

Társasház
1152 Szilas park 32-46.

SZERVEZETI - MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

(Budapest, XV. kerület, Szilas park. 32-46. szám alatti TÁRSASHÁZ)

A Budapest, XV. kerület, Szilas park. 32-46 szám alatti, 91096/34 helyrajzi számon bejegyzett társasház a 2003. év február hó 17. napján tartott közgyűlésén, a tulajdonostársak egyhangú szavazatával, a

3/2003. számú határozatában

A következő Szervezeti - Működési Szabályzatot alkotta.

1. SZMSZ BEVEZETŐ rész

A többször módosított 1959 évi IV. törvény a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről (továbbiakban Ptk), az 1997 évi CLVII törvény a társasházról (továbbiakban tv), valamint a társasházi alapító okirat felhatalmazása alapján a társasház-közösség működését, szervezetét a jelen Szervezeti-Működési Szabályzat (továbbiakban SZMSZ) határozza meg.

2. A szabályozás alapelvei és rendje

2.1. Az SZMSZ a jogszabályok, az alapító okirat alapján részletezi, kiegészíti, pontosítja a társasház szervezeti-működési szabályait, figyelembe véve a társasház speciális, sajátos adottságait.

2.2. Az SZMSZ célja, hogy biztosítsa a társasház biztonságos, eredményes és költségtakarékos működésének szabályozási feltételeit, az együttélés szabályainak betartását, betartatását, kiterjedjen minden olyan szabályozandó esetre, amely várhatóan a működés során előfordulhat.

2.3. Az SZMSZ magába foglalja a társasházi törvény, az alapító okirat vonatkozó részeit és a közgyűlés által elfogadott szabályokat.

2.4. A Szervezeti Működési Szabályzatot a közgyűlés legalább 2/3-os szavazat többséggel módosíthatja.

2.5. Az SZMSZ komplex szabályzat, melynek rendelkezései szerint készülnek el más jogszabályok által kötelezően előírt szabályzatok is, Házirend vagy a számvizsgáló bizottság által jóváhagyott társasház ügyrend, Tűzvédelmi szabályzat.

2.6. A jogszabály változásokat, szabályzatok módosítását át kell vezetni az SZMSZ-be, mely a közös képviselő feladata.

2.7. A HÁZ belső rendjére a közületi kezelésben lévő házingatlanokra vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadók (Budapest Főváros Önkormányzatának rendelete a lakóépületek, ingatlanok házirendjéről), ettől azonban a közgyűlés által elfogadott „Házirend” (mely az SZMSZ mellékletét képezi) rendelkezésében eltérhet, amennyiben az nem ütközik jogszabályba.

3. Az SZMSZ hatálya

Az SZMSZ hatálya kiterjed a tulajdonosokra és minden olyan személyre és szervezetre, akik/amelyek a társasházban állandó jelleggel laknak, dolgoznak, látogatóba vagy más céllal a társasház területére belépnek.

4. A társasház jogállása, jellege, jogképessége

4.1. Társasház jön létre, ha épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás célú helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület-berendezés, helyiség és lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

4.2. A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

4.3. A nem lakás célú helyiségre, illetőleg az ilyen helyiségekből álló társasházra a lakásokra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell.

5. A Társasház működési szabályai

5.1. A közös tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészeket ill. osztatlan közös tulajdont minden tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően szabadon, használhatja. Ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát vagy jogos érdekét.

A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a lakásokat kizárólag lakás céljára fogják használni, így a lakásokban kereskedelmi, ipari és szolgáltató tevékenység csak a közgyűlés jóváhagyásával folytatható. Ez azonban nem zárja ki, hogy a tulajdonostársak foglalkozásával járó tevékenységét saját lakásában ne gyakorolhassa, a házirend szigorú betartása mellett.

Amennyiben lakás célú külön tulajdont nem lakás céljára használ (pl. iroda, kereskedelem, rendelő, stb.) a tulajdonosa (bérlője) a közös tulajdon fokozott használatáért 30%-al emelt közös költség hozzájárulás megfizetésére kötelezett.

5.2. Mindegyik tulajdonostárs köteles építményrészét jó karban fenntartani jogában áll a tulajdonostársaknak a mindenkori jogszabályok értelmében megkívánt hatósági engedély alapján a mindenkori építési szabályok betartása mellett, a külön tulajdoni illetőségét képező ingatlan belső beosztását (műszaki kialakítását) saját költségén megváltoztatni, amennyiben ezzel az épület biztonságát nem veszélyezteti, valamint a közös tulajdon javítási, karbantartási tevékenységét nem akadályozza. A peres helyzet és a tulajdonostársak (vagyonuk) veszélyeztetésének elkerülése érdekében szándék bejelentési kötelezettség terheli a tulajdonostársakat a társasház irányában, amennyiben fenti célzatú változtatást kívánnak végrehajtani a külön tulajdonuk viszonylatában.

Az Alapító Okirat szerint külön tulajdonban lévő nyomó-, lefolyó-, és fűtési vezetékeinek (konkrétan: az elágazástól számított alapvezeték) meghibásodásából eredő átázások költségét az a tulajdonostárs viseli, akinél a meghibásodás történt, amennyiben erre az épületbiztosítás valamely formája nem terjed ki.

