

**Pápa, Gyimóti u. 78 számú társasház**

**SZERVEZETI MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA**

Ezen szervezeti működési szabályzatot a társasház 2012. október hónapban megtartott írásbeli szavazatával 8290/10000 tulajdoni hányaddal fogadta el a tulajdonosközösség.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII törvény 13. § (1) bekezdésének felhatalmazása alapján a Pápa, Gyimóti u. 78. szám alatti társasház közössége az alábbi szervezeti működési szabályzatot alkotja meg.

**Általános adatok:**

Társasház címe: Pápa, Gyimóti u. 78.

Ingatlan helyrajzi száma: 1390/1

Társasház kezelője: Exact Office Kft. Pápa

Albetétek száma: 26

Közös és külön tulajdoni hányad összesen: Alapító Okirat szerint

## **A Pápa, Gyimóti u. 78. számú társasház Szervezeti- működési szabályzata**

A 2012. október hóban megtartott írásbeli szavazás szavazással a / 10000 .tulajdoni hányad igen szavazattal, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. kapott felhatalmazás alapján elfogadta a jelen szervezeti- működési szabályzatot 2012. 11.01-i hatállyal.

### **I. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya**

#### **1. Külön és közös tulajdon meghatározása és egysége**

A társasházban lévő lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. A tulajdonostársak külön tulajdona 1390/1 szereplő helyrajzi szám alatt van bejegyezve a pápai földhivatalnál a korábban becsatolt alapító okirat és műszaki rajzok alapján. Az épület azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyeket az alapító okirata társasház közös tulajdonaként tüntet fel, közös tulajdonban vannak. A tulajdonostársak közös tulajdona az épülethez tartozó földrészlet is. A társasházközösség közös tulajdona 1390/1 helyrajzi számon van bejegyezve a pápai földhivatalnál a korábban becsatolt alapító okirat és műszaki rajzok alapján.

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotó részét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak.

A közös tulajdonra vonatkozó az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, a nem lakás céljára szolgáló vonatkozó tulajdonjog – a törvényben meghatározott esetek kivételével egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

#### **2. Birtoklás, használat, rendelkezés**

A tulajdonostársakat a külön tulajdonuk tekintetében megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs e jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

A közös tulajdonban álló épületrészek és a közös telek birtoklására és használatára - a jogszabályokban, a hatósági rendelkezésekben, illetőleg a közgyűlés határozataiban foglaltak szerint - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, kivéve az alapító okiratban foglalt kizárólagos használati jogosultságokat. E jogukat a tulajdonostársak nem gyakorolhatják a többiek jogának és jogos érdekének sérelmére.

A tulajdonostárs részére a közös tulajdon a közös tulajdon egyes részeinek kizárólagos használatát - ha az a többi tulajdonostárs érdekét nem sérti – a közgyűlés egyszerű szavazattöbbségű határozatával engedélyezheti, meghatározva a használat módját és részletes szabályait. Valamelyik épületrész kizárólagos használata nem változtat annak közös tulajdoni jellegén.

Ha valamelyik közös tulajdonban álló épületrész, berendezés vagy felszerelési tárgy megrongálódik vagy elpusztul, helyreállításáról, illetőleg pótlásáról gondoskodni kell. Az olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs vagy az ő tulajdonát használó más személy a közös tulajdonban vétkeesen vagy a rendeltetéstől eltérő használattal okoz, az illető tulajdonostársat terheli.

### 3. Építési munkálatok

Az építető tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez **a munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozata szükséges**, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érint.

Az építető 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 érint. Ebben az esetben is köteles azonban a tulajdonostársakat értesíteni a munkálatok jellegéről, az építkezés kezdetéről és várható befejezéséről.

Ha ezen – építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan lakásmegosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés módosíthatja az alapító okiratot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával.

A változás ingatlan- nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatba vételi engedélyét az ingatlan- nyilvántartási iratokhoz csatolja.

