

Szervezeti- Működési Szabályzata

I. Általános és bevezető rendelkezések

1. Ez a Szervezeti- Működési Szabályzat a tulajdonosok összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű többsége fogadja el, és módosíthatja. Jelen Szervezeti- Működési Szabályzatot (a továbbiakban: SzMSz) bármikor ugyanilyen módon módosítani lehet. (A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 14. § (1) bekezdés.) Jelen SzMSz-t és valamennyi módosítását minden esetben az ingatlan nyilvántartási iratokhoz kell csatolni, be kell nyújtani az illetékes Földhivatalnak.
2. Az SzMSz elfogadásának, a tulajdonostársak tájékoztatásának, módosító javaslat tételének szabályait, valamint annak kérdését, hogy az SzMSz írásbeli szavazással, illetve közgyűlés megtartásával történő szóbeli szavazással mikor fogadható el, a Tht. 14. § rendelkezései szabályozzák.

II. A tulajdonostárs külön tulajdonának használata, hasznosítása

3. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.
4. Minden tulajdonos köteles a lakásában, vagy nem lakás célú helyiségében jogcím nélkül tartózkodókat haladéktalanul eltávolítani, vagy hatóságilag eltávolíttatni. A közös tulajdonú épületrészek esetében e kötelezettség a közös képviselőt terheli. A tulajdonostársak és a helyiségek használói kölcsönösen tájékoztatják egymást minden jogcím nélküli ott-tartózkodóról.
5. A társasházi albetéteket az épület használatbavételi engedélyében meghatározott célra kell használni. Eltérő célú használatot az illetékes építésügyi hatósággal engedélyeztetni kell. Az építésügyi jogszabályok szerint a tulajdonostársakat, mint akiknek jogát, jogos érdekét az ügy érinti, értesítési és fellebbezési jog illeti meg. Az építési hatóság az iratokat az érintetteknek kézbesíti, aki fellebbezési jogával élhet.
6. A társasházban mint lakóépületben a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni, valamint szexuális terméket és segédeszközt árusítani vagy forgalmazni tilos.
7. A társasházban lakás céljára szolgáló albetétet nem lakás céljára használni csak akkor lehet, ha a lakásban végzett tevékenység
 - nem telepengedély-köteles,
 - nem ipari termelési tevékenység,
 - nem kizárólagosan üzletköteles terméket forgalmaz,
 - nem vendéglátóipari tevékenység (hideg vagy meleg konyha, italkimérés),kivéve, ha pusztán ezek irodai adminisztratív tevékenysége folyik a helyszínen (Tht. 17. § (2) bekezdés). Az eltérő használatot a tulajdonos akkor is köteles bejelenteni a közös képviselőnek, ha a tevékenység nem igényel hatósági engedélyezést.
8. Nem lakás célú helyiség használati módjának megváltoztatásának eljárási rendjét, a tulajdonostársak véleménynyilvánítási jogának gyakorlási módját a Tht. 18.-19. §§ rendelkezései szabályozzák. A közvetlenül szomszédos tulajdonostársak kétharmad részének a beleegyezése nem szükséges. A rendeltettségmódosításról a tulajdonostársak írásban is szavazhatnak, jelen SZMSZ-ben foglalt szabályok szerint.
9. A tulajdonostárs köteles:
 - a) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,
 - b) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a 3. pont rendelkezését,
 - c) lehetővé tenni és tőlni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja – jellemzően a közös képviselő – a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a

bentlakó szükségtelen háborítása nélkül; ha ezen eljárás során a közösség megbízottja kárt okoz a tulajdonostársnak, köteles azt megtéríteni.

d) a lakásban tervezett építési, felújítási munkákról, annak várható időtartamáról értesíteni a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét.

1. Az építettő tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 2/3 részének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt, berendezést érinti (Tht. 21. § (1)). Az építettő tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti. Ha ez – az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja. A változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építettő tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét vagy tudomásulvételi határozatát az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja (Tht. 21. § (3)).

2. A tulajdonostárs köteles a birtokbavételt követő 15 napon belül közös képviselőnek bejelenteni az alábbi adatokat és az azokban bekövetkező változást:

tulajdonos személyének változása (természetes személynél: név, születési idő, anyja neve, gazdálkodó szervezetnél: név, székhely, adószám, képviselő neve, címe, ha van, telefonos elérhetősége),

3. Az előző pontban meghatározott adatokban bekövetkező változást minden esetben a tulajdonos köteles bejelenteni. A közös költség fizetési kötelezettség a társasházzal szemben a tulajdonost terheli.