5.3. A társasház mind külső, mind belső egysége, esztétikai hatásának fenntartása minden tulajdonos érdeke, ezért a ház falain, homlokzatán, kapubejáratain, lépcsőházában, kertjében vagy kerítésén táblát, hirdetményt, világító berendezést, stb. a tulajdonostársak közgyűlési határozata nélkül elhelyezni nem szabad. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól.

5.4. A közösségben maradó épületrészeket, felszereléseket, berendezéseket és a nem lakás célú helyiségeket együttesen kell biztosítani, a külön tulajdoni illetőségeket az egyes tulajdonostársaknak kell biztosítani (közgyűlési döntés esetén fentiek összevontan, épületbiztosításként is köthetők, de a kitűzött cél az, hogy felelősség biztosítás nélküli ingatlan rész ne legyen az épületben.) Ha valamelyik biztosított épületrész, berendezési tárgy, stb. megrongálódik vagy elpusztul, helyreállításáról azonnal gondoskodni kell. Ha az elemi kár által elpusztult épületrész vagy felszerelés helyreállítására szükséges költségeket a biztosító nem (vagy csak részben) fedezi, és a teljes helyreállítás kifizetésére a felújítási alap nem nyújt kellő fedezetet, úgy ez esetben a tulajdonostársaknak kell a hiányzó összeget viselni tulajdoni illetőségük arányában.

6. Közös költség

6.1. A közös telek, közös építményrészek, felszerelések, egyéb közös berendezések és nem lakás célú helyiségek, lakás és tárgy minden néven nevezendő közterheit, fenntartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségeit a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyukban kötelesek fizetni a jelen SZMSZ-ben rögzítettek szerint.

A közös Képviselő díjazása albetétenként egységesen kerül megállapításra. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

6.2. Mellékvízmérőórával, hőmennyiségmérővel kapcsolatos eljárási szabályok

A bekötési mérőn (fővízmérő órán) mért fogyasztás és az egyéni lakásmérők (mellékvízmérőórák) összes fogyasztásának különbsége a közös célú vízfogyasztás. A közös célú vízfogyasztás díjrészének megfizetéséhez a tulajdonostársak albetétenként egyenlő arányban kötelesek hozzájárulni.

Azon tulajdonostársak részére, akik nem rendelkeznek mellékvízmérővel és érvényes közüzemi szerződéssel, illetőleg nem szolgáltatnak adatot a közös képviselő/megbízottja részére a kért határidőre, valamint ha a számla a mellék-vízmérőórára vonatkozóan fogyasztást nem tartalmaz (kétszer egymás után 0 a fogyasztás, és a lakás lakott) – abban az esetben a fővárosi szervek által megállapított átlagot kell figyelembe venni és az adott időszakra emelt összegű közös költséget kell a tulajdonosnak fizetni.

(3 tagú családnál 9 m³ hidegvíz, 6 m³ melegvíz az elszámolás alapja)

Ezt a gyakorlatot kell alkalmazni meghibásodott mellékmérő esetén is. A mellékmérő meghibásodását a tulajdonosnak, használonak haladéktalanul jelezni kell a közös képviselő felé és a javításról saját költségen 8 napon belül gondoskodni kell.

A mellékvízmérőket közgyűlési határozat alapján plombával kell ellátni. A hő és melegvíz szolgáltatás díját a tulajdonosok a meglévő egyéni szerződéseik alapján, a társasház külön határozata szerint fizetik.

Ha a számla a mellék-vízmérőórára vonatkozóan több hónapon keresztül fogyasztást nem tartalmaz, úgy a kiegyenlítés előtt a közös képviselő/ megbízottja kérjen a díjbeszedőtől, vagy a szolgáltatótól tájékoztatást az okról.

Minden helyiséghasználó a takarékos vízfogyasztás érdekében köteles a vizes berendezéseket olyan állapotban tartani, hogy műszaki meghibásodás miatt vízfolyás ne legyen, anyagi kárt gondatlanságból ne okozzon. Ha igazolható módon nem tette meg a szükséges intézkedéseket, vagy gondatlanságból, esetleg szándékosan indokolatlan többlet vízfogyasztás következik be, vagy más anyagi kár (pl: beázás) éri a társasházat, úgy annak anyagi következményeit a károkozó köteles viselni.

Abban az esetben ha valamelyik tulajdonostárs huzamosabb ideig nem tartózkodik a lakásában fűtési időnyben, a fűtési költség elosztásáról külön közgyűlési határozat rendelkezik.

A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásba képviselő/megbízottja, bejusson a mérőórák ellenőrzésére az előre egyeztetett időpontban.

6.3. A társasház közös területeinek világítására szolgáló áram díját a tulajdonosok albetétenként megosztva fizetik.

6.4. A szemétszállítási díjat albetétenként megosztva fizetik.

6.5. A takarítási díjat a tulajdonostársak albetétenként fizetik.

6.6. A karbantartási, hibaelhárítási és felújítási munkák költségeit albetétenkénti megosztásban fizetik.

6.7. A társasház üzemeltetéséhez szükséges egyéb költségek (pl. bankköltség, nyomtatványok, posta és másolási költségek, izzók, só és egyéb takarítószer és takarítóeszköz költsége) albetétenkénti megosztásba fizetik.