## II. A társasház szervezete

### 1. A tulajdonostársakból álló közgyűlés mint a társasház legfőbb döntéshozó szerve dönt

- a) A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- b) A közös képviselőnek vagy az intéző bizottság elnökének és tagjainak valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról és díjazásáról,
- c) A közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, vagy intéző bizottság részére a jóváhagyás megadásáról,
- d) Minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti- működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intéző bizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

### 2. Egyéb döntési hatáskörök

A közgyűlés:

- a) Dönt a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról ( **legalább az összes tulajdoni hányad szerinti 4/5 ös többség kell** )
- b) Módosíthatja a szervezeti- működési szabályzatot, határozatához az **összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbség kell**.
- c) Határozatával elrendelheti a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének megfizetésével hátralékba került tulajdonostárs ingatlanára a hátralék biztosítására jelzálogjog bejegyzését.
- d) Határozatával megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.

- e) A nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

### **3. Bejelentési kötelezettség**

A tulajdonos köteles a közös képviselőnek - a birtokbavételt, vagy az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követő 8 napon belül bejelenteni:

- a) Külön tulajdon tekintetében, a tulajdonosváltást,
- b) Lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- c) Haszonélvezővel terhelt tulajdonnál a haszonélvező személy nevét.

Ha a fizetési kötelezettségének írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak helyállási kötelezettsége áll fenn.

A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy az a-c) pontban említett adatokról nyilvántartást vezessen. A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltatónak valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

Ha a tulajdonostárs, vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg bérlő vagy a volt bérlő a közös költség tartozását illetőleg a közüzemi szolgáltatásra díjtartozását kiegyenlítette, a közös képviselő a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

### **4. Eljárási szabályok**

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban – jól látható helyen – ki kell függeszteni. Az írásbeli meghívót a tulajdonostársak postaládáiba kell bedobni.

Abban az esetben, ha valamelyik tulajdonostárs nem kapott meghívót, jelezze ezt a közös képviselőnek. Ha valamelyik tulajdonostárs nem a házban, levélben kell eljuttatni számára a meghívót.

Sürgős esetet – így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve, az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal kell postára adni, illetve kifüggeszteni.

A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden alkalommal meg kell hívni.

A meghívónak tartalmazni kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a előterjesztett napirendet. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31-ig meg kell tartani. Kötelező közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték.

### **5. A közgyűlés határozatképessége**

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

A határozatképeséget a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a határozatképtelenné vált közgyűlés berekesztését követően fennmaradó napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképeségétől függő feltétellel is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal hogy ahol a társasházi törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk a arányában illeti meg a szavazati jog. Ha a társasházi törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelenlevő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

## **6. Szavazati jog, jegyzőkönyv vezetés**

A közgyűlésen a napirendi pontok megtárgyalását megelőzően levezető elnököt, jegyzőkönyv vezetőt, és két hitelesítő tagot kell választani.

A közgyűlésen jelenlévőkről külön jelenléti ívet kell vezetni, melyet a tulajdonostársaknak, vagy meghatalmazottaiknak alá kell írni.

A jegyzőkönyvek és határozatok nyilván tartásáról a közös képviselő köteles gondoskodni.

A közgyűlésen a határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, melyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról a másolási költség megfizetésével – másolat kérhet.

A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek vagy az intéző bizottság elnökének valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesíteni kell.

A jegyzőkönyvnek tartalmazni kell:

- (a) A közgyűlési jegyzőkönyv megnevezését,
- (b) A közgyűlés időpontját, helyét,
- (c) A megválasztott közgyűlési képviselők nevét,
- (d) A napirendi pontokat, beszámolókat, felszólalásokat,
- (e) A közgyűlésen elfogadott határozatokat és a szavazáskor jelenlevő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, továbbá a tulajdoni hányad arányában leadott szavazatokat igen, nem tartózkodott bontásban.

Csatolni kell a jelenléti ívet, amelynek tartalmazni kell a jelenlevő tulajdonostársak, megbízottak nevét és az általuk képviselt szavazati arányt úgy, hogy abból megállapítható legyen a határozatképeség.

## **7) A „D-E „ és az „F-G” lépcsőházakat gazdálkodás szempontjából különváltan kezelik.**



## **8) Írásbeli szavazás**

A társasházi törvényben meghatározott eseteken kívül más közgyűlési határozat is meghozható írásban. Ilyenkor a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról – s számvizsgáló bizottság írásbeli véleményének ismeretében – a tulajdonostársak írásban szavaznak, 8 napos határidő kitűzésével. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül – írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni. A tulajdonostársakat az írásbeli szavazás esetén is megilleti a bírósági jogorvoslati lehetőség.

