

Tapolca, Ady Endre utca 16. szám
Társasház

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A társasház 2005. február 9-én tartott közgyűlésén 1/2005. számú határozatában a következő Szervezeti-Működési Szabályzatot fogadta el:

I.

**A tulajdonostársak külön tulajdonának használata,
hasznosítása**

1. A tulajdonostársat a külön tulajdon tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogot azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmére.
2. A külön tulajdonban lévő lakást és nem lakás céljára szolgáló helyiséget a tulajdonos bérbe adhatja lakás vagy nem lakás céljára. A közgyűlés hozzájárulása nélkül iroda vagy rendelő céljára egyéni vagy társas vállalkozások részére bérbe adhatja.
A tulajdonos külön tulajdonát saját részre is hasznosíthatja lakását vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségét iroda vagy rendelő céljából.
3. A 2. pontban szereplő hasznosítás esetén a tevékenység folytatása a tulajdonostársak zavarása nélkül naponta 7.00-tól 20.00-ig lehetséges. A közös használatú helyiségekben (folyosó, pince, lépcsőház stb.) várakozó helyiség nem alakítható ki. A működéshez szükséges engedély beszerzése a bérlőt illetve a tulajdonost terheli. A vállalkozás folytatásához semmilyen a közös tulajdont érintő átalakítás nem végezhető el, csak a közgyűlés hozzájárulásával. A tulajdonostárs vagy a bérlő köteles az alkalmazottai vagy az ügyfelei által okozott kár megtérítésére, köteles az ügyfelek által használt közös tulajdoni helyiségek tisztántartására, feltakarítására.
4. A külön tulajdonban és a közös tulajdonban egyaránt nem alakítható ki ipari tevékenység folytatására műhely, labor, valamint kereskedelmi egység, üzlet, raktár, valamint vendéglátó egység.

5. Külön tulajdonban lévő lakásokban vagy nem lakás célját szolgáló helyiségben mindenki köteles elvégezni szükség esetén, saját költségén az elősködők, rágcsálók irtását.
6. A tulajdonostárs köteles bejelenteni a közös képviselőnek a külön tulajdonban beállt tulajdonosváltást, lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait, illetőleg jogi személy esetén, nyilvános adatait. A tulajdonosváltást harminc napon belül köteles bejelentni. A közös képviselő a 4. pontban szereplő adatokról nyilvántartást vezet. Adatokról a közüzemi szolgáltatóknak és a bíróságoknak adhat tájékoztatást.
7. A tulajdonostárs köteles túrni a mérőórák leolvasását, ellenőrzését.

II.

Közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és köteleességek

1. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.
2. Közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (továbbiakban: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli. A közös költség megállapításának módja: közgyűlés által meghatározott összeg /m² szorozva a külön tulajdonban lévő lakás alapterületével. Minden évben legalább egy alkalommal a közgyűlés határozatában állapítja meg a közös költség mértékét. A közös költséget a tulajdonostársak minden hónap 20-áig kötelesek megfizetni a társasház mindenkor bankszámlájára átutalással vagy befizetéssel.
3. Közös költség 3 havi díjának meg nem fizetése esetén a hátralék összegének megjelölésével és 15 napos fizetési határidő biztosításával a közös képviselő írásban felszólítja a tulajdonost a hátralék rendezésére. Ha a felszólítás eredménytelen, bírósági fizetési meghagyás kibocsátását kéri a közös képviselő az illetékes bíróságtól.
4. A közös képviselő legalább 6 hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálog bejegyzésének

elrendeléséről szóló közös képviselő rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő 8 napon belül köteles jelzalog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

5. A közös költségből a társasház felújítási alapot képezhet. A felújítási alap létrehozásáról, annak mértékéről a közgyűlés határozatban dönt.
Az alapot az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építészeti 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 felújítás lehet:
 - a) teljes felújítás: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,
 - b) részleges felújítás: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,
 - c) korszerűsítés: a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése.
 A felújítási alap felhasználásáról a közgyűlés határoz az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel.

III.