6.8. Az épületbiztosítás és a felújítási alap összegét a tulajdonostársak tulajdonuk négyzetméterére vonatkoztatva fizetik.

6.9. Olyan felmerülő költség esetén, amelynél a tulajdoni hányad szerinti költség megosztás nagy mértékű aránytalansággal terhelődik a tulajdonostársakra, érvényes közgyűlésen 2/3-os tulajdoni hányaddal megszavazott határozatban hozhatnak a tulajdonostársak, a tulajdoni hányad szerint hozzájárulástól eltérő költség megosztást eredményező döntést. A határozatnak pontosan kell tartalmaznia a költség megnevezését, a megosztás módozatát és érvényességét.

6.10. Felújítási célú tartalékképzés

A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy felújítási alapot képeznek a közgyűlés által meghatározott négyzetméterenkénti összeggel.

A képződő tartalékokat minimum 31 napos, folyamatosan megújítható lekötött számlára kell átvezetni. A külön befizetést elkülönülten kell vezetni, amennyiben az karbantartás-felújítási vagy korszerűsítési munkákra vonatkozik.

A felújítási alap külön számlán kerül vezetésre, valamint lekötésre. A felújítási számlán lévő pénzösszeg felhasználásához többségi határozat szükséges.

A tulajdonostársak megállapodnak abban is, hogy a tulajdonát értékesítő tulajdonostárs csak abban az esetben tarthat igényt a fel nem használt hozzájárulásra, ha azt az új tulajdonos megfizeti.

6.11. Közös költséget nem képező kiadások

- egyedileg igényelt másolási költség, tulajdonost terhelő egyéb kiadások (ügyvédi költség, postaköltség, eljárási illeték)

6.12. Késedelmi kamat

A közös költség befizetés minden hó 15-ig esedékes a határidőn túli befizetéseket késedelmi kamat terheli.

A késedelmi kamat kiszámításának módja:

$$\text{Késedelem összege} \times \text{a törvény szerinti mérték} \times \text{késedelmi napok száma}$$

$$\text{évi napok száma}$$

Amennyiben fedezethiány miatt a kiegyenlítetlen, illetve késve kiegyenlített számlák után a társasház a szolgáltatók felé késedelmi kamatot kénytelen fizetni, úgy ez a kiadás az abban az időszakban fedezethiányt okozó tulajdonosokat terheli tulajdoni hányaduk arányában.

7. Gazdálkodási alapelvek

Jelen SZMSZ-ben a társasház felhatalmazza a számvizsgáló bizottságot, hogy dolgoztassa ki és hagyja jóvá a gazdálkodással összefüggő szabályokat, melyek térjenek ki:

- a tartalékolás rendjére, a pénz lekötésre a magasabb kamatbevétel érdekében,
- átmenetei likviditási problémák esetén a kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos eljárási rendre,
- pénzkezelés szabályaira,
- irattározás szabályaira, (bankszámlák, levelezések, jegyzőkönyvek, emlékeztetők)
- leltározás szabályaira,
- készpénzforgalom minimalizálására,
- közös képviselő/intéző bizottság értékelési szempontjainak kidolgozására, a tárgyévi ügykezelő tevékenységre vonatkozóan (havi ellenőrzések tapasztalatai, kellő gondossággal történő eljárás számlák kiegyenlítése, határidős feladatok teljesítése)

7.1. A tulajdonosok befizetési formái

- közös költség előleg, amely az üzemeltetési, működtetési kiadásokra nyújt fedezetet,
- a havi rendszeres előleget a tulajdonosok átutalással vagy a rendelkezésükre bocsátott csekkel fizeti be, legkésőbb minden tárgyhó 15-i beérkezési határidővel.
- külön befizetés, mely közgyűlés által meghatározott célra és határidőre történő egyszeri befizetést jelent, (nagyobb karbantartási, felújítási munkák, korszerűsítés)

7.2. Költségek (kiadások) kifizetésének szabálya

Kifizetés előtt a Számvizsgáló Bizottság elnökének be kell mutatni a 100 000 Ft feletti számlákat sürgős esetekben.

- nem tervezett kiadások
- tervezett karbantartások, felújítások,

7.3. Bankszámla nyitás és rendelkezés a bankszámlán elhelyezett pénzeszközök felett

A Társasház szabadon választhatja meg, hogy melyik erre felhatalmazott pénzintézettel köt bankszámlaszerződést. Bankszámla szerződés megkötéséhez szükséges az alapító okirat, az adószám, és a közös képviselő jogosultságát igazoló közgyűlési határozat.

A bankszámlaszerződés megkötésekor írásban be kell jelenteni a hitelintézetnek, hogy a pénzforgalmi bankszámla (bankszámlák) felett ki jogosult, illetőleg kik jogosultak rendelkezni. Ha a közös képviselő megbízása megszűnik, az általa bejelentett aláírók rendelkezését a hitelintézet mindaddig érvényesnek tekinti, amíg az új vagy más vezető másként nem rendelkezik.

A Társasház bankszámláján elhelyezett pénzeszközök felett a bejelentett aláírásra jogosultak rendelkezhetnek, a bejelentésben meghatározott módon. A pénzintézetnek három személy részére célszerű bejelenteni az aláírási jogot. A bankszámla feletti rendelkezés jogszerűségéhez a kijelölt három személy közül két személy együttes aláírása szükséges. A három személy közül egyik a közös képviselő, másik két személy pedig a számvizsgáló vagy gazdasági bizottság tagja.

