



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

20. / napirend

JAVASLAT

MÓR, VÉRTES U. 5. SZÁM ALATTI LAKÓKÖZÖSSÉG KÉRELME
TÁRGYÁBAN

Mór, 2017.12.13.

Előterjesztő:

Fenyves Péter
polgármester




Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési
iroda

Az ülés típusa: nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

- Mötv. 46.§ (2) a)
Mötv. 46.§ (2) b)
Mötv. 46.§ (2) c)

Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
<i>szakmai</i>	2017. december ⁰⁷	 Schmidt Norbert
<i>gazdasági-pénzügyi</i>	2017. december ⁰⁷	 Frey Attiláné
<i>jogi</i>	2017. december ⁰⁷	 dr. Taba Nikoletta

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslato(ka)t tartalmazza:

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	<u>Határozatot kapja:</u> <ul style="list-style-type: none">• Önkormányzati Iroda – 1 példány• Költségvetési és Adóügyi Iroda – 1 példány• Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda – 2 példány• Szabó Andrea (Mór, Vértes u. 5.) – 2 példány

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

- Pénzügyi Bizottság Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság
 Településfejlesztési Bizottság Szociális és Egészségügyi Bizottság

Meghívásra javasolt: –

JAVASLAT
Mór, Vértes u. 5. szám alatti lakóközösség kérelme tárgyában

Dr Tóth Szilvia ügyvéd Szabó Andrea a Mór, Vértes u. 5. szám alatti szövetkezeti ház (2586/4 hrsz.) tulajdonostársainak képviselője megbízásából levélben (1. sz. melléklet) kereste meg Mór Városi Önkormányzatot.

Az ügyvéd jelezte, hogy a lépcsőház lakóközössége társasházzá kíván alakulni, melyhez kéri az önkormányzat egyetértő támogatását. Megküldésre került az alapító okirat és az SZMSZ tervezete is, melyet az előterjesztés 2. és 3. sz. mellékletei tartalmaznak.

Az önkormányzati hozzájárulás azért szükséges, mert a lépcsőház alagsorában 4 db önkormányzati tulajdonban lévő garázs található (2586/4/A/16, 2586/4/A/17, 2586/4/A/18, 2586/4/A/19 hrsz.)

A hivatal véleménye, hogy a társasházzá alakítás önkormányzati érdekeket nem sért, ezért a kérelmet támogatásra javasoljuk.

A Településfejlesztési Bizottság és a Pénzügyi Bizottság a véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

HATÁROZAT-TERVEZET

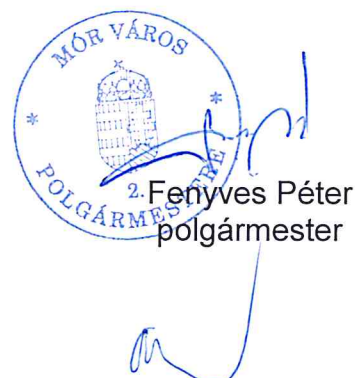
Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a 2586/4/A/16, 2586/4/A/17, 2586/4/A/18, 2586/4/A/19 hrsz-ú garázsok tulajdonosa, egyetért a Mór, Vértes u. 5. szám alatti szövetkezeti ház társasházzá történő alakításával.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Mór-Holding Kft., mint bérleményüzemeltető képviselőjét az alapító okirat és a társasházzá alakításhoz szükséges egyéb dokumentumok aláírásával.

Határidő: 2017.12.20.

Felelős: polgármester (Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2017.12.07.


Fenyves Péter
polgármester

1. sz. melléklet

Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda
DR. TÓTH SZILVIA ügyvéd
8060 Mór, Kodály Z. u. 4. fsz.1.
Tel/Fax: 22/400-629; Mobil: 06-30-630-16-27
E-mail: drtothszilvia@t-online.hu

VYW

Mór Város Önkormányzata

Mór
Szent István tér 6.
8060

Móri Polgármesteri Hivatal	
ELŐADÓ:	Szabó A.
IKTATVA	2017 NOV 27. LAP:
IKTATÓSZÁM:	11968-3/2017
ELŐSZÁM:	MELLÉKLET:

Tisztelt Önkormányzat!

Szabó Andrea mint a tulajdonostársak képviselője megbízásából az alábbiak miatt fordulunk a T. Önkormányzathoz:

A móri belterület **2586/4.** hrsz. alatt lévő, természetben **8060 Mór, Vértess u. 5. sz.** alatt található tömbház az ingatlan-nyilvántartás szerint még szövetkezeti ház.

A tulajdonostársak szeretnék társasházzá alakulni.

A tömbházban az önkormányzat 4 db garázzsal (2586/4/A/16, 2586/4/A/17, 2586/4/A/18., 2586/4/A/19. hrsz.) rendelkezik.

Kérjük szíves nyilatkozatukat, hogy a társasházzá történő alakulást támogatják –e.

Mellékelten csatoljuk az alapító okirat és az SZMSZ tervezetét.

Mór, 2017. november 10.

Tisztelettel:


Szabó Andrea

tulajdonostársak képviselője

jogi képv.

Melléklet:
-alapító okirat
-SZMSZ
-ügyvédi meghatalmazás

Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda
Dr. TÓTH SZILVIA ügyvéd
8060 Mór, Kodály Z. u. 4. fsz. 1.
Tel/Fax: 22-400-629, Mobil: 30-630-16-27
E-mail cím: drtothszilvia@t-online.hu
Adószám: 18499443-2-07

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

[8060 MÓR, VÉRTES U. 5. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ]

[2586/4. hrsz.]