## **9) Képviselet a közgyűlésen**

A tulajdonostársak kötelesek személyesen eljárni vagy általános, illetve eseti meghatalmazást adni más személynek a közgyűlésen való részvételre és szavazásra. Kizárólag közeli hozzátartozók részére adható általános meghatalmazás.

A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni és a közgyűlés elnökének kell átadni. A meghatalmazott a meghatalmazó utasításai szerint köteles eljárni.

## **10 ) jogorvoslat a közgyűlési határozattal szemben**

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetve a szervezeti- működési szabályzat rendelkezéseit sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

## **11 ) közös képviselő feladata, hatásköre, jogai, kötelezettségei**

A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti – működési szabályzat rendelkezéseinek,
- b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
- c) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényét.
- d) Megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és szervezeti- működési szabályzat egy példányát,
- e) A közgyűlés határozatáról és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást ( továbbiakban határozatok könyve ) vezetni.

A közgyűlési határozatok könyve- évenkénti bontásban - a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza :

- a) A közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- b) A megszavazott határozatok és a szavazáskor jelenlévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
- c) A közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
- d) A közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles a közgyűlési határozatok könyvét , illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.

A közgyűlési határozatok könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthetés a határozatokról a másolási költség megfizetésével másolatot kérhet.

A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a tulajdonostárs kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk) rendelkezései az irányadók.

A tulajdonostársak az ingatlan per – teher – és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közös költség tartozás alól történő mentesség szavatolása kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő a társasházi törvényben meghatározott nyilatkozatának megadását.

A közös képviselő a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

- A közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és a kiadásokat költség nemenként,
- A tervezett üzemeltetési, felújítási, karbantartási munkákat,
- A közös költséghez való hozzájárulás mértékét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével – a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő éves elszámolás tartalmazza:

- a) A tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként és a közös költség megosztásának a szervezeti- működési szabályzatban megállapítottak szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
- b) A tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
- c) Az a-b) különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- d) A közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,
- e) A tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
- f) A közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével, - a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyevi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

A közös képviselő – ha a közgyűlés megbízatása alól felmenti – köteles az új közös képviselő részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv a társasházra vonatkozó összes iratot az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt átadni.

A közös képviselő társasházkezelői tevékenységet is elláthat.

Nem lehet közös képviselő, illetőleg nem láthat el társasházkezelői tevékenységet:

- a) Akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztésre ítélték, amíg a büntetett előlélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- b) Akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt.
- c) Az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- d) Az aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet,

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

## 12 ) Ellenőrző bizottság

Az ellenőrző bizottság választása esetén:

A társasház gazdálkodását a közgyűlés által a tulajdonostársak közül választott kétagú számvizsgáló bizottság ellenőrzi. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg az elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

Az ellenőrző bizottság jogkörében eljárva:

- a) Bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését és a közösség pénzforgalmát.
- b) Véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint 50.000,- Ft értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- c) Javaslatot tehet a közös képviselő díjazására,
- d) Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.

A közös képviselőnél meghatározott kizáró okok a számvizsgáló bizottsági tagok vonatkozásában is fennállnak.

## III. A közös költség viselésének szabályai

A társasház egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sортartásos) kezesség szabályai szerint.

Ha a társasház tartozását nem egyenlíti ki, akkor az egyszerű kezesek, a tulajdonostársak mindaddig megtagadhatják a hitelező kielégítését, amíg a tartozás nem minősül behajthatatlannak. Behajthatatlanság esetén a kívülálló harmadik személy végrehajtási eljárás során érvényesítheti a tulajdonostársakkal szemben a követelést a tulajdoni hányada szerint. Amennyiben valamelyik tulajdonostárs nem fizeti ki a ráeső részt, külön tulajdonára jelzálogjogot kell bejegyeztetni.