8. Fizetési felszólítások rendje

A közös képviselő elnöke köteles levélben és/vagy szóban felszólítani azt a tulajdonost, akinek – nyitó egyenlegét is figyelembe véve – 2 havi közös költség előleg összegének megfelelő fizetési elmaradása keletkezett. Amennyiben a felszólítás eredménytelen, a közös képviselőnek a következők iránt kell intézkedni:

- fizetési felszólítás levélben,
- fizetési meghagyás beadása a Bíróság felé,
- jogerős fizetési meghagyás eredménytelensége esetén végrehajtási eljárás kezdeményezése a Bíróságnál.

9. Jelzálogjog bejegyzés

A közgyűlés a határozatával, vagy a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazása alapján a közös képviselő a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető.

Jelen SZMSZ alapján a közös képviselő/intéző bizottság elnöke felhatalmazást kap arra, hogy az elszámoló közgyűlések közötti időszakban rendelje el szükség esetén a jelzálogjog bejegyzését a féléves hátralékba került tulajdonosok külön tulajdonára.

A közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostársak azok, akiknek a tárgyévi nyitó egyenlege és befizetései nem érik el a tárgyévi befizetési kötelezettség felét.

A hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelésről szóló határozatot, illetőleg rendelkezést a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

A kézbesítést a közös képviselő/intéző bizottság elnöke tértivevényes ajánlott levélben köteles megtenni. A jelzálogjog bejegyzés és törlés valamennyi költsége és a késedelmi kamat a hátralékos tulajdonost terheli.

10. Jogorvoslati lehetőségek

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a Bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül.

11. A társasház szervezet

11.1. A közgyűlés

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

A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- a) Valamennyi tulajdonostárs egyhangú döntésével a rendes gazdálkodás körét meghaladó munkálatok elvégztetése és kiadásai,
 - b) az alapító Okirat módosításáról egyhangú döntésével, kivétel: CLVII.Tv. 6 §/1/bek.
 - c) az összes tulajdoni hányad kétharmados támogató döntésével a közös tulajdonba tartozó épületrészek, helyiségek, lakások elidegenítése,
 - d) a közgyűlésen jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányadának kétharmados határozatával
 - a szervezeti-működési szabályzat megalkotása, módosítása,
 - a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának módja, megváltoztatásának jóváhagyása, ha az nem zavarja a lakhatást,
 - a lakástakarékpénztárba belépés,
 - e) a közgyűlésen jelenlévők tulajdoni hányadának egyszerű többségi határozatával döntenek
 - a közös Képviselőnek, valamint a Számvizsgáló Bizottságnak megválasztásáról, jogköréről, felmentéséről és díjazásáról,
 - A közgyűlés a közös képviselőt, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.
- A közös képviselő felmentésére a megbízási szerződésben rögzített felmondási határidőt is figyelembe kell venni,
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról, a felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.
 - Az éves elszámolás elfogadásáról a közgyűlés a Számvizsgáló bizottság komplex szempontok szerint történt értékelése alapján dönt. (az értékelés szempontjait a társasházi ügyrend tartalmazza),
 - a tulajdonosok adatszolgáltatási kötelezettségének megállapításáról,
 - a házirend megállapításáról,
 - a közös tulajdonban lévő épületrészek fenntartásáról, felújításáról,
 - az éves költségvetés megállapításáról,
 - felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
 - a felújítási alap felhasználásáról, megszüntetéséről,
 - a felújítási pályázaton való részvételtől,
 - a közös tulajdon használatáról, bérbeadásáról, a jogszabályok és hatósági rendelkezések szerint,
 - a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,

- a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

- minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő, az intéző bizottság, vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

A közgyűlés összehívása

- A közgyűlést a közös képviselő, a közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni.

- Az éves rendes közgyűlést évente legkésőbb május 31-ig meg kell tartani. Szükség esetén év közben is összehívható rendkívüli közgyűlés.

- Sürgős esetet kivéve a közgyűlési meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal kell megküldeni a tulajdonostársaknak.

- A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés helyét, napirendi pontjait. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot.

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

Ha a kérést a közös képviselő nem teljesítette, az összevonást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

Közgyűlés határozatképessége

- A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Ez alól kivétel az 11 a-d) pontokban meghatározott szavazást igénylő napirendi pontok.

- a közgyűlés határozatképességének megállapítására jelenléti ívet kell alkalmazni, amelyet a jelenlévő tulajdonostársak vagy meghatalmazottjának alá kell írni.

A tulajdonostársat bárki képviselheti olyan írásbeli meghatalmazással, amelyet két tanú aláírt. A meghatalmazást a közgyűlés jegyzőkönyvének mellékleteként kell kezelni és archiválni.

A tulajdonosok a közgyűlést megelőző 4 nappal kötelesek a közös képviselőnek (az intéző bizottságnak) jelezni, ha nem tudnak részt venni a közgyűlésen, és meghatalmazottal sem képviseltetik magukat amennyiben ezt elmulasztják, és emiatt a közgyűlés határozatképtelen, úgy a megismételt közgyűlés költségét a mulasztást elkövető tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában viselik.