I.
ALAPÍTÓK

Lakás / garázs hrsz.	Tulajdonos/hasznélvezeti jog jogosult neve	Születési hely, idő	Anyja neve	Személyi száma	Lakcíme	Tulajdoni hányad/ hasznélvezet
2586/4/A/1.	Szilvási Magdolna				8060 Mór, Vértes u. 5. fsz./1.	1/1
2586/4/A/2.	Balogh Tibor					½
	Balogh Krisztina					½
	<i>Balogh Tiborné sz. Ruff Erzsébet</i>				8060 Mór, Vértes u. 5. fsz./2.	holtig tartó hasznélvezeti jog 1/1-cn
2586/4/A/3.	Szabó Andrea				8060 Mór, Vértes u. 5. fsz./3.	1/1
2586/4/A/4.	Krausz Mihályné sz. Juhász Mária				8060 Mór, Vértes u. 5. 1/4.	3/6 + özvegyi jog 3/6-on
	Klujbérné Krausz Annamária sz. Krausz Annamária					1/6
	Krausz Katalin					1/6
	Krausz Gábor					1/6
2586/4/A/5.	Ertl Erika				8060 Mór, Vértes u. 5. 1/5.	1/1
2586/4/A/6.	Keszler Józsefné sz. Pál Erzsébet				8060 Mór, Vértes u. 5. 1/6.	2/4 + holtig tartó hasznélvezeti jog 2/4-cn
	Kessler Monika					1/4
	Keszler Renáta					1/4
2586/4/A/7.	Törő Ferencné sz. Szehofner Zsuzsanna				8060 Mór, Vértes u. 5. 2/7.	1/1
2586/4/A/8.	Pap Sándor					1/2
	Pap Ildikó				8060 Mór, Vértes u. 5. 2/8.	1/2
2586/4/A/9.	Varga Józsefné sz. Gárdai Anna				8060 Mór, Vértes u. 5. 2/9.	1/1
2586/4/A/10.	Kemele Róbert					1/2

	Pulai Szilvia					1/2
2586/4/A/11.	Kornsecé Istvánné sz. Grüll Teréz				8060 Mór, Vértes u. 5. 3/11.	1/1
2586/4/A/12.	Havlik Anikó				8060 Mór, Vértes u. 5. 3/12.	1/1
2586/4/A/13.	Dezső Sándor				8060 Mór, Vértes u. 5. 4/13.	1/2
	Dezsőné Falusi Anita sz. Falusi Anita				8060 Mór, Vértes u. 5. 4/13.	1/2
2586/4/A/14.	Vavrek Iosif				8060 Mór, Vértes u. 5. 4/14.	1/2
	Vavrek Mária				8060 Mór, Vértes u. 5. 4/14.	1/2
2586/4/A/15.	Jánni Péter Pál					1/1
2586/4/A/16.	Mór Város Önkormányzat					1/1
2586/4/A/17.	Mór Város Önkormányzat					1/1
2586/4/A/18.	Mór Város Önkormányzat					1/1
2586/4/A/19.	Mór Város Önkormányzat					1/1

Az alapítók, mint a móri 2586/4. helyrajzi számú, természetben 8060 Mór, Vértes u. 5. sz. alatt található ingatlan fent nevezett tulajdonosai a November 7. Lakásszövetkezet megszűnése folytán az ingatlanon társasházat alapítanak a közös tulajdonuk üzemeltetésére, fenntartására, fejlesztésére az alábbiak szerint:

A társasház lakásai és helyiségei a 2003. évi CXXXIII. Törvény („Társasházi tv.”), valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás célú helyiségek természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával a tulajdonosok között az alábbiak szerint kerülnek felosztásra azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Társasházi tv. és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

A társasház neve: **8060 MÓR, VÉRTES U. 5. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ**

II. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A) Közös tulajdon:

A tulajdonostársak közös tulajdonába tartozik az épületingatlanhoz tartozó földrészlet (telek 244 m² alapterülettel), az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát, rendes működését, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészek és épületgépészeti berendezések és

vagyontárgyak.

Osztatlan (eszmei) közös tulajdonban maradnak az alább felsorolt helyiségek, épületberendezések, felszerelések:

- I. Bejárati kapuk előtérrel, pihenőkkel, lépcsőházzal, fogadószinten, lakószinten
- II. Közlekedők fogadószinten
- III. Gyerekkocsi tároló fogadószinten
- IV. Szárító fogadószinten
- V. Szerelőakna szellőzővel földszinten, I-IV. emeleten, tetőn
- VI. Kukatároló fogadószinten
- VII. Villanyforg. fogadószinten
- VIII. Lomkamrák fogadószinten
- IX. Alapozás: vasköpenyes kútalapozás
- X. Szerkezeti Falak: fogadószinten GYKT., házgyári előregyártott panel felhasználásával szerelt födémek, fölötté 5 szerelt, mint házgyári vb. panel. Födémek: házgyári szerelt födémek.

A közös tulajdon 10.000/10.000-ed tulajdoni hányadból áll.

Külön tulajdon:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek jelen okiratban felsorolt kivétellel közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások, garázsok azok tartozékaival, felszereléseivel (pl., külön tulajdoni ingatlanon belül a nem teherhordó jellegű válaszfalak, a villamosfelszereltség a mérőóra után, víz- és csatorna vezetékek és szerelvények a leágazó pont után, kábelhálózat a csatlakozó aljzat után, fűtési rendszer elzáró szelepei, hőleadói) az alábbiak szerint:

Sor-szám	Hrsz.	Megnevezés	Helyiségek	Össz m2	eszmei közös tulajdoni hányad
1	2586/4/A/1.	lakás	előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, nappali hallal és loggiával, szoba	55	634/10000
2	2586/4/A/2.	lakás	előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, szoba, nappali loggiával	50	577/10000
3	2586/4/A/3.	lakás	előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, nappali hallal és loggiával, szoba	55	634/10000
4	2586/4/A/4.	lakás	előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, nappali hallal és loggiával, szoba	55	634/10000
5	2586/4/A/5.	lakás	előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, szoba, nappali loggiával	50	577/10000
6	2586/4/A/6.	lakás	előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, nappali hallal és loggiával, szoba	55	634/10000
7	2586/4/A/7.	lakás	előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, nappali hallal és loggiával, szoba	55	634/10000
8	2586/4/A/8.	lakás	előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, szoba, nappali loggiával	50	577/10000
9	2586/4/A/9.	lakás	előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, nappali hallal és loggiával, szoba	55	634/10000
10	2586/4/A/10.	lakás	előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, nappali hallal és loggiával, szoba	55	634/10000
11	2586/4/A/11.	lakás	előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, szoba, nappali loggiával	50	577/10000
12	2586/4/A/12.	lakás	előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, nappali hallal és loggiával, szoba	55	634/10000

13	2586/4/A/13.	lakás	előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, nappali hallal és loggiával, szoba	55	634/10000
14	2586/4/A/14.	lakás	előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, szoba, nappali loggiával	50	577/10000
15	2586/4/A/15.	lakás	előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, nappali hallal és loggiával, szoba	55	634/10000
16	2586/4/A/16.	garázs		18	208/10000
17	2586/4/A/17.	garázs		18	208/10000
18	2586/4/A/18.	garázs		18	208/10000
19	2586/4/A/19.	garázs		13	151/10000
<i>Összesen:</i>				867	10000/10000

Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Az Alapítók feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Móri Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a társasháztulajdon alapítását jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat és garázsokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az alapítók közül a lakások tulajdonosai kijelentik, hogy magyar állampolgárok, míg a garázsok tulajdonosa Mór Város Önkormányzata.

