenítéséhez, megterheléséhez

2.5.2. Alapító Okirat módosítás többségi határozattal

Ha az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett munka olyan lakásmegosztást illetően lakás összevonást eredményez, melynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti többségi szavazással az alapító okiratot módosíthatja.

A változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének feltétele, hogy az épített tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

2.5.3. Alapító Okirat módosítás 2/3 szavazattal

Az összes tulajdonostárs 2/3-ának igenlő szavazatával dönthet a közgyűlés a közös tulajdonhoz tartozó ingatlanrész és tárgy elidegenítéséről abban az esetben, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható.

A közös tulajdonú ingatlanrész vagy tárgy elidegenítéséről való érvényes döntéshez az szükséges, hogy a kialakítandó új ingatlanra vonatkozó műszaki rajz, adásvételi szerződés, illetve alapító okirat módosítás a közgyűlési meghívóhoz kézbesítésre kerüljön. Az elidegenítéssel egyidejűleg a tulajdonosoknak szavazni kell az adásvételi szerződés és az alapító okirat elfogadásáról is. A közgyűlés határozatát ügyvédi ellenjegyzéssel kell ellátni. A határozatban rendelkezni kell az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges felhatalmazásról.

2.5.4. Alapító Okirat módosítás 4/5 szavazattal

Amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonostársak 4/5 egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve az írásbeli szavazás esetén a 4/5 szavazási arány elérésétől 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

2.5.5. Az összes tulajdonostárs 2/3-ának igenlő szavazatával dönthet a közgyűlés az ingatlan teljes felújításáról.

3. A jegyzőkönyv

A közgyűlésről a határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni.

A jegyzőkönyvet, a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető aláírja, a tulajdonosok közül választott két személy pedig hitelesíti. A határozatokat meghozatalukat követő 8 napon belül a tulajdonostársaknak ajánlott levélként meg kell küldeni. A közzététel módját a közgyűlés eltérően is megállapíthatja.

A közgyűlési jegyzőkönyvekbe a tulajdonosok betekintheznek, azokról a másolási költség megtérítése ellenében másolatot igényelhetnek.

4. A Közgyűlési Határozatok Könyve

A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni. A Közgyűlési Határozatok Könyve – évenkénti bontásban – a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát
- a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen levő tulajdonostársak, illetőleg meghatalmazottak nevét és a tulajdoni hányad leadott szavazatokat igen, nem tartózkodott bontásban
- a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját
- a közgyűlési határozatok végrehajtása elmaradása esetén ennek indokát.

A Közgyűlési Határozatok Könyve elektronikus úton is vezethető.

5. Írásbeli szavazás

Közgyűlési határozat úgy is hozható, hogy arról a tulajdonosok írásban szavaznak. Írásbeli határozat nem hozható

- ha azt az Alapító Okirat, jogszabály vagy az SZMSZ kizárja
- a tisztségviselők választásáról visszahívásáról
- az éves költségvetésről és az éves elszámolásról

Az írásbeli szavazásra a közgyűlési határozatokra vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni kell (határozatképesség, érvényesség)

Az írásbeli szavazásra a határozati javaslatot a közös képviselő készíti elő. A határozati javaslatot, a döntéshez szükséges információkat tartalmazó dokumentációt, a további információ beszerzésének helyét, a számvizsgáló bizottság véleményét, a szavazat leadásának módját és helyét, a szavazatok beérkezésének határidejét, a szavazás eredménye közlésének idejét tartalmazó értesítést a szavazóívvvel együtt kell megküldeni a tulajdonostársak részére.

Az írásbeli szavazásra kizárólag olyan határozati javaslat bocsátható, melyre egyértelmű igen/nem válasz adható.

A szavazóívnek tartalmaznia kell a határozat pontos szövegét az igen-nem-tartózkodik rovatot a tulajdonostárs nevét, albetétszámát, aláírásának helyét.

A szavazat akkor számít érvényesnek, ha az határidőben a megjelölt helyre megérkezett, megállapítható a határozati javaslatra adott válasz, illetve a szavazóívet a tulajdonos aláírta.

Az írásbeli szavazás esetén a szavazóivek átvétele és a szavazatok beérkezésének határideje között 15 napot biztosítani kell. A szavazás eredményét a közös képviselő a szavazatok beérkezésének határidejét követő 5. napon állapítja meg, illetve 2 tulajdonostárs hitelesíti.

6. A közös képviselő illetve az Intéző Bizottság (továbbiakban közös képviselő)

6.1. A közös képviselő megválasztása, visszahívása és díjazása

A közös ügyek vitelére a közgyűlés közös képviselőt választ. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő részére, tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

6.2. A közös képviselő feladat- és hatásköre

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó kérdésekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a közgyűlések közötti időben végzett munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló telek építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösség mindazon ügyeinek intézése, melyek nem tartoznak a közgyűlés hatáskörébe. A közös képviselő köteles az Alapító Okirat és jelen SZMSZ rendelkezéseinek megfelelően a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő feladatkörére a Társasházi törvény rendelkezései irányadóak.

