

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, annak módosításai (a továbbiakban: Társasházi törvény) felhatalmazása alapján, a törvény végrehajtása, valamint a Társasház zavartalan üzemeltetésének és ügyvitelének megnyugtató biztosítása céljából a Budapest XV. ker. Nyírpalota út 16-18. szám alatti, 91158/116 helyrajzi számon bejegyzett Társasház 2016.november 30-i írásbeli szavazással a tulajdonostársak 66.5 %-os támogató szavazatával a következő **Szervezeti-Működési Szabályzatot** alkotja (továbbiakban: SzMSz), egyben a 2004. november 23-i keltű hatályos Szervezeti-Működési Szabályzatot hatályon kívül helyezi.

## I. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

### A Társasház szervei:

1. Közgyűlés
2. Közös képviselő
3. Számvizsgáló Bizottság

#### 1. Közgyűlés

A társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés. Valamennyi tulajdonostárs alapvető joga a közgyűlésen való részvétel.

#### 1.1. A közgyűlés hatásköre és a határozathozatalhoz szükséges szavazati arány:

A közgyűlés kizárólagos hatáskörben határoz:

- az Alapító Okirat módosításáról,
- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról,
- a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról,
- a Közös képviselő, valamint a Számvizsgáló Bizottság megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a Közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról,
- a Közös képviselő, illetőleg a Számvizsgáló Bizottság elnöke, tagja ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről,
- polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről,
- minden olyan ügyben, amelyet a Szervezeti-Működési Szabályzat nem utal a Közös képviselő hatáskörébe.

Valamennyi tulajdonostárs *egyhangú szavazata* szükséges

- az Alapító Okirat módosításához,
- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról való döntéshez.

Az összes tulajdoni hányad szerint számított *legalább kétharmados* szavazattöbbséggel

meghozott határozat szükséges

- a közös tulajdonhoz tartozó, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrészrel kapcsolatos elidegenítés jogának – az Alapító Okirat felhatalmazása alapján – a közösség általi gyakorlásához. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat,
- a közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos fenti bekezdésben említett elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az Alapító Okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább *négyötödös többsége* egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a Közös képviselő részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e a törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

A közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A határozatot közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Ha a többség a közgyűlés határozata szerint nem szavazza meg a közös tulajdon megszüntetését, bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építésügyi hatóság által engedélyezett építési tervet.

Az összes tulajdoni hányad szerint számított *egyszerű* szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges

- az SzMSz megalkotásához és módosításához,
- tiltó határozat meghozatalához a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatára
- ( a Társasház megtiltja a nem lakáscélú helyiségben a szerencsejáték Szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra
- irányuló tevékenységet, valamint, a szexuális terméket és segédeszközt árusítását, forgalmazását, továbbá szeszital és dohányáru árusítását,)

A határozatképes, illetőleg a megismételt közgyűlésen jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányadának *egyszerű* szavazattöbbséggel hozott határozata szükséges

- a Közös képviselő és a Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztásához, felmentéséhez, díjazásához;
- egyéb bizottságok megválasztásához, tevékenységének meghatározásához, felmentéséhez, díjazásához;
- a tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettségének megállapításához;
- a közös tulajdonban lévő épületrészek fenntartásához, felújításához;
- a közös tulajdon használatához, bérbeadásához;
- az éves elszámolás elfogadásához;

- felújítási alap képzésének mértékéhez, felhasználásához;
- lakástakarék-pénztárba belépésről;
- a ház működéskéhez, fenntartásához, felújításához szükséges éves költségvetés, ezen belül a közös költség összegének megállapításához;
- a Társasház bankszámlája fölött rendelkező személyek, valamint a rendelkezési jogkörük meghatározásához.

Fentiekén kívül a közgyűlés dönt minden olyan ügyben, amely az Alapító Okirat vagy az SzMSz szerint nem tartozik a Közös képviselő hatáskörébe.

## 1.2. A közgyűlés összehívása, eljárási szabályok

### 1.2.1. A közgyűlés összehívása

A közgyűlést a Közös képviselő hívja össze, de összehívhatja az SZVB is, ha a Közös képviselő erre való kötelezettségének nem tesz eleget.

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

A közgyűlés év közben is – amikor szükséges – bármikor összehívható (rendkívüli közgyűlés). Kötelező a közgyűlés összehívása, ha az összes tulajdoni hányad legalább egytizedével rendelkező tulajdonostársak írásban kérik, az összehívás okának és a közgyűlés napirendjének megjelölésével. Ha a 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 tulajdonostárs összehívhatja.