Az alapítók meghatalmazzák a dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda (8060 Mór, Kodály Zoltán u. 4. fsz. 1.) tagját, dr. Tóth Szilvia ügyvédet, hogy a 8060 Mór, Vértes u. 5. sz. alatt található építmény (móri belterület 2586/4. hrsz.) társasházzá történő alakítása ügyben őket a Móri Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtt teljes jogkörrel képviselje.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások, garázsok a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak, csakúgy, mint a telek is.

A társasházi öröklakás és garázs a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás, a garázs és a közös tulajdonban lévő vagyonsrészek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, ill. megterhelni.

A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt –**8060 VÉRTES U. 5. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ** - a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasházi öröklakásra és garázsra megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonhoz

tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A mindenkori tulajdonostárs saját tulajdonára, ill. a közös tulajdonból származó hányadára a többi tulajdonostársat, harmadik személlyel szemben elővásárlási jog nem illeti meg.

A tulajdonosok a lakásokat kizárólag lakás céljára használhatják és tilos azokban nagyobb forgalommal vagy zajjal járó foglalkozást űzni, kivéve, ha a nem lakás céljára történő használathoz a tulajdonostársak egybehangzóan hozzájárulnak.
Bármilyen ipari vagy kereskedelmi tevékenység végzéséhez minden tulajdonostárs egybehangzó beleegyezése szükséges.

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

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabály és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, a jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.
Valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A társasház mind külső, mind belső egységes, esztétikai hatásának minden időben leendő fenntartása a tulajdonostársak fontos érdeke, ezért a ház falain, homlokzatán, teraszán, tetőzetén, kapu bejáratán, kertjében a ház egységes képét rontó feliratot, táblát, hirdetményt, világító berendezést, stb. sem a tulajdonostársaknak, sem azok bérlőinek elhelyezni nem szabad.

Tilos a közös tulajdonban maradó részekben állatot tartani.

A közösségben maradó építményrészekre, felszerelésekre és berendezésekre a társ tulajdonosok együttesen kötnék épületbiztosítást tűzkár, elemi kár stb. ellen, míg a külön társasház tulajdoni illetőségeket az egyes tulajdonostársak biztosítják.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, garázsban és az ahhoz tartozó helyiségekben építési munkát végezhet. Ha azonban az öröklakás, garázs belső beosztását is érintő építkezést tervez (pl. falak áthelyezése), köteles az építetővel előzetesen egyeztetést folytatni, figyelemmel arra, hogy az építkezés az épület vagy az épület egy részének biztonságát nem veszélyeztetheti.

Ha a munka más öröklakás vagy garázs tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az előzetes hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészen építkezni csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

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

A tulajdonostársak a közös tulajdonú illetőségek tekintetében a fenntartással (karbantartás, felújítás) járó költségeket, valamint a társasházzal kapcsolatos esetlegesen fellépő egyéb közös kiadásokat (pl. kezelési költség, üzemeltetési költség, stb.) tulajdoni hányaduk szerint határozzák meg és viselik a szervezeti és működési szabályzatban foglaltak szerint.

6. Külön tulajdon költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő helyiségek berendezések, felszerelések karbantartásával, felújításával,

pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás, garázs mindenkori tulajdonosát terhelik. Ha jogszabály egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a külön tulajdon bérlőjének (használójának) terhére állapít meg, ezek teljesítéséért a külön tulajdon mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha ez érinti más külön tulajdon vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

7. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársak szükség esetén gondoskodnak. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg. Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutóda - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8. A társasházközösség ügyei

A birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak - ha törvény másként nem rendelkezik - szótöbbséggel határoznak minden tulajdonostártnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

Az állagmegóváshoz és fenntartáshoz feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni. Az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

Ha törvény szótöbbséges határozatot kíván meg, és a határozat az okszerű gazdálkodást sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja. A megtámadás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha tulajdonostársak között vitás, hogy a tervezett munkálat feltétlenül szükséges-e az állag megóvásához és fenntartásához.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges:

- a) az alapító okirat módosításához,
- b) a társasház tulajdon megszüntetéséhez,
- c) az egész ingatlan megterheléséhez,
- d) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz,
- e) a kizárólagos használati jogok módosításához.

A közgyűlés határozatait írásbeli szavazás útján is meghozhatja, ilyenkor az összes tulajdonostársat írásban értesíteni kell a szavazásról. A szavazás csak akkor érvényes, ha az összes tulajdonos írásban leadta szavazatát.

9. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető földhivatalhoz.

A társasházra a Társasházi tv.-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. Jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, lakásaik bérlőjével (használójával) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes

kötelezettséget vállalnak.

Az alapító okirat hatálybalépése után közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés, felszerelés, amely a Társasházi tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építkezéshez, létesítésükhöz.

Mór, 2017. év.....hó.....nap

Szabó Andrea,

mint alapító és az alapítók –

kivéve Mór Város

Önkormányzatát –

meghatalmazottja

Ellenjegyzem:

Mór, 2017 -.....-.....

Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda
DR. TÓTH SZILVIA ügyvéd
8060 Mór, Kodály Z. u. 4. fsz. 1.
Tel/Fax: 22/400-629; Mobil: 06-30-630-16-27
E-mail: drtothszilvia@t-online.hu

Mór Város Önkormányzata

alapító képv.