Ez alól az a tulajdonost menthető fel, aki igazolja, hogy önhibáján kívül nem tudta a bejelentést megtenni, illetve váratlan akadályoztatás miatt nem tudott részt venni a közgyűlésen.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő három napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani.

A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában – az eredeti közgyűlési határozatképességtől függő feltétellel – is kitűzhető. Szervezeti –működési szabályzat megalkotásáról megismételt közgyűlésen nem hozható határozat.

A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni. Megismételt közgyűlés a szervezeti-működési szabályzat megalkotására, módosítására csak akkor hozhat határozatot, ha az eredeti közgyűlésre előírt tulajdoni hányadnak megfelelő szavazati arány biztosított.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk alapján illeti meg a szavazati joguk.

(A tulajdonostársak a jelenléti ív aláírásakor a közös képviselő által átadott szavazócédulával gyakorolják szavazati jogukat.)

A közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbséggel hozza meg.

Szavazategyenlőség esetén meg kell ismételni a szavazást. Ha ismét szavazategyenlőség következik be, akkor új közgyűlést kell összehívni az adott napirend kapcsán.

Jegyzőkönyv kötelező vezetése, tartalmi elemeinek meghatározása

A közgyűlésen a határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A közgyűlés a jegyzőkönyv vezetésével tulajdonostársat bízhat meg. A hitelesség érdekében a közgyűlés elnökét a jegyzőkönyvvezetőt és a jegyzőkönyv hitelesítőit a közgyűlés megnyitását követően a napirendi pontok megtárgyalása előtt kell megválasztani.

A közgyűlésen elhangzottakból csak azok a javaslatok kerülnek a jegyzőkönyvbe, amelyek a döntéshozatalt alapvetően befolyásolják.

A határozatokat minden évben új sorszámozással kell vezetni. A határozatoknál tulajdoni hányadok (%-ok) szerint kell rögzíteni az igen, nem, tartózkodott szavazatokat.

A tulajdonostársak a közgyűlés jegyzőkönyvébe a közös képviselő fogadó óráján betekinthetnek, igény szerint arról – a másolási díj kifizetésével – példányt kaphatnak.

Írásbeli szavazás lebonyolításának rendje:

A közgyűlés határozatát írásbeli szavazással is meghozhatja. Írásbeli szavazásra a közös képviselő, illetőleg intézőbizottság elnöke bocsátja a határozatot.

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

A számvizsgáló bizottsággal a határozati javaslatot előzetesen véleményeztetni kell, legrövidebb nyolc napos határidővel. A határozati javaslatához a számvizsgáló bizottság írásban adott véleményét csatolni kell.

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

A közgyűlési határozatnak meg kell felelnie a törvényi és más jogszabályi előírásoknak, továbbá a társasházközösség alapító okiratának és szervezeti- működési szabályzatnak.

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

A közgyűlési határozatokat minden tulajdonostárs köteles végrehajtani.

11.2. Közös képviselő

A közgyűlés a társasházközösség ügyeinek intézésére közös képviselőt, vagy intézőbizottságot (elnököt, tagokat) választ.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság feladat, és hatásköre megegyezik, a közös képviselőre vonatkozó szabályokat kell az intézőbizottságra is alkalmazni.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A közös képviselő intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető.

A közös képviselőt, illetőleg az intézőbizottság elnökét a társasházközösség közgyűlése felhatalmazza, hogy a tulajdonostársnak a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulás féléves hátraléka esetében a közösséget megillető jelzálogjog bejegyeztetése iránti rendelkezést kiadja.

A közös képviselő a közösségnek ezen igényét köteles érvényesíteni a tulajdonostárs külön tulajdonának az ingatlan-nyilvántartásban történő jelzáloggal való megterhelésével.

Felhatalmazza továbbá arra is, hogy ha a tulajdonostárs a hátralékot járulékaival együtt a közösség részére megfizette, a bejegyzett jelzálogjogot a külön tulajdonról töröltesse.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogkörében eljárva köteles:

- összehívni a közgyűlést a tulajdonostársak írásbeli értesítésével, előkészíteni a közgyűlés határozatait,
 - a közgyűlést levezetni, ha a tulajdonostársak más levezető elnök választását nem kezdeményezik,
 - a közgyűlés határozatait végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti működési szabályzat rendelkezéseinek,
 - minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében.
 - évenként írásban költségvetési javaslatot készíteni, amelynek tartalmaznia kell:
 - a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat, költség nemenként,
 - a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
 - a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként,
 - közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
 - éves beszámolót kell készíteni, mely tartalmazza:
 - a tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként, és a közös költség megosztásának az alapító okiratban vagy szervezeti működési szabályzatban megállapított szabályai szerinti bontásban,
 - a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
 - a kiadások-bevételek különbségének záró egyenlegét, és a pénzkészletek kezelési módja szerinti részletezését,
 - a tárgyévhez tartozó, közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
 - a közös költséghez való hozzájárulás előírásait és teljesítését tulajdonostársanként
 - a közös képviselő 100 000Ft feletti számlát kiegyenlítés előtt – köteles a számvizsgáló bizottságnak bemutatni. A kiegyenlítés tekintetében a közös képviselőt nem köti a számvizsgáló bizottság véleménye,
 - a közös képviselő jogosult a közgyűlés által meghatározott keretek között a közös tulajdon bérbeadására egyedi szerződést kötni, gyakorolja továbbá a társasházközösség alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat, szerződéseket köt.
 - a közös képviselő köteles gondoskodni arról, hogy a társasház működése megfeleljen a számviteli, adóhatósági és más jogszabályból adódó előírásoknak.
- jelen SZMSZ felhatalmazása alapján a közös képviselő ügyvédet is megbízhat a társasház közösség képviseletével.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól, Számvizsgáló bizottságtól utasítást nem fogadhat el.