Házirend

1. A külön tulajdonon belül a tulajdonostárs vagy annak hozzájárulásával a bérlő vagy a lakást használó a lakás felújításával, átalakításával, karbantartásával kapcsolatos építési-szerelési munkát hétköznapi 7.00-tól 20.00-ig, szombaton 8.00-tól 16.00-ig, végezhet az ide vonatkozó építési és más hatósági előírások betartásával. Vasárnap zajkeltéssel járó építési szerelési munkák nem végezhetőek a külön tulajdonokban. A keletkezett törmeléket, amely meghaladja a háztartásban szokásos mértéket, saját költségén köteles elszállíttatni, a társasház szeméttárolójában nem lehet elhelyezni.
20.00 és reggel 7.00 óra között a lakótársak nyugalma hangoskodással, zajkeltéssel nem lehet zavarni.

2. A külön tulajdonú lakásokhoz a ház pincéjében biztosított 1 db tárolóhelyiség. A tárolókat csak saját tulajdonú, egy háztartásban előforduló szokásos dolgok tárolására lehet igénybe venni. Nem használható ipari, kereskedelmi, vendéglátó egységként, vagy azok raktáraként. A tárolót a tulajdonostárs köteles rendben tartani, megfelelően takarítani, tisztítani, fertőtleníteni.
3. Közös tulajdonú helyiségeket, folyosó, közlekedő és lépcsőház, a szintenként ott lakók kötelesek takarítani szükség szerint heti váltásban.
4. Az épület két bejárata kaputelefonnal ellátott biztonsági zárral van felszerelve. A házban lakók kötelesek az ajtókat zárni.
5. Az épület falaira falragaszokat, hirdetéseket elhelyezni tilos. Cégtábla elhelyezhető a bejárat mellett jobb és baloldalon. A lépcsőházakban, folyosókon kizárólag virágok, növények helyezhetők ki díszítés céljából, azok ápolása a kihelyező kötelessége, azokban bekövetkezett kárért felelősséget a társasház nem vállal, a kihelyezett díszítők nem akadályozhatják a közlekedést, az élet- és vagyonmentést.
A díszítés céljából kihelyezett virágokon és növényeken kívül más tárgy még ideiglenes jelleggel sem tárolhatók a folyosókon, közlekedőkön, lépcsőházakban vagy a ház előtt. Kerékpárt mindenki a tárolóban köteles tárolni.
6. A külön tulajdonban lévő lakásokban a tulajdonostárs kutyát, macskát és nagy testű háziállatot a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelően tarthat, különös tekintettel a helyi állattartási rendeletre.
7. Közös tulajdonú helyiségekben a dohányzás tilos.

IV.

A közgyűlés hatásköre és eljárása

A közgyűlés a társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve.

1.1. A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a) Valamennyi tulajdonostárs 4/5-öd többségű döntésével a rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatok elvégeztetése és kiadásai.

b) A közgyűlésen jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányadának kétharmados határozatával

- a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának módja, megváltoztatásának jóváhagyása, ha az nem zavarja a lakhatást,
- a lakástakarék-pénztárba belépés.
- A közös tulajdonban lévő épületrészekre biztosítás kötése

c) A közgyűlésen jelenlévők tulajdoni hányadának egyszerű többségi határozatával döntenek

- SzMSz módosítása
- a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, felmentéséről,
- a Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztásáról, díjazásáról, felmentéséről,
- egyéb bizottság választásáról, tevékenységének meghatározásáról, díjazásáról, felmentéséről,
- az éves költségvetés megállapításáról,
- az elszámolás elfogadásáról, a felmentvény megadásáról,
- a felújítási alap képzéséről az előírton felüli mértékben,
- a felújítási pályázaton való részvételről,
- a közös tulajdon használatáról, bérbeadásáról.