Ellenjegyzem:

Mór, 2017 -.....-.....

Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda
DR. TÓTH SZILVIA ügyvéd
8060 Mór, Kodály Z. u. 4. fsz. 1.
Tel/Fax: 22/400-629; Mobil: 06-30-630-16-27
E-mail: drtothszilvia@t-online.hu

8060 MÓR, VÉRTES U. 5. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

A 2003. évi CXXXIII. törvény kimondja, hogy a közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség Szervezeti és működési Szabályzatában (a továbbiakban: SZMSZ) kell megállapítani, az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozattal, melyet az alakuló közgyűlésen, de legkésőbb az azt követő 60 napon belül kell meghozni.

A szervezeti és működési szabályzatnak a törvény szerint tartalmaznia kell:

- a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére.
- a közös tulajdon fenntartására, ezen belül a közös költség viselésére és a költség hátralékok megfizetésére, illetve a felújítási alap képzésére, felhasználására,
- a társasházi lakóépület házirendjére,
- a közgyűlés hatáskörére és eljárására,
- a közös képviselő hatáskörére és feladataira,
- a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.

Az SZMSZ hatálya kiterjed a társasház mindenkor tulajdonosaira, illetőleg azok jogutódaira, rajtuk keresztül mindazon személyekre, akiknek a tulajdonosok a lakások, garázsok használatát átengedték, illetve bérbe adták.

A lakóközösség a szervezeti és működési szabályzatot szükség szerint bármikor módosíthatja. A szervezeti és működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan nyilvántartási iratokhoz kell csatolni. Az SZMSZ tervezetét a közgyűlés megtartása előtt 15 munkanappal korábban, a tulajdonostársak részére meg kell küldeni.

I. A KÜLÖN TULAJDONNAL KAPCSOLATOS JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga, de ezen jogait nem gyakorolhatja mások joga és törvényes érdeke sérelmével.

Lakóépület esetén a közgyűlés megtilthatja a külön tulajdonban levő, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (jelen esetben a garázsok) használatának megváltoztatását, ha a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarja.

A tulajdonostárs köteles:

1. fenntartani és szükség esetén felújítani a külön tulajdonában álló lakást, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiséget (garázs)

2. a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, vagy akinek lakása használatát átengedte, betartsa az első bekezdésben foglaltakat,
3. lehetővé tenni és tűrni, hogy a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel kapcsolatosan a szükséges ellenőrzés, és fenntartási munkák elvégzése céljából, arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs háborgatása nélkül,
4. a lakásban tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.

Az építető tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés előtt a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájárulását köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érint. Egyéb esetben e hozzájárulás beszerzése nélkül jogosult a lakásban tervezett építkezés elvégzésére.

II. A TÁRSASHÁZI LAKÓÉPÜLET HÁZIRENDJE

A szervezeti és működési szabályzatban meg kell határozni a külön tulajdonon belüli építési szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló szabályait (HÁZIREND). E szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetve a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

A házirend mind a tulajdonostársakra, mind a bérlőkre, vendégekre, illetve a társasház egyéb használójára kiterjed és vonatkozik.

A közösség a házirendben meghatározza a közös tulajdonban levő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat is, melyek a következők:

1. A külön tulajdonú és a közös tulajdonú helyiségekben az együttélés biztosítása érdekében, minden lakó köteles olyan kulturált emberi magatartást tanúsítani, és a társadalmi együttélés szabályait betartani, hogy azzal ne zavarja a többi lakó nyugalmaát. Erre figyelemmel 22 óra után, másnap reggel 06 óráig **TILOS!** a lépcsőházban, lakásban és a lépcsőház előtti területen hangoskodni, énekelni, a rádiót, TV-t úgy hallgatni, hogy a szomszédok nyugalmaát zavarja. Ha valaki ünnepséget rendez, mely 22 óra után is tart, előzetesen kérje a szomszédok hozzájárulását, de ekkor is legyen figyelemmel a zajszintre.
2. A lakásban vagy a közös helyiségekben zajjal járó munkát (bontást, javítást, építkezést, fűrást, faragást) csak 08 és 20 óra között lehet végezni, s a nagyobb munkák esetén, illetve a nagy zajjal járó építésről, átalakításról a szomszédokat és a közös képviselőt értesíteni kell. Ezen szabály alól kivételt képeznek a rendkívüli javítási (pl. csőtörés, áramkimaradás stb.) munkálatok, melyeket éjjel is lehet végezni. A javítás során keletkezett szemetet és hulladékot, a javítást végzőnek el kell szállítania, s a rendet és tisztaságot meg kell tartania, illetve az eredeti állapotot vissza kell állítania. Külön tulajdonában történő építés és átalakítás esetén a jogerős építési engedélyt be kell szerezni, és a hatályos építési szabályokat be kell tartani.
3. A lépcsőházban kellemetlen szaggal járó vagy egészségre ártalmas tevékenységet folytatni **TILOS!** Nem lehet dohányozni, vegyszereket kiszórni, egészségre ártalmas anyagokat tárolni. Lakás felújítás, festés esetén gondoskodni kell a hulladék mielőbbi elszállításáról. Nagy mennyiségű bontási, építési hulladékot (pl. téglá, csempe, PVC,

szőnyegpadló, szerelvények stb.) nem lehet a közös kommunális hulladékgyűjtő edénybe rakni, ezek elszállításáról az építtetőnek, illetve megállapodás alapján a kivitelezőnek kell gondoskodnia. A kellemetlen szaggal járó festés esetén gondoskodni kell a folyamatos szellőzéséről. A munkák befejezése után a munkát végző köteles helyreállítani az eredeti állapotnak megfelelő rendet és tisztaságot.