A közös képviselő ügyfélfogadási rendjét, valamint a hétvégékre, ünnepnapokra vonatkozó ügyeletet a Házirend tartalmazza.

Nem lehet közös képviselő, illetőleg nem láthat el társasház kezelési tevékenységet az a természetes vagy jogi személy, illetőleg jog személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, akivel (amivel) szemben az 1997 évi CLVII.Tv 36 §-ban megfogalmazott kizárási okok állnak fenn.

11.3. számvizsgáló bizottság (SZVB)

Abban a társasházban, amelyben 50 lakásnál több lakás van a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.

A Számvizsgáló bizottság feladatait a társasház SZMSZ-e, tűzvédelmi szabályzata, házirendje, és az társasházi ügyrend (gazdálkodási-ellenőrzési szabályzat) előírásai szerint végzi.

hatásköre:

A SZVB feladat és hatásköre:

Előzetes időpont egyeztetés alapján: bármikor a közös képviselő ügyintézésének ellenőrzése, havonként a közösség pénzforgalmának ellenőrzése

- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, közgyűlési határozat-tervezeteket, (költségvetést, elszámolást, szabályzatok módosítását, pályázati anyagokat, valamint az alapító okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett bemutatott számlákat.
- tűzvédelmi szabályzat és a társasház ügyrendjének elkészíttetése, jóváhagyása,
- véleményezi szükség esetén a szerződéseket,
- beszámol a közgyűlésnek a tevékenységéről, ellenőrzésekről, azok értékeléseiről,
- javaslatot tesz a közös képviselő tárgyévi díjára,
- közgyűlési napirendi pontra javaslatot tesz,
- a megbízási szerződést jóváhagyja a közös képviselővel a közös képviseleti feladatok ellátására.,
- közgyűlés összehívása, ha a közös képviselő a kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a számvizsgáló bizottság észrevételezése alapján nem korrigálja a jogkörét meghaladó intézkedését.

Jelen SZMSZ alapján a közgyűlés min. 3 fős számvizsgáló bizottságot választ.

Az SZVB testületi ülés formája:

A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg. (1997.évi CLVII.tv.38 §(2) bekezdés

A havi pénzforgalom ellenőrzésénél döntési joga van az ellenőrzési módszerről.

Nem terjed ki hatásköre a közös képviselő utasítására, feladatokat, megbízást, utasítást a közös képviselőnek nem adhat.

A számvizsgáló bizottság ellenőrzési jogkörébe tartoznak a következők:

- a közös képviselő által készített költségvetési javaslat alakilag megfelel-e a követelményeknek, a szervezeti működési szabályzatban, közgyűlési határozatban előírtaknak, tartalmilag kellően szolgálják-e közgyűlési döntés megalapozását,
- a közös képviselő által hozott döntések a közösség érdekeit szolgálták-e,
- az elszámolás a tényleges kiadásokat és bevételeket tartalmazza-e,

- a közös költséghez való hozzájárulás felosztása megfelel-e az alapító okirat, szervezeti működési szabályzat előírásainak, a közgyűlési határozatoknak,
- a pénzügyi helyzetjelentés a valós képet mutatja-e,
- a kinlevő tartozások behajtására az intézkedések szabályosan, és az előírtak szerinti időben megtörténtek-e,
- két közgyűlés között a közgyűlési határozatok végrehajtása.

A számvizsgáló bizottság működési feltételeinek biztosítása

A számvizsgáló bizottság működéséhez szükséges technikai, személyi feltételeket igény szerint a közös képviselő biztosítja a társasház költségére.

12. A közös Képviselő, az intéző, illetőleg számvizsgáló bizottság felmentése

A közgyűlés a közös képviselőt, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti. A felmentés során figyelembe kell venni a megbízási szerződésben foglalt felmondási szabályokat.

13. A közös képviselő részére a felmentvény megadása

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő, tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja, felmentvényt ad. A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

14. A társasház tulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. A társasház azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a társasházi tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A társasházi öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő egyéb helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

A külön tulajdon és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada jogi egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni. Megosztani, megosztva másra átruházni csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, és jogszerű okiratba foglalt megegyezés alapján lehet.

14.1. Birtoklás, használat, rendelkezés joga, adatszolgáltatási, költségviselési kötelezettség a külön tulajdon viszonylatában

A tulajdonostársat a társasházi öröklakásra és egyéb helyiségeire megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és rendelkezésének joga. A tulajdonostársat a külön tulajdonában lévő lakásra ill. nem lakás célú helyiségre szabad rendelkezési jog illeti meg, azt elidegenítheti, megterhelheti.