Sürgős esetet kivéve az írásbeli közgyűlési meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni a tulajdonostársaknak. Ezzel egyidejűleg a meghívó egy példányát a Társasház lépcsőházában, jól látható helyen ki kell függeszteni.

*A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell:*

- a közgyűlés időpontját, helyét,
  - a közgyűlésen elnöklő személy, a jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet,
  - a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.
- mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos anyagot. (éves költségvetés, elszámolás)

A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni.

Az összehívás az írásos meghívó levélszekrénybe való elhelyezésével történik. Amennyiben a tulajdonos a kézbesítést más módon kéri vagy más levelezési címre, akkor írásban jeleznie kell ezt a Közös képviselő felé, ill. a kézbesítés díját meg kell téríteni.

### 1.2.2. Határozatképeség, megismételt közgyűlés

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a Társasház összes tulajdoni hányadnak több mint 50 %-át képviselő tulajdonostársak, illetve meghatalmazottai jelen vannak.

Amennyiben a napirend szerint olyan kérdésben kell dönteni, amelyhez jogszabály, az Alapító Okirat vagy az SzMSz szerint az összes tulajdoni hányad szerint számított minősített többséggel meghozott határozat szükséges, úgy e napirendi pontokról való határozathozatalt megelőzően a határozatképeséget a megkívánt minősített többség szerint kell megállapítani.

A közgyűlés határozatképeségének megállapítására jelenléti ívet kell alkalmazni, amelyet a jelenlévő tulajdonostársnak vagy meghatalmazottjának alá kell írni. A jelenléti ív tartalmazza a tulajdonos megnevezését, albetétjének azonosító adatait, valamint a tulajdoni hányadot. A tulajdonostársat írásbeli meghatalmazással bárki képviselheti. Az írásbeli meghatalmazás akkor fogadható el, ha a tulajdonostárs azt saját kezűleg írta, ill. ha az okiratot két tanú előtt aláírja, és ennek tényét a két tanú az okiraton - nevét és lakhelyét is feltüntetve - aláírásával igazolja. Nem kell meghatalmazás a tulajdonostárs házastársa részére, ha a tulajdonostárs nem jelentette be a Közös képviselőnek házastársa ebbéli jogának korlátozását.

A határozatképeséget a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott levezető elnök és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg. Egyet nem értésük esetén az elnök dönt.

Ha az eredetileg határozatképes közgyűlés létszáma a közgyűlés folyamán csökken az előzőekben meghatározott 50 %-os szavazati arány alá, vagy az elnöklő személy a közgyűlést határozatképtelenné válás miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell összehívni a határozatképtelen közgyűlést követő tizenöt napon belüli időpontra – akár az eredeti közgyűlés napjára – az eredetivel azonos – határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó napirenddel.

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

### 1.2.3. Szavazati jog, jegyzőkönyv

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. A szavazatokat albetétenként kell leadni.

A közgyűlés és a megismételt közgyűlés a határozatait a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg, kivéve azokat az eseteket, amikor jogszabály, az Alapító Okirat, vagy az SzMSz ennél magasabb szavazati arányt követel meg.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, melynek tartalmaznia kell a  
- közgyűlést levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és hitelesítésre megválasztott két

- tulajdonostárs nevét,
- a közgyűlés határozatképességének megállapítását,
  - a tárgyaló napirendek összefoglalását,
  - A közgyűlésen a napirendi pontok megvitatása során a hozzászóló Tulajdonosok, illetve meghatalmazottak nevük és lakcímük megjelölésével a felszólalásuk lényegét kérésük alapján a jegyzőkönyvbe rögzíteni kell.
  - a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint, és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat,
  - valamint csatolni kell a jegyzőkönyvhöz a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, és az általuk meghatalmazottak nevét tartalmazó jelenléti ívet.

A jegyzőkönyvet a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető aláírja, és a megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.

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

A közgyűlésen hozott határozatokról – a közgyűlési meghívó kézbesítéséhez hasonlóan – a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül a Közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat értesíteni kell, valamint a Társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni.

A közgyűlési jegyzőkönyv egy-egy példányát a Közös képviselő a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül megküldi az SzVB tagjainak.

#### 1.2.4. Írásbeli szavazás

A Közös képviselő az SzVB írásbeli véleményének ismeretében közgyűlés összehívása helyett a tulajdonostársaktól írásbeli szavazást kérhet. Az SzVB egyetértése esetén csupán ellenjegyzésük is elég.