4. Az épületből szemetet kidobálni, leszórni (pl. cigaretta csikk) **TILOS!** Az épület külső képét különböző tárgyak felszerelésével elcsúfítani **TILOS!** A vízfolyókba szemetet, konyhai hulladékot, maró anyagokat, vagy dugulást okozó bármely tárgyat leengedni szigorúan **TILOS!**
5. A vagyonvédelmi és tűzrendészeti előírásokat és szabályokat minden lakó mindenkor köteles betartani és másokkal is betartatni. Tilos a dohányzás és a nyílt láng használata a lépcsőházban, közlekedőkben és a közös használatú, hasznosítású helyiségekben.
6. Aki magatartásával akár a közös használatra szolgáló helyiségekben, akár más tulajdonában lévő helyiségekben kárt okoz, köteles azt teljes egészében megtéríteni, illetve az eredeti állapotot a saját költségén helyreállítani.
7. A társasházban kívül, belül virágokat csak biztonságosan rögzített tartóban szabad elhelyezni, s locsolásnál körültekintően kell eljárni, hogy a többi lakónak a lecsöpögő vizet kárt ne okozzon.
8. A külön tulajdonban történő állattartás esetén az állatok tartásáról szóló mindenkor érvényben lévő önkormányzati rendelet előírásait kell maradéktalanul betartani. Az állat által a közös tulajdonban, vagy mások külön tulajdonában okozott esetleges kárt teljes egészében az állat tulajdonosának kell megtérítenie. Az állatok által okozott esetleges szennyeződések (ürülék, szőrhullás) azonnal köteles feltakarítani és fertőtleníteni.
9. Ruhát, egyéb tárgyat száradásra a biztonságosan kialakított és rögzített szárítón, csak csöpögésmentes, megfelelően víztelenített, rögzített állapotban lehet kirakni akként, hogy a többi lakónak, járókelőnek kárt ne okozzon. Az esetlegesen bekövetkező káreseményekért a külön tulajdonú ingatlan tulajdonosa felel.

A társasházközösség az állattartás szabályait az alábbiak szerint szabályozza:

- a külön tulajdonú lakásokban maximum egy eb és egy macska tartható, illetve annak szaporulata maximum 3 hónapos korig
- a közös tulajdonú helyiségekben állatot tartani **TILOS!**
- a társasházban tenyésztési céllal állatot tartani **TILOS!**
- a társasházban harci kutyát tartani szigorúan **TILOS!**
- bármely mérgező váladékot termelő állat (pók, kígyó, skorpió stb.) tartása szigorúan **TILOS!**
- az állatokat a lépcsőházban, a közös használatra szolgáló helyiségekben és a társasházhoz tartozó osztatlan közös területen szabadon engedni nem szabad, az ebeket rövid pórázon kell vezetni
- díszhalak, nem mérgező terrárium állatok, kistrágyacsálók és madarak tömegesen, úgy tarthatók, hogy azok mások nyugalma ne zavarják, illetve a tulajdonostársaknak kárt ne okozzanak

- az állattartók kötelesek az adott állatfajta vonatkozó közegészségügyi, járványügyi és állategészségügyi szabályokat betartani
 - az állattartók kötelesek állataikat úgy tartani, hogy azok tartósan vagy rendszeresen a tulajdonostársak nyugalmát ne zavarják
 - olyan állatok esetében, ahol kötelező az évenkénti védőoltás, az állatot tartónak évente egyszer, a közös képviselő felé be kell mutatni az oltási bizonyítványt
 - az állatokat a tulajdonos köteles a saját tulajdonában lévő helyen etetni és itatni. **TILOS!** a közös tulajdonban lévő bármely helyet etetés és itatás céljából használni.
10. A tulajdonostársak kötelesek a közösségi vagyont védeni, a bejárati ajtókat és közlekedők vasajtóit zárva tartani, a lépcsőházakat és a közös tulajdonú helyiségeket tisztán tartani. **TILOS!** az épületbe arra illetéktelen személyeket beengedni. Minden tulajdonos, lakó és bérlő köteles és felelős az általa beengedett személy figyelemmel kíséréséért. **TILOS!** az épület közüzemi vezetékeihez illetékteleneknek hozzányúlni.
 11. A közös tárolók rendjéről és tisztántartásáról, állagmegóvásáról (pl. meszelés, festés) azok kötelesek gondoskodni, akik a helyiséget használják. A feleslegessé vált tárgyakat rövid időn belül, de legkésőbb a soron következő lomtalanításkor el kell távolítani, illetve a kijelölt helyre kell kitenni.
 12. Mindenki köteles a közterületi járdaszakaszt rendben tartani, ideértve a téli időszakban történő csúszás-mentesítést is.
 13. A saját tulajdonú hulladékgyűjtő edénybe csak és kizárólag az egyes külön tulajdonú lakásokban keletkezett kommunális hulladék helyezhető el. A gyűjtőedények mellé csak és kizárólag lomtalanításkor a lomtalanításra szánt dolgok tehetők ki. A gyűjtőedények fedelét zárva kell tartani és körülötte rendet kell tartani.
 14. A tulajdonostársak illetve az egyes külön tulajdonú ingatlanok használói, bérlői az épület körüli járdát és a társasház előtti közterületi járdaszakaszt, valamint a hozzárendelt zöldterületet kötelesek tisztán és rendben tartani.
 15. A lépcsőházi előtérben csak átmenetileg – max. 2 hét – tárolhatóak magán jellegű tárgyak úgy, hogy a lakások megközelítése legalább 1,6 m széles közlekedési terület biztosítva legyen.
 16. A tetőn a szigetelés védelmében járkálni, ott tartózkodni tilos.
 17. Az alagsori átjárókban, közlekedőkben anyagot, eszközt tárolni tilos.

A tulajdonostársak, bérlők, használók, amennyiben a közös tulajdonú helyiségek takarítási, tisztántartási kötelezettségeiknek nem tesznek eleget és azt helyettük más végzi el, úgy kötelesek a mindenkori minimálbér alapján számított óradíjat a munka elvégzését követő 3 napon belül megfizetni.

A közös képviselőnek és a tulajdonostársaknak joga van a házirendet megszegő tulajdonost, lakót, bérlőt figyelmeztetni. A közös képviselő ismétlődés esetén a társasház védelmében eljárást kezdeményezhet.

A házirend a Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadásával lép hatályba.

III. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A társasház szervei:

- „A” közgyűlés
- „B” közös képviselő.
- „C” számvizsgáló bizottság

„A” A közgyűlés

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

A közösség ügyintézését a közgyűlés által megválasztott közös képviselő látja el.