A külön tulajdonban lévő lakások (helyiségek) berendezések, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek a lakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik. Ha az érdekelt tulajdonostárs a fent leírt kötelezettségét nem teljesíti és magatartása az adott épület tulajdonosainak érdekét sérti, úgy a közös képviselő jogosult a kötelezettségét elmulasztó tulajdonostárs terhére és költségére a szükséges intézkedést megtenni.

A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek, illetve az intézőbizottság elnökének bejelentni: a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást,

lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető természetes személy adatát, anyja nevét, születési évét, illetőleg a jogi személy székhelyét, statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszámát, külön tulajdonát bérelő személy adatát, a külön tulajdonában lakó személyek számát,

14.2. A társasház érdekében javítási, építési munkák végzése a külön tulajdonú lakásban, helyiségben

A tulajdonos köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásában a közösség megbízottja, a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalma időben bejuthasson, a tulajdonostárs illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. (1997.évi CLVII Tv. 13.§ (1) c pont)

A több napot felügyelet nélkül lévő külön tulajdon tulajdonosa köteles írásban megjelölni azt az elérhető pontos címet, ahol a tulajdon „tűzkuksza” található, így elkerülhető az indokolt esetben (tűz, víz, stb.) végrehajtandó, roncsolással járó bejutás az érintett ingatlanba.

14.3.Építkezés

A tulajdonostárs öröklakásában és egyéb helyiségében bármilyen építési munkát végezhet, amennyiben ehhez a szükséges jogszabályok vagy önkormányzati rendeletek által előírt engedélyekkel rendelkezik. Amennyiben a munka más, külön vagy közös tulajdonban álló ingatlanrész tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, úgy az építési munkát csak az érintett tulajdonos(ok) hozzájárulását követően kezdhetők meg. közös tulajdon esetén a hozzájárulást akkor kell megadottnak tekinteni, amennyiben a munka elvégzéséhez az érintett tulajdonostársak egyszerű többsége hozzájárult.

Jelen Szervezeti Működési szabályzat a társasház alapító okiratának szerves részét képezi és megváltoztatásához a vonatkozó törvényben foglaltak érvényesek, továbbá a közös képviselő haladéktalanul gondoskodik az illetékes földhivatal részére történő benyújtása iránt.

Kelt, Budapest 2003. év február hó 17. napján


Horkás János
Közgyűlés elnöke


Módos Ágnes
Hitelesítő / tulajdonostárs


Albert Jánosné
Hitelesítő / tulajdonostárs

Házirend

I. Általános szabályok

1. A HÁZIREND célja, hogy meghatározza a tulajdonközösség, valamint a Társasházban tartózkodó személyek magatartásának azon alapvető szabályait, amelyek az együttéléshez szükségesek, és előírja a ház rendeltetésszerű használatára, állagának megővésére szolgáló követelményeket.
2. A HÁZIREND kidolgozásának alapját a vonatkozó, érvényes jogszabályok és rendeletek, továbbá az Alapító Okirat képezik.
3. A HÁZIREND-ben foglaltak betartása a tulajdonközösség minden tagjára és az ingatlant állandóan, vagy ideiglenes jelleggel használó személyekre nézve, a HÁZ nyugalmanak és rendeltetésszerű használatának érdekében

KÖTELEZŐ!

II. A társasház rendje, használata

1. A saját tulajdonú ingatlanrészeket annak tulajdonosa, vagy bérlője rendeltetésének megfelelően, szabadon használhatja.
2. A közös tulajdonú ingatlanrészek közös helyiségeinek használatáról, hasznosításáról a közgyűlés többségi határozata dönt.
3. A lakások előtti folyosókon, a lépcsőházakban háztartási szemetet, bútort, közlekedési eszközöket (motor, kerékpár), különféle berendezési tárgyakat, melyek a szabad közlekedést, takarítást akadályozzák, tárolni TILOS!
4. A lakóépületben a napszaktól függetlenül tartózkodni kell mások nyugalma zavaró magatartástól, tevékenységtől! Ennek érdekében az alábbiakat kell figyelembe venni:

a./ rádió, TV és videó, stb. csak másokat nem zavaró hangerővel működtethető:

b./ hangszeres gyakorlás munkanapokon de. 09-12, du. 15-19 óra között folytatható:

c./ erős zajjal működő háztartási gépek, munkagépek (fűrógép, varrógép, stb.) hétköznapiakon 08-19 óra, szombaton 09-16 óra között használhatók. Vasárnap és ünnepnap az ilyen gépek, berendezések működtetése TILOS!

d./ zajjal vagy a közösséget zavaró egyéb hatásokkal járó felújítás, átalakítási munkák az előző pontban leírt időhatárok betartásával végezhetők! Különleges esetben, ha a munkavégzés előtt 14 nappal írásban jelezzik a többi tulajdonos felé a fenti időhatár mindennap 20 óráig meghosszabbítható.