4. A közös képviselő felhatalmazást kap jelen pontban arra, hogy a 11. és 12. pontban meghatározott adatokról nyilvántartást vezessen, és a Tht. 22. § (5) bekezdés szerinti korlátozásokkal harmadik személynek adatot szolgáltatson.

III. Közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

5. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

6. A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet.

7. A közös képviselő vagy az intézőbizottság által kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet.

8. A közgyűlési határozat alapján létesített kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:

a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a közös tulajdonban álló vagyon védelmét szolgálja,

b) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,

c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.

1. A kamerarendszer nem irányulhat a külön tulajdonban álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a közös tulajdonban álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve. A kamerarendszer nem helyezhető el a közös tulajdonban és a tulajdonostársak közös használatában álló olyan helyiségben sem, amelyben a megfigyelés - a helyiség rendeltetéséből fakadóan - az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).

2. A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő 15 napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési

vagy más hatósági, bírósági eljárásban - ideértve az érintett személy vagy a társasházi közösség által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is - bizonyítékkul, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

3. A kamerarendszer által rögzített felvételekhez - a 22. pontban foglaltak kivételével - kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

4. Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben a megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

5. A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényben felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.

6. A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, a melynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

7. A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is. Az üzemeltető az érintett személyt - kérésére - köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira - ideértve a 21. pontban meghatározott jogait is -, valamint jogorvoslati lehetőségeire.

Közös költség

8. A közös költség a közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás. A közös költség tartalmazza tehát a következő költségneveket:

- a) a társasház közös tulajdonú eszközeinek, az épület közös tulajdonú részeinek karbantartási, biztosítási költségét,
- b) a közös tulajdonú részekhez kapcsolódó közműköltségeket és üzemeltetési költségeket (közös világítás, közös víz, hulladékszállítás),
- c) a közös képviselő képviseleti díját és az ügyintézés költségét,
- d) eseti szakértők, ügyvédek díjait
- e) felújítási alapba fizetendő összeget

1. A társasház biztonságos működése érdekében a tulajdonostársak társasházi biztosítás megkötését tartják célszerűnek. A biztosítás az elemi károk elleni védelmen kívül terjedjen ki a felelősségbiztosításra is. A konkrét biztosítói ajánlatok közül a közgyűlés határozatával választ.

2. A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg. A közös költséget úgy kell megállapítani, hogy az előző pontban rögzített költségnevekre, tekintetbe véve a várható árváltozásokat is, fedezetet nyújtson.

3. A közös költséget a tulajdonostársak közgyűlési döntéssel a lakások eszmei hányada alapján állapítják meg. A gépkocsibeállók után közös költség nem fizetendő, azok tisztítása, fenntartása és karbantartása a kizárólagos használatra jogosult. A tárolók után, amíg azok kizárólag tárolási funkciót töltenek be közös költség nem fizetendő.

4. A közös költség tartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdon-átruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról írásban tájékoztatni kell. A közös képviselő- kérelemre - írásban köteles az új tulajdonostárs felé nyilatkozni, hogy az átruházó tulajdonostársat terheli-e költésgtartozás, továbbá van-e közgyűlési döntés alapján tervben a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú egyéb munka.

Külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolása és megfizetés

5. A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások nincsenek.

6. Ha valamely mérőórából – tipikusan víz – a mellékmérők által mért fogyasztás összege és a főmérőn mért fogyasztás összege jelentős eltérést mutat, és a mellékmérővel nem rendelkező tulajdonostársi fogyasztó hiányában, vagy egyéb okból az egyes fogyasztóra, vagy fogyasztókra nem terhelhető, akkor annak díját a társasház az eszmei hányad arányában a tulajdonostársakra terheli.

7. Ha valamelyik albetétben a vízfogyasztás mellékmérő hiányában, vagy a szolgáltató leolvasási szerződésének felmondása okán a vízfogyasztás nem mérhető, akkor a főmérőn fennmaradó mennyiséget a méretlen albetétre kell kiterhelni.

8. Írásban bármelyik tulajdonostárs kérheti a számítás ellenőrzését. Az ellenőrzésről jegyzőkönyvet kell felvenni, és a tulajdonostársnak átadni. Ha az ellenőrzés eredményét a tulajdonos nem fogadja el, bírósághoz fordulhat az írásbeli közléstől számított 60 napon belül.