A tulajdonostársak egyhangú szavazattal határoznak:

- a.) közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- b.) az egész ingatlan tulajdonjogának átruházásáról, megterheléséről,
- c.) a társasháztulajdon megszüntetéséről,
- d.) az alapító okirat kiegészítéséről, módosításáról.

A közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak legalább kétharmados szavazattöbbséggel meghozott határozata szükséges:

- a.) az SZMSZ módosításához,
- b.) a lakóépületben lévő, a tulajdonostársak külön tulajdonába tartozó lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség (garázs) használata, hasznosítási módjának a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavaró megváltoztatásának megtiltásához.

A jelenlévők egyszerű szótöbbséggel hozott határozata szükséges:

- a.) a tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettségének előírásához,
- b.) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról való döntéshez és a közösséget terhelő egyéb kötelezettségek elvállalásához.
- c.) a közös képviselő megválasztásához, felmentésének díjazásának megállapításához, valamint részére a felmentvény megadásához,
- d.) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, elfogadásához, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásához,
- e.) évközben az előirányzaton kívül felmerült és a közgyűlés által évenként meghatározott összeget meghaladó munkák elvégzéséhez,
- f.) a közös költséghez való hozzájárulás tulajdonostársakat terhelő összegének a meghatározásához, illetve ennek megfizetésével legalább 3 havi késedelembe esett tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterheléséhez, a hátralék

- megfizetésének biztosítékául (a határozat meghozatalakor a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a szavazatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni),
- g.) a felújítási alap létrehozásához, és a felújítási hozzájárulás tulajdonostársak által fizetendő összegének megállapításához, illetve az alap felhasználásához,
 - h.) a házirend megállapításához, módosításához,
 - i.) kölcsönök, hitelek felvételéhez (gazdálkodás, felújítás, beruházás céljára),
 - j.) lakástakarék pénztárba való belépéshez,
 - k.) a társasház pénzeszközeit kezelő bank kiválasztásához, módosításához,
 - l.) illetve minden olyan ügyben, melyet az alapító okirat vagy az SZMSZ nem utal a közös képviselő hatáskörébe
 - m.) a közgyűlés a közös képviselő bármikor felmentheti.
 - n.) A számvizsgáló bizottság megválasztásához, felmentéséhez

1. A közgyűlés összehívása, eljárási szabályok

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze, ahova valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, mellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban jól látható helyen ki is kell függeszteni.

Sürgős esetet kivéve, az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

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

A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés helyét, idejét, a szavazásra előterjesztett napirendet.

A közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egyszer, legkésőbb a tárgyév május 31. napjáig – az éves elszámolás és a költségvetés megállapítása és elfogadása céljából – össze kell hívni (rendes közgyűlés).

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték.

Ha ezt a kérést a közös képviselő 15 napon belül nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

2. Határozatképesség, megismételt közgyűlés

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak, illetve érvényes meghatalmazással képviseltetik magukat. A társasházban lakó házas- és élettársak egymást meghatalmazás nélkül is képviselhetik.

Amennyiben a napirend szerint olyan kérdésben kell dönteni, melyhez a jogszabály, az alapító okirat, vagy az SZMSZ az összes tulajdoni hányad alapján számított minősített többséggel hozott határozata szükséges, úgy e napirendi pontokról való határozathozatal szempontjából a határozatképességet a megkívánt minősített többség szerint kell megállapítani.

A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá minden napirendi pontról való szavazást megelőzően vizsgálni kell (ezt a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg).

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

A megismételt közgyűlés a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belül, az eredetivel azonos (a gyűlés berekesztését követően fennmaradó) napirenddel kell

összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, (ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni) kivéve, ha a törvény, vagy az SZMSZ a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított minősített többséget ír elő, mivel ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

3. Szavazás

A tulajdonostársak tulajdoni jogait a közgyűlésen szavazataikkal gyakorolhatják. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

Ha a törvény vagy annak alapján az alapító okirat, illetőleg a szervezeti és működési szabályzat másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatait a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg, minden esetben nyílt szavazással. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlést levezető elnök szavazata dönt.

A közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel hozott határozat azon tulajdonostársakra is kötelező érvényű, akik a határozat meghozatalát ellenezték, vagy a közgyűlésen nem voltak jelen.

4. Jegyzőkönyv

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

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthes, arról a másolási költség megfizetésével másolatot kérhet.

A jegyzőkönyvnek tartalmazni kell:

- a közgyűlés helyét, idejét,
- a jelenlévő tulajdonostársak és esetleges meghívottak nevét, címét (amennyiben a közgyűlésen külön jelenléti íven nem vezetnek),
- az általuk képviselt szavazati arányt úgy, hogy abból megállapítható legyen a határozatképesség,
- a legfontosabb eseményeket, hozzászólásokat és véleményeket,
- a közgyűlésen elfogadott határozatokat és az azokra leadott szavazatok arányát.

A közgyűlésen a napirendi pontok megtárgyalását megelőzően levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt, és két hitelesítő tagot kell választani, akik a jegyzőkönyvet aláírva hitelesítik azt.

Ha a közgyűlés más levezető elnököt nem választ, akkor a közgyűlést a közös képviselő vezeti.

A közgyűlésen a határozatképesség megállapításához a jelenlevőkről külön jelenléti ívet kell vezetni, amit a jelenlévő tulajdonostársaknak, vagy meghatalmazottjaiknak alá kell írniuk, melyet a jegyzőkönyvhöz kell csatolni. A közgyűlésen a tulajdonostársakat – a közös képviselő kivételével – bármely nagykorú személy képviselheti írásbeli meghatalmazással, melyet két tanú aláírt.

A jegyzőkönyvek nyilvántartásáról a közös képviselőnek kell gondoskodni.

Írásbeli szavazás:

A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak.

Ebben az esetben a közös képviselő a határozati javaslat és annak indoklása megküldésével egyidejűleg 8 napos határidő kitűzésével írásban felhívja a tulajdonostársakat, hogy szavazataikat a határidő betartása mellett írásban adják meg.