5. A közös célú energiát (villany, víz) saját célra (pl. kocsimosás, fűrés, stb.) használni TILOS!
6. A közös területeken tűz- és robbanásveszélyes anyagok tárolása TILOS!
7. A saját tulajdoni illetőségekben tűz- és robbanásveszélyes anyagok tárolásából ill. használatából (pl. PB gáz) eredő esetleges károk megtérítésére a károkozó tulajdonostárs köteles.
8. **Az épület bejárati ajtajait napközben kilincsre zárva, 22 óra után kulcsra zárva kell tartani.**

III. A társasház tisztasága

1. Mindenkinek kötelessége ügyelni a HÁZ tisztaságára, rendjére, állagának megóvására! A közösségnek okozott károkat a rongáló minden esetben köteles megtéríteni!
2. A ház hulladéktárolóiban csak háztartási szemetet lehet elhelyezni.
3. A háztartási hulladéknak nem minősülő anyagok, pl.: átalakítás, felújítás során keletkező törmelék, nagyobb mennyiségű papír, stb. elszállításáról a tulajdonos vagy bérlő köteles gondoskodni ! Ennek elmulasztásából keletkező költségeket (esetleg bírságot is) annak okozója köteles megtéríteni !
4. A társasházból az utcára különböző tárgyakat, szemetet, cigarettacsikket kidobálni, illetve kiönteni TILOS!
Az erkélyről, ablakból szőnyeget rázni ill., porolni TILOS!
5. Az erkélyen vagy ablak párkányán a növénytartó edények rögzítéséről, csurgás mentesítéséről gondoskodni kell, galambok és egyéb állatok megtelepedését meg kell akadályozni!
6. Csótány, svábbogár, rágcsálók, stb. észleléséről értesíteni kell a közös képviselőt. A szükségessé váló rovarirtás esetén a lakásba való bejutást a Tulajdonosnak biztosítani kell.
7. A közös képviselő gondoskodik a közös használatra kijelölt helyiségek tisztántartásának biztosításáról.

IV. A társasház állagvédelme

1. A tulajdonosok a közös tulajdonú helyiségeket, berendezési tárgyakat, tartozékokat, rendeltetésüknek megfelelően, gazdaságosan tartoznak használni, megóvni, esetleges eltulajdonításukat megakadályozni.
2. A társasházban (lakás, közös tulajdonú helyiségek egyaránt) nem rendeltetésszerű tevékenységet csak a közgyűlés határozatával lehet végezni.
3. Az épület közterületére néző homlokzatán, falfelületén hirdetés, reklám, parabola antenna, ill. ezek elhelyezésére szolgáló berendezés csak a közgyűlés határozatával engedélyezhető. A szükséges szakhatósági engedélyek beszerzése az igénylő kötelezettségét képezi.

V. Állattartás

1. Állatot: kutyát, macskát, madarat, stb. csak úgy szabad tartani, hogy az a tulajdonostársak (bérlők) nyugalma, biztonságát ne zavarja. A lépcsőházban kutyát csak pórázon megkötve, szájkosárral szabad vezetni.
Az ebtartás alapvető szabályai előírják azt, hogy az eb tulajdonosa köteles ebét úgy tartani, hogy azok a házban ill. közvetlen szomszédságban lakók nyugalma hangos ugatással ne zavarja. Az állatok okozta szennyeződést az állattartó köteles azonnal eltávolítani! Az állatok okozta esetleges károkért az állattartó felelős.
2. Vadon élő állatok (pl. galambok) etetése, ezáltal az épülethez való szoktatása tilos!

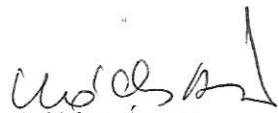
VI. Vegyes rendelkezések

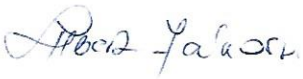
1. A tulajdonosok a tulajdonukban lévő ingatlanrészek bérbeadása esetén kötelesek a bérlő figyelmét felhívni a HÁZIREND-ben foglaltak betartására.
2. A lakástulajdonos köteles a közös képviselőnek bejelenteni, ha a lakást eladja vagy bérbe, adja, hogy az új tulajdonosról ill. bérlőről nyilvántartási kötelezettségének megfelelően tudomást szerezzen.
3. A társasház Szervezeti-Működési Szabályzata alapján, a több napot felügyelet nélkül lévő külön tulajdon tulajdonosa, köteles írásban megjelölni azt az elérhető pontos címet, ahol a tulajdonos „tűzkulcsa” található, így elkerülhető az indokolt esetben (tűz, víz, stb.) végrehajtandó, roncsolással járó bejutás az érintett ingatlanba.
4. A társasház hirdetőtábláján csak a tulajdonközösséget érintő értesítők helyezhetők el, azokat onnan eltávolítani az aktualitásukig nem szabad, mivel a tulajdonosok tájékoztatására szolgálnak.
5. A társasház hirdetőtábláján kell elhelyezni a közös képviselő fogadó idejét és helyét jelző értesítést.
6. Jelen házirend a társasház SZMSZ-ével együtt lép hatályba.
7. A társasház közös képviselője köteles gondoskodni a házirend közzétételéről, a tulajdonostársak, bérlők részére történő kézbesítéséről.

Elfogadva a társasház 2003. február 17 ülésén a 3/2003 sz. közgyűlési határozattal.

Budapest, 2003. február. 17


Horkás János
közgyűlés elnöke


Módos Ágnes
hitelesítő/ tulajdonostárs


Albert Jánosné
hitelesítő/ tulajdonostárs