A közös költséggel hátralékba kerülőkkel szembeni hátralékbehajtás rendje

9. A közös költséget minden tárgyható 15. napjáig előre kell befizetni. A közös költséget 30 napot meghaladóan késedelmesen fizető tulajdonostárs évente a Ptk. szerinti késedelmi kamat kétszeresével megegyező mértékű, napi számítású késedelmi kamatot köteles fizetni.

10. Aki a fizetési kötelezettségét 60 napot meghaladóan nem teljesíti, az írásbeli fizetési felszólítást kap, amely tartalmazza a késedelmi kamatot, és 1000,- Ft ügyintézési és postadíjat.

11. Az írásbeli fizetési felszólítás eredménytelensége esetén a közös képviselő fizetési meghagyásos, illetve bírósági eljárást indít a tulajdonostársal szemben, ha a hátralék összege eléri a 30.000,- Ft összeget.

12. Ha a hátralék összege az előző pontban rögzített összeghatárt nem éri el, de a behajtási intézkedés a közös képviselő döntése szerint szükséges, akkor jelen okirat felhatalmazása alapján a közös képviselő közgyűlés összehívása nélkül a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább három hónapos hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául (Tht. 31. §). A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése háromhavi hátralékonként megismételhető. A közös képviselő határozatát - a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével - az érintett tulajdonostársnak írásban meg kell küldeni.

13. A jelzálog bejegyzésével, törlésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási és ügyvédi költségeket, a postaköltséget a hátralékos tulajdonostárs köteles megtéríteni a társasház részére.

14. Ha jelzáloggal biztosított közös költség követelés eléri a terhelt ingatlan forgalmi értékének 10%-át, akkor a közös képviselő az ingatlan elárverezését kezdeményezi.

15. A közgyűlés döntésével szemben jogsértésre hivatkozva bármelyik tulajdonostárs jogosult a tudomásszerzéstől – közgyűlési jelenlet esetén a közgyűlés napját követő naptól, írásbeli értesítés esetén az irat átvételét követő naptól számított – 60 napos jogvesztő határidőn belül bírósághoz fordulni.

16. A közös képviselő nem jogosult kamatengedezésre, de legfeljebb háromhavi részletfizetést engedélyezhet a tulajdonostárs írásbeli kérelmére. Egyebekben a közgyűlés jár el, aminek összehívására a jelen SZMSZ-ben meghatározott szabályok vonatkoznak.

17. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt 8 napon belül kiadni. A földhivatali törlési eljárás kezdeményezése az érintett tulajdonostárs feladata.

18. A jelzálog bejegyzésével és törlésével összefüggésben felmerülő valamennyi költséget és illetéket az a tulajdonostárs köteles viselni, aki a jelzálog bejegyzésére okot adott.

Felújítási alap képzése, ennek felhasználása:

19. A tulajdonostársak a 28. pontban meghatározott arányban felújítási költség viselésében állapodhatnak meg, amit a felújítási alapba – külön számlára – fizetnek be azzal, hogy a felújítási alap karbantartásra nem, csak felújításra használható fel.
20. A felújítási alap lakás-takarékpénztári megtakarítás formájában is képezhető.
21. Az alkalmazandó fogalmakat a Tht. 56. § tartalmazza.

IV. A társasház szervezete

22. A társasház szervei a közgyűlés mint legfőbb szerv, a közös képviselő és a számvizsgáló.

A közgyűlés

23. A közgyűlés hatásköre:
 - a) a közös tulajdonban lévő épületrészek, használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
 - b) a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
 - c) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő ill. intéző bizottság részére a felmentvény megadásáról,
 - d) a házirend megállapításáról,
 - e) felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
 - f) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
 - g) szervezeti-működési szabályzat létrehozásáról, és annak tartalmáról,
 - h) az alapító okirat módosításáról,
 - i) a közös tulajdonban álló ingatlanrész elidegenítési jogának kimondásáról,
 - j) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.
1. A közgyűlés a határozatát - ha a törvény másként nem rendelkezik - az alábbiak szerint hozza:
 - a) valamennyi tulajdonostárs egyhangú döntése szükséges az alapító okirat módosításához;
 - b) az összes tulajdoni hányad 2/3-os többségével dönt a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról;
 - c) az összes tulajdoni hányad többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazata szükséges önálló ingatlanrész elidegenítéséhez (Tht. 3. § (2)).
 - d) egyéb kérdésekben a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel dönt.
1. A közgyűlés a közös képviselőt, illetőleg a számvizsgáló bizottságot 90 napos felmentési idővel bármikor felmentheti.
2. A közgyűlést - a szükséghez képest, de évente legalább egy alkalommal - a közös képviselő (vagy intéző bizottság elnöke) hívja össze (az éves közgyűlést legkésőbb május hó 31-ig). A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni.
3. Az éves kötelező közgyűlés dönt a zárszámadásról.
4. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a legalább a tulajdonostársak 1/10-e a napirend és az ok megjelölésével írásban kéri. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.
5. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.
6. A közgyűlésre a tulajdonostársakat a tárgysorozat közlésével, - sürgős esetet kivéve (Tht. 33. § (2)) - a kitűzött határnap előtt legalább 8 nappal írásban kell összehívni. Ezzel egyidejűleg a meghívót a társasházban jól látható helyre, illetve helyekre, ha van, a hirdetőtáblára ki kell függeszteni.