Az írásbeli szavazás azonban csak akkor érvényes, ha az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak a határidőn belül leadták írásbeli szavazatukat.

A tulajdonostársaknak a határozatról (határozatokról) a javaslat eredeti tartalma alapján kell dönteniük.

A határozat kiegészítésével, vagy módosításával leadott szavazat minden esetben érvénytelen.

Az utolsó szavazat beérkezését követő napon a határozatot meghozottnak kell tekinteni, mely határozatról a közös képviselő 8 napon belül írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.

A szavazás eredményéről jegyzőkönyvet kell készítenie a közös képviselőnek, amihez a szavazólapokat is csatolni kell.

Nem hozható döntés közgyűlés tartása nélkül a következő esetekben:

- az éves elszámolás és költségvetés elfogadása,
- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, és a közösséget terhelő egyéb kötelezettségek elvállalásáról.

Közgyűlési Határozatok Könyve

A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni, mely évenkénti bontásban a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- a közgyűlés időpontját
- a határozatképeség arányát,
- a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét,
- a szavazáskor jelenlévő tulajdonostársak, illetve a meghatalmazott személy nevét,
- a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat (igen/nem/tartózkodott bontásban),
- a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
- a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradás esetén ennek indokát.

Ha a közösség a határozatot írásban hozza meg, a fent említett adatokat az írásbeli szavazás alapján értelemszerűen kell feltüntetni.

A közös képviselő köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét a külön tulajdont érintő tulajdonos-változás esetén, a szerződő felek kérésére részükre bemutatni.

A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez, és a határozatokról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

5. Képviselet a közgyűlésen

A tulajdonostársak a közgyűlésen személyesen kötelesek eljárni, képviseletnek csak rendkívüli esetben, közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján van helye (2 tanúval).

A meghatalmazást a közgyűlési jegyzőkönyvhöz mellékletként kell csatolni.

A külön tulajdonú helyiségnek a tulajdonjogtól eltérő, más jogcímen (pl. bérlet, haszonélvezet) történő használata önmagában a közgyűlésen való részvételre és

szavazásra nem jogosít. A helyiségek használóinak azonban általános meghatalmazás adható, amelyet a közös képviselőnél letétbe kell helyezni.

6. A közgyűlés határozata ellen jogorvoslati lehetőség

Ha a közgyűlés határozata:

- a.) jogszabályt,
- b.) az alapító okirat rendelkezését,
- c.) az SZMSZ rendelkezését sérti,
- d.) vagy 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.

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

7. A bírósági eljárás megelőzése

A közösség és a tulajdonostárs, illetőleg a közösség és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában – ha az érintettek megállapodni nem tudnak – a közvetítői tevékenységről szóló külön törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni. Ezt a vitában érintett felek írásban – a közösség tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött – közös megegyezéssel kezdeményezhetik.

„B”

Közös képviselő

A közgyűlés a társasház ügyeinek intézésére közös képviselőt választ, egyszerű szavazati többséggel.

A közös képviselő ellátja a társasházközösség ügyintézési feladatait, valamint a bíróságok és más hatóságok előtti képviseletét – a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet, kötelezettségeket vállalhat – szükség esetén (különösen a bírósági képviseletet) a közös képviselő kérheti, hogy a lakók közül egy vagy több személy segítse az ő munkáját, akár a bíróságon vele együtt való megjelenést is beleértve.

A közös képviselő képviseleti jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

1. A közös képviselő feladata és jogköre

A közös képviselő jogkörében eljárva az alábbi feladatok ellátására köteles:

- a.) az évenkénti egyszeri, kötelező, rendes közgyűlés (az előző évi elszámolás illetve a tárgyévi költségvetés megállapítása és elfogadása céljából) összehívása és más levezető elnök hiányában annak levezetése,
- b.) a közgyűlés határozatainak előkészítése és végrehajtása, gondoskodás a közgyűlési határozatok és a társasház működésének jogszabályi megfelelőségéről (fontos, hogy azok ne legyenek ellentétesek az alapító okirat és a szervezeti és működési szabályzatban leírtakkal),
- c.) az épület fenntartásához illetve felújításához szükséges intézkedések megtétele,
- d.) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit (a késelemben esett tulajdonostárs felszólítása, jelzálogjog bejegyeztetése, illetve törlési engedély kiadása, polgári peres eljárás megindítása),

- e.) az évenkénti költségvetési javaslat és az éves elszámolás elkészítése, ezek közgyűlés elé terjesztése,
- f.) a közgyűlési jegyzőkönyvek, határozatok és a társasház egyéb iratainak kezelése, őrzése, a tulajdonostársak betekintési jogának biztosítása, a másolatok kiadása,
- g.) az alapító okirat, a szervezeti és működési szabályzat illetve ezek módosításának a földhivatalhoz történő benyújtása, és ezen módosító iratok megőrzése,
- h.) a közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltást esetén – a tulajdonostárs kérésére- köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról, és hátralék esetén azt összegszerűen is fel kell tüntetnie.

2. Költségvetési javaslat

A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

- a.) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség nemenként,
- b.) a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
- c.) a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével – a külön tulajdonban levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

3. Éves elszámolás

A közös képviselő által készített éves elszámolás tartalmazza:

- a.) a tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként és a közös költség megosztásának alapító okiratban, vagy a szervezeti és működési szabályzatban megállapított szabálya 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) pont különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelése helye szerint részletezve,
- d.) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
- e.) a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével – a külön tulajdonban levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés, a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény).

A közös képviselő – ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti – köteles az új közös képviselő részére a megválasztásáról számított harminc napon belül írásos jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó (nála levő) összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt átadni.

4. Kizáró okok

Nem lehet közös képviselő:

- a) aki büntetett előéletű,
- b) aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,
- c) az a természetes személy aki ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- d) az, aki a Polgári Törvénykönyv szerint vezető tisztségviselő nem lehet.

„C”
A Számvizsgáló Bizottság

A társasház gazdálkodását a közgyűlés által a tulajdonostársak közül választott háromtagú számvizsgáló bizottság ellenőrzi. A bizottság tagjai közül elnököt választ. Üléseit – szükség szerint, de legalább évente egyszer – a bizottság elnöke hívja össze, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg. Tevékenységéről, az ellenőrzés eredményéről beszámol a közgyűlésnek.