6.3. Beszámoló és költségterv

A közös képviselő köteles a számadásokat évenként lezárni, a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és másolat készítése céljából a társasház közgyűlése, a tulajdonostárs, illetve a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak és a költségvetésnek a bevételek és kiadások egészét magába kell foglalnia részletesen tartalmaznia kell a tartozásokat és követeléseket.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetve a gazdálkodási év végén a számviteli szabályoknak megfelelő elszámolást készíteni.

A közös képviselő köteles csatolni a Társasházi Tv. 49. §-ban foglalt dokumentumokat.

6.4. A társasház képviselete

A közös képviselő képviseli a társasház-közösséget harmadik személyekkel szemben, valamint hatóságok, bíróságok és más szervek előtt. A közös képviselő képviseleti jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

6.5. Egyéb rendelkezések

A közös képviselő köteles gondoskodni a Társasház biztosításáról.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles, kívánásait azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellentétesek, a lehetőségekhez képest teljesíti. A közös képviselő intézkedése ellen a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

Amennyiben a társasház házfelügyelőt vagy háztakarítót munkaviszony keretében alkalmaz, a munkáltatói jogkör gyakorlója a közös képviselő.

A közös képviselő köteles havonta egyszer a társasházban bejárást tartani a társasházban.

7. Számvizsgáló Bizottság

A társasház ellenőrző, véleményező szerve a Számvizsgáló Bizottság.

7.1. A Számvizsgáló Bizottság szervezete, működése

A közgyűlés a gazdálkodás ellenőrzésére 3 tagú Számvizsgáló Bizottságot, a Bizottság tagjai közül elnököt választ. A számvizsgáló Bizottság tagja csak tulajdonostárs lehet.

A Számvizsgáló Bizottság ülését az elnök hívja össze a szükségeshez képest. A Számvizsgáló Bizottság köteles évente legalább egyszer az évi beszámoló és a tárgyévi költségvetés beterjesztését megelőző 30 napon belül ülést tartani és a közös képviselő által elkészített beszámolót és közös költség tervet véleményezni.

A Számvizsgáló Bizottság határozatait szótöbbséggel hozza, üléseiről jegyzőkönyvet készít.

7.2. A Számvizsgáló Bizottság feladat- és hatásköre

A Számvizsgáló Bizottság feladata:

- a közös képviselő tevékenységének ellenőrzése
- a társasház pénzforgalmának ellenőrzése
- a közgyűlés elé terjesztendő határozati javaslatok véleményezése különös tekintettel a beszámolóra és a költségvetésre.
- a közgyűlés összehívása, amennyiben a közös képviselő ennek a kötelezettségének nem tesz eleget.
- számlák, szerződések ellenőrzése
- az SZMSZ-ben előírt esetekben a közös képviselő intézkedésének jóváhagyása
- javaslatot tesz a közös képviselő díjazására

A Számvizsgáló Bizottság az általa engedélyezett kifizetések és jóváhagyott közös képviselői intézkedések esetén a közös képviselővel egyetemlegesen felel.

8. Jogorvoslat

Amennyiben a közgyűlés határozata, vagy a közös képviselő intézkedése jogszabályt, vagy az Alapító Okirat rendelkezéseit sérti, illetve a kisebbség jogos érdekének lényeges sérelmével jár, bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását, annak meghozatalától számított 60 napon belül, a határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A határozat megtámadása a végrehajtást nem gátolja, azonban a bíróság indokolt esetben a határozat végrehajtását felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét.

IV. ADATSZOLGÁLTATÁS

A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni

a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást a birtokba vételt követő 30 napon belül. A tulajdonosváltozást földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott adásvételi szerződéssel vagy tulajdoni lap másolattal kell igazolni.

a lakcímét, ha az nem a megvásárolt ingatlanban van, továbbá lánykori nevét, anyja nevét és születési évét, jogi személy esetén a nyilvános cégadatokat, illetve a bérlő adatait.

amennyiben a közüzemi szolgáltatások költsége személyek számára van megállapítva, akkor az ingatlanban lakó személyek számát.

haszonélvezettel terhelt ingatlan esetén a haszonélvező nevét.

A bejelentés elmulasztása miatt a társasházat ért kárt a mulasztó köteles megtéríteni

A nyilvántartásba vett adatokról a közös képviselő kizárólag a jogszabályokban feljogosított személyek részére adhat felvilágosítást.

V. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat kiterjed a tulajdonostársakra, illetve jogutódaira.

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekre az 2003. évi CXXXIII. tv. Rendelkezései irányadóak.

Szerződő felek a társasházzal kapcsolatos, illetve jelen okiratból eredő jogvitáikra kikötik a Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot a Társasház 2004. december 2-án tartott közgyűlése 2. napirendi pontjának 2. számú határozatával 1.322/2.395 tulajdoni hányad igen szavazattal fogadta el.

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat hatályba lépésével az Alapító Okiratnak az SZMSZ-ben szabályozott rendelkezései hatályukat veszítik.

Budapest, 2004. december 23.

Ellenjegyzem: 2004. december 23. napján: