

Tájékoztató

Tájékoztatjuk **a Tulajdonosokat**, hogy a Viola u. 9-11. Társasház **2011. május 12-n megtartott ismételt közgyűlésen** a jelenléti arányt **tekintve a közgyűlés nem tudta elfogadni** a társasház **Szervezeti és Működési Szabályzatának módosítását.** (Az Szmsz módosításához az összes tulajdoni hányad legalább egyszerű többségű hozzájárulása szükséges, és a 2011. május 4-i közgyűlésen a tulajdonosok 8,961 %-a képviseltette magát.) Ennek okán **Szervezeti és Működési Szabályzat módosításának elfogadására írásos szavazást hirdetünk.**

Változtatások a 2004-ben elfogadott SZMSZ-hez képest: (dőltén és aláhúzottan jelöltük a változásokat)

- II. A) pontja

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

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. 2003. évi CXXXIII. Törvény (továbbiakban Tv.) 27. §. (1).

A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára való tekintet nélkül határozatképes.

A közgyűlés döntéseit a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányadával számolt egyszerű többségével hozza, azaz a határozati javaslatra leadott igen szavazatok tulajdonhányaddal számolt mennyisége a jelenlévő tulajdoni hányad 50 %-át meg kell haladja.

Kivétel:

- Valamennyi tulajdonos egyhangú szavazata szükséges:

- o Alapító Okirat elfogadásához, módosításához
- o rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások elfogadásához

- Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:

- o a közös tulajdonban álló épületrészek hasznosításának elhatározásához, amennyiben a kisebbségben maradó tulajdonosok a határozatban kötelezően szereplő felhívásra nem válaszolnak, vagy írásban nyilatkoznak, hogy nem kívánnak élni keresetindítási jogukkal.

- Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább egyszerű szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:

- o SZMSZ módosításához
- o Alapító Okirat módosításához, ha a közös tulajdont nem érintő lakáson belüli – az 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.
- o a nem lakáscélú ingatlanok rendeltetési módjának megváltoztatásának tilalmához, vagy feltételekkel történő hozzájárulásához
- o lakáscélú ingatlanok nem lakáscélú használatának tiltásához

- II. A) 1. pont

A közgyűlés dönt:

Alapító Okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről

- II. B) 3. pont

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 közös képviselő 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 tulajdonos jogosult összehívni.

- II. C) 2. pont

A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

- alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről
- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról
- közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról

- közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról
- a közös képviselő illetve a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja ellen kártérítési per indításáról
- polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről

- II. C) 5. pont

Házastársak osztatlan közös tulajdonában lévő albetétek esetén a Családjogi Törvény érdekközösséget feltételező rendelkezése alapján a közgyűlésen jelenlévő házastárs a teljes tulajdoni hányadának megfelelő szavazati aránnyal vesz részt. Ez alól kivétel, ha a házastársak bejelentik érdekellentétüket.

- II. C) 10. pont

A társasház közgyűlése meqtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha ez a társasház működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná.

- II. D) 19. pont

Egyéb jogosultságai és kötelezettségei:

- Előzetes felhívást követően jogosult a közös költséggel vagy egyéb üzemeltetési díjjal háromhavi tartozásban lévő tulajdonostárs ellen fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni, majd a legalább háromhavi összegű hátralékban lévő tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelése iránt intézkedni, és az intézkedést, ha szükséges – újabb háromhavi összegű tartozás esetén – megismételni. A tartozás miatt tett intézkedések jogkövetkezményeiről, és az adós jogairól köteles az érintettet tájékoztatni, illetve a tartozás megfizetése után a tett intézkedéseket haladéktalanul visszavonni.
- Jogosult a lakókról nyilvántartást vezetni, amely tartalmazza a tulajdonosok, ingatlan nyilvántartásban is szabadon megtekinthető adatait, a tulajdonosváltás tényét, a külön tulajdont bérlő személy nevét, a külön tulajdonban lakó személyek számát, ha ez befolyásolja az üzemeltetéssel kapcsolatos díjak fizetését.
- A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke)- ha a közgyűlés e megbízása alól felmenti – köteles az új közös képviselő (az intézőbizottság új elnöke) részére a megválasztásától számított 30 napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt átadni.

- III. A) 11. pont

A közös költségek pontos teljesítésének biztosítására kikötik a tulajdonostársak, hogy az a tulajdonos, aki a közösségből folyó kötelezettségének az esedékességekor vagy a hozzá ajánlott levélben intézett felhívás után 15 napon belül nem tesz eleget, úgy ennek eltelte után ellene fizetési meghagyásos eljárás indul és az elmaradt közös költség megfizetésén felül kamatot és az eljárással kapcsolatos költséget köteles fizetni. A lakóépület tulajdonostársai tudomásul veszik, hogy háromhavi késedelem esetén a közös képviselő a közgyűlés felhatalmazása alapján (II./6 pont) jogosult a hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonában álló illetőségre a hátralék összegének és járulékának erejéig jelzálogjogot bejegyeztetni az ingatlan nyilvántartásba. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése háromhavi díjösszegű hátralékonként megismételhető.

- III. D) pontú

A tulajdonostársat a társasházi öröklakásra, üzlethelyiségre és a nem lakás célú külön tulajdonhoz tartozó helyiségeire megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. A tulajdonostársat a külön tulajdonában lévő öröklakással, üzlethelyiséggel és a külön tulajdonához tartozó közös tulajdoni illetőségével szabadon rendelkezik, azt elidegenítheti, megterhelheti. A tulajdon védelmében bármely tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Jelen szabályzat meqtiltja a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekben szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység folytatását, valamint szexuális termékek és segédeszközök árusítását és forgalmazását.

- III. H) pont

A közös költségek biztosítása

1. A közös tulajdonú részek üzemeltetésével, karbantartásával, állagmegóvásával, felújításával, a közös közüzemi fogyasztással, a személyi közreműködésekkel járó költségek viseléséhez a tulajdonosok a lakások után az alapító okiratban szereplő tulajdoni hányad arányában, gépkocsi-beálló és tárolók után pedig darabszámba kötelesek hozzájárulni
2. Ha egy tulajdonosnak kéthavi közös költség hátraléka halmozódik fel, úgy a közös képviselő fizetési felszólítás küld a tulajdonosnak. Ha a tulajdonos felszólítás ellenére sem törleszti hátralékát a Társasház felé, úgy a hátralék eléri a háromhavi közös költség tartozás mértékét, akkor a közös képviselő fizetési meghagyást bocsáthat ki valamint a hátralékos tulajdonos ingatlanára jelzálogjogot jegyeztethet be. Ha bejegyzést szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni.
3. A közös képviselőnek a hátralékos tulajdonos részére igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását kézbesítettnek kell tekinteni, illetve levelezési címére, ha azt a hátralékos tulajdonos a legalább két alkalommal megkísérelt kézbesítés ellenére nem vette át. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül „nem kereste” jelzéssel a közös képviselőhöz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
4. Hátralékok kiegyenlítésének megkönnyítése érdekében részletfizetési megállapodást köthetnek a társasházzal. A megállapodásban rögzítettek betartása esetén a közös képviselő a jelzálog kivételével a jogi lépéseket felfüggeszti.
5. A közgyűlés által elhatározott eseti hozzájárulás (célbefizetés). A célbefizetés összegét – ha erről közgyűlési határozat másként nem rendelkezik – a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában viselik. A határozatban rögzíteni kell a célbefizetés és kifizetés idejét és módját, valamint a felhasználás szabályait.
6. Ingtalan eladásakor, ha az eladó nem kéri a közös képviselőtől a közös költségének nullás igazolását, és a vevő e nélkül vásárolja meg az ingatlan, abban az esetben az eladó esetleges közös költség tartozásáért a vevő felel.
7. Azon tulajdonosok, akik közös költségüket postai csekken fizetik be, a befizetések költségét kötelesek megtéríteni. Ha egy azon nap több tulajdonos fizeti be postai csekken a közös költséget, úgy a bankköltséget egyenlő arányban fel kell osztani a tulajdonosok között.

Az SZMSZ módosításainak elfogadása érdekében kérjük, a mellékelt szavazólapot kitöltve **2011. június 15-ig** szíveskedjenek eljuttatni a Rustler Kft.-nek a következő út valamelyikén:

- a társasházban elhelyezett közös képviselői postaládába
- postai úton a 1117 Bp., Fehérvári út 50-52. címre
- faxon a 434-2699-es számra
- e-mailben a timea.krausz@rustler.hu elhelyezni szíveskedjenek! (e-mailen csak a kézzel aláírt és beszkennelt szavazólapokat fogadjuk el!)

Budapest, 2011. május 24.

Tisztelettel:

Krausz Tímea
projektmenedzser
Rustler Kft.

Szavazólap

Alulírott

a Viola u. 9-11. Társasház em..... ajtó alatti öröklakás tulajdonosa,

a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát, jelen tájékoztatóban közölt módosítással

ELFOGADOM

NEM FOGADOM EL

TARTÓZKODOM

Megfelelő szavazatot kérjük, bekarikázni!

Budapest, 2011.

.....

aláírás

Érvényes szavazatnak csak a fent megjelölt **határidőre leadott olvasható névvel és címmel kitöltött és aláírt szavazólap tekinthető**. A szavazatok összeszámlálásáról jegyzőkönyvet készítünk, melyet a Számvizsgáló Bizottságnak a szavazólapokkal együtt hitelesítés céljából átadunk. A szavazás eredményéről a tulajdonosokat írásban értesítjük.