Írásbeli szavazásra csak "igen"-nel vagy "nem"-mel egyértelműen eldönthető ügyek tehetők fel és csak akkor, ha a döntéshez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik vagy döntésük előtt megfelelő határidővel, és részletességgel megismerhetik.

Az írásbeli szavazatok leadására a kézbesítés napjától számított 15 nap áll a tulajdonostársak rendelkezésére, az e határidő után beérkező szavazatok érvénytelenek. A Közös képviselő a Számvizsgáló Bizottsággal egyetértésben, különösen indokolt esetben ennél rövidebb vagy hosszabb határidőt is kitűzhet, illetve határnapot is megjelölhet. Ez a határidő azonban nem lehet rövidebb 3, és nem lehet hosszabb 30 napnál.

Az írásbeli szavazást kérő – határozati javaslatot tartalmazó - felhívást a szavazat leadására szolgáló lappal (a továbbiakban: szavazólap) együtt a Közös képviselő által megbízott személy a házban lakó tulajdonostársak részére úgy kézbesíti, hogy, a kézbesítés ideje ellenőrizhető legyen. A szavazat leadására szolgáló lap tartalmazza a tulajdonostárs nevét, tulajdoni hányadát, albetétjének azonosító adatait, a szavazásra feltett kérdést (határozati javaslatot), valamint az "igen" és "nem" megjelölést.

A szavazólapon a tulajdonostárs úgy adhatja le szavazatát, hogy az a későbbiekben egyértelműen azonosítható legyen (pl. a megfelelő válasz bekarikázásával, aláhúzásával, a nem kívánt válasz áthúzásával, stb.). A szavazólapon véleményt, megjegyzést a tulajdonostárs ne tegyen, amennyiben megjegyzést kíván tenni azt külön lapra írva

csatoltan küldje meg.

Az írásbeli szavazó lapok kézbesítése a lakások levélszekrénybe való elhelyezésével történik két tanú jelenlétében. Amennyiben a tulajdonos a kézbesítést más módon kéri vagy más levelezési címre, akkor írásban jeleznie kell ezt a Közös képviselő felé, ill. a kézbesítés díját meg kell téríteni.

A szavazólap leadási határideje a kézbesítéstől számított tizenöt nap. E határidőbe nem számít bele a kézbesítés napja, beleszámítanak viszont a munkaszüneti és ünnepnapok.

A szavazólapon egyértelműen – beérkezési dátum megjelölésével – kell meghatározni a szavazat visszaérkezésének határidejét.

A szavazólapnak a Közös képviselőhöz történő eljuttatásáról a tulajdonostárs gondoskodik.

A Közös képviselő a nyilvántartási lap alján tulajdonosonként meghatározza, hogy mely napon jár le a szavazat leadására rendelkezésére álló határidő. Postai kézbesítés esetén a küldeményt határidőben érkezettnek kell tekinteni, ha a felvételi hivatal bélyegzője a határidővel megegyező, vagy annál korábbi dátumú.

Az összes határidő lejártá után az egyes tulajdoni hányadok figyelembevételével a Közös képviselő összesíti a szavazatokat.

A szavazás eredményéről a Közös képviselő a legutolsó szavazólap leadási határidejét követő nyolc napon belül köteles a tulajdonostársakat írásban értesíteni.

A szavazás akkor eredményes, ha a szavazásra feltett határozat meghozatalához a törvényben vagy az SzMSz-ben – az összes tulajdoni hányadhoz viszonyított - előírt szavazati aránynak megfelelő egybehangzó érvényes igen szavazat érkezik.

Az írásbeli szavazás eredményét a SzVB két tagjának ellenőriznie kell.

Az eredeti dokumentumokat bármelyik tulajdonostárs megtekintheti, azokat a legközelebbi közgyűlésig, de legalább hatvan napig meg kell őrizni. E határidő lejártá után a szavazólapokat meg kell semmisíteni. Nem semmisíthetők meg a szavazólapok, ha a döntéssel kapcsolatban bírósági vagy más eljárás van folyamatban. E tényről az eljárást kezdeményező köteles tájékoztatni a közös képviselőt.

#### **1.2.5. Jogorvoslat a közgyűlési határozattal szemben**

Amennyiben a közgyűlés határozata jogszabályt, az Alapító Okirat, illetőleg az SzMSz 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 kereset benyújtása a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha a bíróság a végrehajtást felfüggeszti.