7. A szabályos meghívóban nem szereplő napirenden érvényes határozatot hozni nem lehet. Kivéve, ha valamennyi tulajdonostárs jelen van, és a határozathozatal ellen a levezető elnök felhívására egyikük sem tiltakozik.
8. A közgyűlésen a tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső hányad arányában –eszmei hányad –illetti meg szavazati jog.
9. A közgyűlésen a tulajdonostársakat magánszemély esetében teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással rendelkező személy, társaságok esetében cégszerű aláírásra jogosult, vagy olyan személy képviselheti, akit a cégszerű aláírásra jogosult vezető erre cégszerűen kiállított meghatalmazással feljogosított. A házastársak egymást a tulajdonostársak által elismert együttélés esetén külön meghatalmazás nélkül képviselhetik.
10. A közgyűlés akkor határozatképes, ha a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított – több, mint a fele jelen van, kivéve, ha olyan tárgykörben kell döntést hozni, amihez valamennyi tulajdonostárs együttes akaratnyilvánítása szükséges, mely esetekben a határozatképességnek és a döntéshozatalnak az ilyen arányú részvétel a feltétele.
11. A meghívó tartalmi elemeire a Tht. 34. § (1) bekezdése rendelkezéseit kell alkalmazni. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet.
12. Ha a meghirdetett időpontban az éves beszámoló közgyűlés nem határozatképes, akkor az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban ugyanazzal a tárgysorozattal kell összehívni, amely közgyűlés a tárgysorozatban felvett minden kérdésben - kivéve a valamennyi tulajdonostárs részvételét megkívánó kérdéseket - a megjelentek számára való tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni. A megismételt közgyűlés időpontja az eredeti meghívóban is meghatározható.
13. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyben fel kell tüntetni a közgyűlés összehívásának szabályosságát, a jelenlévőket, az esetleges képviselők nevének feltüntetésével, a közgyűlésről távol maradtakat, az elnök nevét, a határozatképességre utalást határozathozatalonként.
14. A közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyvvezető minden határozathozatal előtt köteles megvizsgálni a határozatképességet. A közgyűlés elnöke állapítja meg és foglalja, vagy diktálja írásba a határozatképességgel kapcsolatos megállapítást, vezeti és összesíti a szavazásokat. A jegyzőkönyvet a közgyűlésen elnöklő személy, valamint az erre felkért két tulajdonostárs hitelesíti. A jegyzőkönyvnek hűen kell tükrözni a közgyűlésen történeteket és elhangzottakat.
15. A közgyűlésen felvett jegyzőkönyvet a felkért két hitelesítőknél kell hitelesíteni, de ha olyan határozat meghozatalára kerül sor, amely valamennyi tulajdonostárs hozzájárulását megkívánja, akkor a közgyűlés jegyzőkönyvét, ill. a jegyzőkönyvnek a határozatra vonatkozó kivonatát valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia. A felvett jegyzőkönyv egy-egy példányát a közgyűlést követő 8 napon belül el kell küldeni a közgyűlésről távol maradt tulajdonostársaknak.
16. A társasházban felmerülő, általában gyors elintézését igénylő ügyet a közös képviselő közgyűlés tartása nélkül is a tulajdonostársak elé bocsáthat döntésre. A döntéshozatal az írásba foglalat javaslat körözésével történik. A szavazásra jogosult tulajdonostársak az indítvány alá „igen” vagy „nem” szavazatukat és mellette aláírásukat vezetik rá. **(Írásbeli szavazás)** Azok a tulajdonostársak, akik a szavazástól tartózkodnak, vagy szavazatukhoz fenntartást fűznek, a javaslat ellen szavazóknak kell tekinteni. A szavazás eredményéről a tulajdonostársakat a közös képviselő haladéktalanul értesíti.
17. A közgyűlési határozatokat minden tulajdonostárs köteles végrehajtani.
18. Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - annak meghozatalától, illetve a hivatalos tudomásszerzéstől számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha annak végrehajtását a bíróság felfüggesztette.