1.2. A közgyűlés összehívásának, működésének szabályai

- a) Az éves rendes közgyűlést évente legkésőbb május 31-ig meg kell tartani. Szükség esetén év közben is összehívható rendkívüli közgyűlés.
- b) Sürgős esetet kivéve a közgyűlési meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni a tulajdonostársaknak. A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés időpontját, helyét és napirendi pontjait.
- c) A közgyűlést a közös képviselő hívja össze, de összehívhatja a Számvizsgáló Bizottság is, ha a közös képviselő erre való kötelezettségének nem tesz eleget.
- d) 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 a közös képviselő nem teljesítette, az összevonást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

- e) A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Ez alól kivétel az 1.1. a-b) pontokban meghatározott szavazást igénylő napirendi pontok.
- f) A közgyűlés határozatképességének megállapítására jelenléti ívet kell alkalmazni, amelyet a jelenlévő tulajdonostársnak vagy meghatalmazottjának alá kell írni. A tulajdonostársat bárki képviselheti olyan írásbeli meghatalmazással, amelyet két tanú aláírt.
- g) Amennyiben a szabályosan meghirdetett közgyűlés - a résztvevők megfelelő arányának hiányában - határozatképtelen, úgy újabb - megismételt - közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő legfeljebb tizenöt napon belüli időpontban kell összehívni és az eredeti napirenddel megtartani.
- h) A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlési határozatképességtől függő feltétellel - is kitűzhető. Szervezeti-működési szabályzat megalkotásáról megismételt közgyűlésen nem hozható határozat.
- i) A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni. Megismételt közgyűlés a szervezeti-működési szabályzat megalkotására, módosítására csak akkor hozhat határozatot, ha az eredeti közgyűlésre előírt tulajdoni hányadnak megfelelő szavazati arány biztosított.
- j) A közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk alapján illeti meg a szavazati joguk.
- k) A közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbséggel hozza meg.
- l) A közgyűlésen a határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy, a jegyzőkönyv vezetője és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A közgyűlés a jegyzőkönyv vezetésével tulajdonostársat bízhat meg. A hitelesség érdekében a közgyűlés elnökét a jegyzőkönyvvezetőt és a jegyzőkönyv hitelesítőit a közgyűlés megnyitását követően a napirendi pontok megtárgyalása előtt kell megválasztani.
- m) A tulajdonostársak a közgyűlés jegyzőkönyvébe betekinthetnek, igény szerint arról - a másolási díj kifizetésével - példányt kaphatnak.
- n) A közgyűlés határozatát írásbeli szavazással is meghozhatja. Írásbeli szavazásra a közös képviselő bocsátja a határozatot.

Olyan kérdésekben tehető fel a határozati javaslat írásbeli szavazásra, amelynek eldöntéséhez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik, vagy amelyeket a határozati javaslat melléklete tartalmaz.

A tulajdonostársaknak a megküldött közgyűlési határozati javaslatra az írásbeli szavazatukat a megküldéstől számított legkésőbb nyolc napon belül kell megadniuk. Ezen határidő után a beérkezett szavazatok alapján a közös képviselő köteles a szavazatokat összesíteni, és a döntésről legkésőbb 10 napon belül írásban a tulajdonostársakat értesíteni.

- o) A közgyűlési határozatnak meg kell felelnie a törvényi és más jogszabályi előírásoknak, továbbá a társasházközösség alapító okiratának és a szervezeti-működési szabályzatnak.
- p) Amennyiben a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat rendelkezéseit 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.

V.

Közös képviselő

A közgyűlés a társasházközösség ügyeinek intézésére közös képviselőt választ.

A közös képviselőt megbízásának ellátásáért díjazás illeti meg, amelynek mértékét a közgyűlés határozatban állapítja meg évente egy alkalommal.