A közös költség fizetés elosztása következőképpen történik:

- „D-E „lépcsőház:
  - Üzemeltetéssel, felújítással kapcsolatos kiadások a tulajdoni hányaduk arányában terheli a tulajdonostársakat.
- „F-G” lépcsőház:
  - Üzemeltetéssel, felújítással kapcsolatos kiadások a tulajdoni hányaduk arányában terheli a tulajdonostársakat.
  - Fűtődíj fizetés a következőképpen történik: A tulajdonosok átalánydíjat fizetnek, melynek esedékessége minden hónap 10-e. A fűtési szezon végén közös képviselő leolvassa az egyéni hőmennyiségmérőket. Azok alapján számolja ki az elfogyasztott energia összegét. Amennyiben a tulajdonosnál túlfizetés jelentkezik, azt közös képviselő a társasház anyagi lehetőségéhez mérten 15 napon belül visszafizeti. Amennyiben tulajdonos kevesebb átalánydíjat fizetett be, a különbözetet köteles nyolc napon belül a társasház számlájára, illetve készpénzben befizetni.

A közös költség összegét, nagyságát a szükségletnek megfelelően a közgyűlés határozza meg. A közös költséget a tulajdonostársak **minden hónap 10.ig** a társasház bankszámlájára fizetik. A közös képviselő köteles írásban felszólítani azt a tulajdonostársat, aki a közös költség fizetéssel késedelembe esik.



Hat hónapnak megfelelő közös költség hátraléknál jelzalogot kell bejegyeztetni a földhivatalnál.

**Fűtődíj tartozásnál közös képviselőnek a következőképpen kell eljárni:**

- Három havi átalánydíj tartozás esetén közös képviselő írásban felszólítja a tartozó tulajdonost az átalánydíj megfizetésére.
- Amennyiben adós a fizetési felszólítás ellenére sem fizet, közjegyzőhöz adja fizetési meghagyás kibocsátására.
- Ha közjegyzői felszólításra sem fizet, az ügyet végrehajtóhoz nyújtja be, behajtás iránti kérelemmel ( munkabér letiltás, árverezés stb. )
- Amennyiben az 50.000,- Ft-ot, azaz ötvenezer Ft-ot eléri a fűtődíj (átalánydíj) tartozás, a közösségnek jogában áll az adós lakását – a lakást ellátó fűtésvezeték fizikai blokkolásával – a társasház fűtésrendszeréről lekapcsoltatni. A fűtésszolgáltatást a közösségnek mindaddig jogában áll szüneteltetni, amíg a tartozás teljes mértékben kiegyenlítést nem nyer.

**Jelzalogjog bejegyzése:**

A közgyűlés határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzaloggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

**A közös képviselő a hat hónap hátralékkal rendelkező tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzaloggal való megterhelését a közgyűlés összehívása nélkül is elrendelheti.**

A jelzalogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő rendelkezését közokiratba, vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelzalogjog elrendelés hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismétlendő.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzalogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A törlés kérése a földhivatalnál a hátralékos tulajdonostárs feladata.

A jelzalogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatosan felmerült valamennyi költség a hátralékos tulajdonostársat terheli.

Záró rendelkezés:

A szervezeti működési szabályzat, illetőleg módosításának tervezetét legalább 15 nappal a szavazás előtt a tulajdonostársaknak el kell juttatni írásban.

Jelen Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a 2003. évi CXXXIII. Tv. –ben és a Ptk-ban foglalt rendelkezések az irányadók.


Az SZMSZ-t a közgyűlés a 2012.10.....-én megtartott írásbeli szavazással elfogadta.

A közgyűlés felhatalmazása alapján :

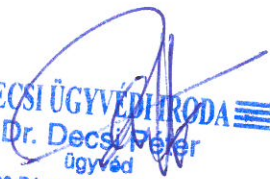
Jelen Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a 2003. évi CXXXIII. Tv. –ben és a Ptk-ban foglalt rendelkezések az irányadók.

Az SZMSZ-t a tulajdonosközösség a 2012.10. hónapban megtartott írásbeli szavazással elfogadta.

A közgyűlés felhatalmazása alapján :

  
.....  
Csepi Józsefné  
Közös képviselő

Ellenjegyeztem:

  
.....  
DECSI ÜGYVÉDIRODA  
Dr. Decsi Péter  
Ügyvéd  
..... 8500 Pápa, Szent László ú. 1.  
Ügyvéd