A közös képviselő

19. A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyeik intézésére közös képviselőt választanak, aki lehet kívülálló harmadik személy is. A közös képviselő megválasztása határozott és határozatlan időtartamra is szólhat, a közös képviselő többször is újraválasztható.
20. A közös képviselő megválasztása határozott vagy határozatlan időtartamra szólhat, 90 napos felmentési idővel visszahívható.

21. A közös képviselő tisztségének ellátásáért díjazásban és költségtérítésben részesülhet. Ebben a kérdésben a közgyűlés határoz.

22. A közös képviselő köteles:

- a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok és az alapító okirat rendelkezéseinek,
- b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület üzemeltetése, fenntartása és felújítása érdekében,
- c) közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
- d) évenként költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat, a tervezett fenntartási és felújítási munkálatokat, és a közös költséghez való hozzájárulás tulajdonostársankénti összegét,
- e) éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza:
 - *ea)* 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,
 - *eb)* a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
 - *ec)* az *ea)*-*eb)* pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
 - *ed)* a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,
 - *ee)* a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
 - *ef)* 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.

1. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő anyagi kötelezettségvállalásának felső határa 250.000,- Ft. Ezen összeghatár felett csak a közgyűlés előzetes hozzájárulásával vállalhat fizetési kötelezettséget. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni.

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

3. A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

4. A közös képviselő - a társasház közösség ügyeiben eljárva - a társasház tulajdonostársainak közössége nevében, az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek, intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő e jogainak korlátozása jóhiszemű harmadik személyek felé hatálytalan.

5. A közös képviselő a társasház közösség képviseletével kívülállót, köztük ügyvédet is megbízhat, a közgyűlés hozzájárulásával.

6. Amennyiben a társasház házfelügyelőt, fűtőt, kertészt stb. alkalmaz, úgy felettük a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

7. A közös képviselő karbantartási, felújítási és egyéb célú építési, műszaki beruházás megvalósításának szükségességéről haladéktalanul tájékoztatja a közgyűlést. A közgyűlés határoz arról, hogy szükségesnek tartja-e a beruházás megvalósítását az adott pénzügyi évben. Ha igen, akkor a közös képviselő köteles az adott műszaki tartalomra árajánlatot beszerezni. Árajánlat beszerzésének joga a tulajdonosokat is megilleti. A beszerzett ajánlatok közül a közgyűlés választja ki azt, akivel a közös képviselő a szerződést megkötheti.

8. A közös képviselő saját hatáskörben dönthet a 250.000,- Ft összeghatár alatti, karbantartási munkák elvégzéséről. A munka elvégzéséről – kivéve az élet- és kárveszély megelőzésének vagy elhárításának szükségességét – a közgyűlés dönt, s a közös képviselő a munka műszaki átvételét követő közgyűlésen tájékoztatja a tulajdonosokat.

Számvizsgáló

9. A közösség gazdálkodásának ellenőrzésére a közgyűlés Számviteli Ellenőrt (Számvizsgálót) választ.

10. A Számviteli Ellenőr

- a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő (intézőbizottság) ügyintézését, ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- c) javaslatot tesz a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,
- d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő (intéző bizottság elnöke) az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