A közös képviselő jogosult a közösség képviselőjének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- összehívni a közgyűlést a tulajdonostársak írásbeli értesítésével, előkészíteni a közgyűlés határozatait,
- a közgyűlést levezetni, ha a tulajdonostársak más levezető elnök választását nem kezdeményezik,

- a közgyűlés határozatait végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti működési szabályzat rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében, 100.000 Ft/alkalom összeg erejéig vásárolhat illetőleg rendelhet meg szolgáltatást a közgyűlés hozzájárulása nélkül, amiről köteles számot adni a következő közgyűlésen.
- rendkívüli meghibásodás esetén önállóan intézkedhet, rendelhet meg a társasház érdekében szolgáltatást, javítási munkákat, amiről köteles számot adni a következő közgyűlésen.
- évenként írásban költségvetési javaslatot készíteni, amelynek tartalmaznia kell
 - a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat, költségnemenként,
 - a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
 - a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként,
- közölni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
- éves elszámolást készíteni írásban, amelynek tartalmaznia kell
 - a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, és a közös költség megosztásának az alapító okiratban vagy szervezeti működési szabályzatban megállapított szabályai szerinti bontásban,
 - a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
 - a kiadások-bevételek különbségének záróegyenlegét, és a pénzkészletek kezelési módja szerinti részletezését,
 - a tárgyévhez tartozó, közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
 - a közös költséghez való hozzájárulás előírásait és teljesítését tulajdonostársanként,
- a közös képviselő köteles gondoskodni arról, hogy a társasház működése megfeleljen a számviteli, adóhatósági és más jogszabályból adódó előírásoknak.

VI.

Számvizsgáló Bizottság

A számvizsgáló bizottság három főből áll: egy elnök és két tag; megválasztásuk a közgyűlés hatásköre.

A számvizsgáló bizottság feladata és hatásköre:

- a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonta ellenőrizheti a közösség pénzforgalmát,
- b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint az alapító okirat,
- c) javaslatot tesz a közös képviselő személyére és díjazására,
- d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségeinek nem tesz eleget.

A számvizsgáló bizottság a tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg.

A számvizsgáló bizottság ellenőrzési jogkörébe tartoznak a következők:

- a közös képviselő által készített költségvetési javaslat alakilag megfelel-e a követelményeknek, a szervezeti működési szabályzatban, közgyűlési határozatban előírtaknak, tartalmilag kellően szolgálja-e a közgyűlési döntés megalapozását,
- a közös képviselő által hozott döntések a közösség érdekeit szolgálták-e,
- az elszámolás a tényleges kiadásokat és bevételeket tartalmazza-e,
- a közös költséghez való hozzájárulás felosztása megfelel-e az alapító okirat, szervezeti működési szabályzat előírásainak, a közgyűlési határozatoknak,
- a pénzügyi helyzetjelentés a valós képet mutatja-e,
- a könyvvézetési kötelezettség és a bizonylati fegyelem az előírásoknak megfelelően történik-e,
- a pénzkezelés szabályainak megfelelően történnek-e a ki- és befizetések,
- a társasház által kibocsátott számlák alakilag, tartalmilag megfelelőek-e,
- a munkabér, megbízási díjak számfejtése megfelelően történtek-e,
- az adóhatósági, társadalombiztosítási befizetések, nyilvántartások, bevételek határidőre az előírásoknak megfelelően történtek-e,

- a kintlévő tartozások behajtására az intézkedések szabályosan és az előírtak szerinti időben megtörténtek-e.

A számvizsgáló bizottság tevékenységéről, az ellenőrzéséről és annak értékeléséről, az ellenőrzés során nyert tapasztalatairól köteles beszámolni a közgyűlésnek. Ellenőrzési megállapításait köteles megfelelően dokumentálni.

A szervezeti-működési szabályzatnak az illetékes földhivatal részére történő benyújtása iránt a közös képviselő haladéktalanul gondoskodik.

Kelt, Tapolca, 2005. február 9.

Aláírók:


Libisch Richárd

közgyűlés elnöke


Bogdán Magdolna
hitelesítő/tulajdonostárs


Braun Imréné
hitelesítő/tulajdonostárs

Ellenjegyzem

Kelt: Tapolcán, 2005. február 10.



Dr. Komjáti Sándor
ügyvéd
8300 Tapolca, Ady E. u. 18. fsz. 3.

Dr. Komjáti Sándor
ügyvéd
8300 Tapolca, Ady E. u. 18. fsz. 3.
Tel.: 87/321-757
Adószám: 54339633-2-39