A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:

- a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint 30.000,-Ft értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- c) javaslatot tesz a közös képviselődíjazására,
- d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

A bizottság elnöke és tagjai tekintetében a III. „B” 4. pontban írt kizáró okok megfelelően irányadóak.

**IV.
A KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉSÉNEK ÉS
BIZTOSÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI**

A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A közgyűlés a birtoklás, a használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

1. A költségek viselése

A közös költséghez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek hozzájárulni.

A közös építményrészek, felszerelések, berendezések, valamint a közös tulajdonban levő telek fenntartási költségeit, közterheit, biztosítással járó költségeit, közüzemi díjait és a tisztántartásukhoz, fenntartásukhoz, javításukhoz, felújításukhoz szükséges költségeket, illetve a közös képviselő tiszteletdíját és a társasház ügyeinek intézésével kapcsolatos adminisztrációs költségeket a tulajdonostársak tulajdoni hányadrészüik arányában kötelesek viselni.

2. A közös költségek biztosítása

A közös kiadásokból az egyes tulajdonostársakra eső részösszegeket a közös képviselő állapítja meg, mutatja ki, közli a tulajdonostársakkal és gondoskodik annak beszedéséről, nyilvántartásáról.

A közös költség összegét a közös képviselő szedi össze minden hónap 15. napjáig. Az átvett összegről átvételi elismervényt ad, A közös költség elemei: pl. közös kiadások, épületbiztosítás, vízdíj, szennyvízdíj, villanydíj, felújítási alapra elkülönített díj, közös képviselő tiszteletdíja stb.)

A közös költség késedelmes fizetése esetén a közös képviselő a késedelembe esett tulajdonostársat 15 napos határidő kitűzésével írásban felszólítja a teljesítésre.

Az írásos felszólítást tértivevényes küldeménynel kell az érintettnek megküldeni.

A késedelembe esett tulajdonostárs a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles.

A közgyűlés határozata alapján a közös képviselő köteles elrendelni a közös költséghez való hozzájárulással legalább 3 havi hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelését a hátralék megfizetésének biztosítékául. A határozat meghozatalakor a hátralékos tulajdonostárs nem élhet szavazati jogával, illetve az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításánál is figyelmen kívül kell hagyni.

A jelzálogjog bejegyeztetéséről szóló határozatot a közös képviselő a határozat meghozatalától számított 60 napon belül, a keresetindítási lehetőség feltüntetésével (a törvény tartalmazza) írásban köteles elküldeni a hátralékos tulajdonostársnak.

A közös képviselő a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának, illetve a hozzátartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését – a közgyűlés összehívása nélkül csak akkor rendelheti el, ha erre Őt az SZMSZ felhatalmazza.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető.

A társasházzal szembeni tartozásért tulajdon-átruházás esetén a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős.

Tulajdon átruházás esetén a közös képviselő – kérelemre – köteles az új tulajdonostárs felé nyilatkozni arról, hogy az átruházó tulajdonostársat terheli-e közös költség tartozás, illetve folyamatban van-e a közös tulajdonot érintő nagyobb felújítás, karbantartás, vagy ilyen irányú munkák előkészítése.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő 8 napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni (az engedélyt ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni).

Ha a hátralék megfizetése egyéb módon nem biztosítható, a közös képviselő polgári peres eljárást kezdeményez.

3. Felújítási alap

A közös tulajdonban álló épületrészekkel és berendezésekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezetére a társasházközösség felújítási alapot hoz létre, amelyhez a tulajdonostársak a mindenkori közgyűlés által meghatározott mértékű felújítási hozzájárulást kötelesek fizetni.

Az alap felhasználásáról a közgyűlés dönt egyszerű szavazattöbbséggel.

4. A tulajdonostársak adatszolgáltatási és egyéb kötelezettsége

A tulajdonostársak kötelesek bejelenteni a közös képviselőnek:

- a.) a külön tulajdon vonatkozásában a tulajdonosváltozást, a külön tulajdoni lakásokban lakók számát, nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét lakcímét.
- b.) a saját, illetve bérlője – az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető – személyes adatait, és a jogi személy nyilvános adatait,
- c.) hasznélvezettel terhelt tulajdonos esetén a hasznélvező személy adatait.

A közös képviselő a tulajdonostársaktól felhatalmazást kap, hogy a fent felsorolt adatokról nyilvántartást vezessen, melyekről csak a közüzemi szolgáltatóknak illetve a bíróságnak adhat tájékoztatást.

A bejelentés megtételére a birtokbavételt követően 15 nap áll rendelkezésre.

A közösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában felelnek, az egyszerű (sorsartásos) kezesség szabályai szerint.

KÖZGYŰLÉSI ZÁRADÉK

A Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadását a 8060 MÓR, VÉRTES U. 5. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ közgyűlése a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 14. §(1) bekezdése alapján az alábbi szavazati aránnyal hozta meg:

A közgyűlésen a tulajdonosok 100 %-a volt jelen.

- Igen szavazatok: 10000
- Nem szavazatok: -
- Tartózkodás:-

A Szervezeti és Működési Szabályzat hatálybalépésének időpontja:
2017. év.....hó.....nap

Mór, 2017. év hó.....nap

Szabó Andrea,

mint alapító és az alapítók

– kivéve Mór Város Önkormányzatát -

meghatalmazottja

Ellenjegyzem:

Mór, 2017 -.....-.....

Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda
DR. TÓTH SZILVIA ügyvéd
8060 Mór, Kodály Z. u. 4. fsz. 1.
Tel/Fax: 22/400-629; Mobil: 06-30-630-16-27
E-mail: drtothszilvia@t-online.hu

Mór Város Önkormányzata

alapító képv.

Ellenjegyzem:

Mór, 2017 -.....-.....

Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda
DR. TÓTH SZILVIA ügyvéd
8060 Mór, Kodály Z. u. 4. fsz. 1.
Tel/Fax: 22/400-629; Mobil: 06-30-630-16-27
E-mail: drtothszilvia@t-online.hu