V. A Társasház házirendje:

1. A tulajdonosok külön tulajdonukon belül és kívül kötelesek az emberi együttélés szabályait betartani, tartózkodni kötelesek minden olyan tevékenységtől, amely a többi lakó nyugalmát zavarja. Mindenféle tevékenység végezése a társasházban, a szomszédjogok tiszteletben tartásával, és mások kíméletével végezhető.
2. Jelen házirend szabályait a használat jogcímétől függetlenül a lakások, és nem lakás célú helyiségek mindenkori használói is köteles betartani (Tht. 26. § (3)).
3. A lakás karbantartásával, átalakításával, javításával, építési tevékenység folytatásával a lakberendezési tárgyak cseréjével és más, zajjal járó tevékenységet reggel 8 és este 20 óra közötti időben fentiek lehet végezni, a szomszédok előzetes írásbeli értesítése – jellemzően falújságra kihelyezve - mellett. Vasár- és egyéb ünnepnapon nem lehet zajjal járó tevékenységet végezni. Nem esik e tilalom alá az olyan javítási munka, amelyik kár elhárítására miatt szükséges (pl.: csőtörés, elektromos zárlat javítása stb.).
4. A hulladéktároló edényekbe kizárólag háztartási hulladék helyezhető el. A hulladékgyűjtők takaríthatóságának és tisztaságának érdekében a hulladékot e célra készült hulladékzacskókban dobják az edénybe. Nem háztartási szemét – elhasznált gépek, berendezési tárgyak, bútorok, nagyobb tárgyak, felújítás során keletkezett törmelék – nem helyezhető a hulladékgyűjtőkbe, azok elszállításáról a tulajdonos maga köteles gondoskodni. A hulladékgyűjtő edények mellé hulladékot lerakni tilos! A hulladékgyűjtőkbe azok névleges térfogatát és tömegkorlátját meghaladó mennyiségű hulladék elhelyezése tilos!
5. Ablakon, erkélyen, teraszon, függőfolyosón cigarettavégeket és más, szennyezést okozó anyagot, tárgyat kidobni szigorúan tilos!
6. A Társasház közös helyiségeinek takarítását, a hulladékgyűjtő edények rendszeres ki- és visszahúzását, kimosását és fertőtlenítését, az épületegyüttesen belüli és körüli járdák takarítását, csúszásmentesítését, a Közgyűlés határozatával elfogadott takarítási rend szerint megbízott vállalkozó végzi.
7. A társasház mindenkori tulajdonosai az épület zárását határozzák el a közös tulajdonú helyiségek állagának megóvása céljából. A bejárati ajtót a kitámasztás rongálja, ezért ezt a lehetséges minimumra kérjük csökkenteni! Hosszabb idejű nyitvatartási igény esetén a nyitó fül használatát kérjük!
8. A kaputelefont rendeltetésszerűen kérjük használni.
9. A társasházban állat nem tartható, kivéve akváriumban halak. Közös tulajdonú épületrészben állat nem tartható!
10. A közös használatra szolgáló területek és épületrészek (udvar, lépcsőház, közlekedő stb.) csak rendeltetésüknek megfelelően használhatóak. Az épületben tűzveszélyes anyag tárolása tilos, más anyag tárolásakor a tűzbiztonsági szabályokra fokozottan ügyelni kell. Ha a társasház tűzrendészeti bírság fizetésére köteles olyan okból, ami valamelyik tulajdonostárs vagy az ő jogán a társasházban tartózkodó személy magatartására, mulasztására vezethető vissza, akkor a bírság összegét jelen rendelkezés alapján a társasház a jogellenes magatartást tanúsító tulajdonostársa köteles továbbterhelni.
11. A társasházban a közös tulajdonú épületrészekben dohányozni tilos. A dohányzókkal szemben szabálysértési eljárás kezdeményezhető. A külön tulajdonban lévő teraszokon dohányozni a szomszédos ablakoktól, nyílászáróktól 5 méteres távolságon kívül lehet – azaz a kisebb teraszokon, erkélyeken nem lehet -, a mindenkori széljárás figyelembevételével. A szomszédokat hozzájárulásuk nélkül a dohányfüst ártalmának kitenni szabálysértést valósít meg!
12. A kerékpárokat és babakocsikat az erre kijelölt alagsori kerékpártárolókban kell tárolni, de azokban már tárgy, eszköz nem tárolható!

13. Közös tulajdonú területeken bútorokat, gépeket, berendezéseket, egyéb tárgyakat tárolni tilos! Ha a tulajdonos az általa tárolt tárgyakat felszólításra nem szállítja el, akkor a közös képviselő jogosult a tulajdonos költségére és veszélyére elszállítani azokat.

VI. Záró rendelkezések

14. A Szervezeti és Működési szabályzat tervezetét legalább 15 nappal a szavazás előtt a tulajdonostársaknak el kell juttatni írásban. A tulajdonostársak véleményüket legkésőbb a szavazást megelőzően 3 nappal, írásban kötelesek eljuttatni a közös képviselőnek.

A SOPIMMO Beruházó és Ingatlanhasznosító Kft. (székhely: 9400 Sopron, Újteleki utca 54. II/2., Cg.: 08-09-023882, Adószáma: 24069351-2-08) mint a Sopron, 2380/A/1-38 hrsz.-ú ingatlanok mindegyikének 1/1 arányú tulajdonosa a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot elfogadja.

Sopron, 2018. január 31.

SOPIMMO Kft. Építető
Dr. Bertha Árpád ügyvezető sk.