## 2. Közös képviselő

A Társasház közös ügyeinek intézését a Közös képviselő látja el. A Közös képviselőt a közgyűlés a jelen lévő tulajdoni hányadok egyszerű többségével választja meg és menti fel. Nincs kizárva, hogy a Közös képviselő jogi személy legyen. A közgyűlés a Közös képviselőt határozatlan időre választja meg, de bármikor felmentheti a megbízási szerződésben rögzített feltételek és felmondási határidő mellett.

A közgyűlés a Közös képviselőt, illetőleg a Számvizsgáló Bizottságot bármikor felmentheti. A felmentett Közös képviselő – a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új Közös képviselő megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

### 2.1. A Közös képviselő feladata és jogköre

A Közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- mindenkor szem előtt tartani a Társasház-közösség érdekeit, a törvényességet és a gazdasági célszerűség követelményeit, valamint a számviteli, az adóhatósági és a vonatkozó egyéb jogszabályokat;
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület állaga és tisztasága fenntartásának biztosítására. Ennek érdekében gondoskodik az SzMSz részét képező Házirend maradéktalan betartásáról és betartatásáról;
- az SzMSz előírásai szerint előkészíteni és összehívni a közgyűlést, illetve előkészíteni és lebonyolítani az írásbeli szavazást;
- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani;
- a tulajdonostársak felkérésére levezetni a közgyűlést, továbbá gondoskodni a közgyűlési jegyzőkönyv vezetéséről és az SzMSz szerinti kikézbosztéséről;
- gondoskodni arról, hogy a közgyűlés határozatai megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és az SzMSz rendelkezéseinek. Amennyiben a közgyűlés a jogszabályoknak, az Alapító Okiratnak vagy az SzMSz. rendelkezéseinek nem megfelelő határozatot hoz, köteles erre a közgyűlést figyelmeztetni;
- a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza:
  1. a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség-nemenként;
  2. a tervezett fenntartási és felújítási munkákat;
  3. a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának tervezett összegét tulajdonosonként (külön tulajdonok jellemzői szerint);
- a tervezett felújítási és fenntartási munkákra ajánlatokat bekérni, azok elbírálását a Számvizsgáló bizottsági tagokkal együtt végezni;
- az 200.000.- Ft értékhatárt meghaladó számlák véleményeztetése a Számvizsgáló Bizottsággal, azok kiegyenlítését megelőzően;
- közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit;
- a közgyűlést tájékoztatni a hátralékos tulajdonostársak személyéről, a hátralék

- nagyságáról, valamint a hátralék behajtása érdekében megtett intézkedésekről;
- a hátralékos tulajdonost a késedelembe eséstől számított 60 napon túl felszólítani. A felszólításban 8 napos határidőt kell szabni a pótlólagos teljesítésre azzal, hogy ennek elmulasztása esetén a közösség bírósági úton érvényesíti követelését. A bírósági eljárás megindítása nem érinti a Közös képviselőnek azon jogát, hogy a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulás három hónapnak megfelelő hátraléka esetében a közösséget megillető jelzálogjogot a tulajdonostárs külön vagyonára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse;
  - a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján éves írásos elszámolást készíteni, amelynek tartalmaznia kell:
    1. A tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztását az Alapító Okiratban vagy az SzMSz-ben megállapított szabályok szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében.

A tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is.

Az előző két bekezdés különbségének záró egyenlegét és a pénzkészletek kezelési helye szerinti részletezését.
    2. A tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket.
    3. A közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével - a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban
    4. A közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát.
  - Gyakorolni a Társasház közösség alkalmazottaival szemben a munkáltatói jogokat;
  - tájékozódni az épületbiztosítással kapcsolatban, s erről javaslatot tenni a közgyűlés számára;
  - figyelemmel kíséreni a pályázati kiírásokat, pályázatot készíteni, ezt a közgyűlés elé terjeszteni, a közgyűlés határozatának függvényében a pályázatot beadni, majd lebonyolítani;
  - megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és SzMSz egy példányát;
  - a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén - a szerződő felek kérésére, részükre - az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni;
  - a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén - a tulajdonostárs kérésére - írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak;
  - a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról évenkénti bontásban nyilvántartást vezetni. A Közgyűlési Határozatok Könyvére vonatkozóan a Ttv. 44. és 45.§-a irányadó;
  - ha a közgyűlés a megbízatása alól felmenti, köteles az új Közös képviselő részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján átadni a Társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt;
  - a közgyűlés által meghatározott keretek között a közös tulajdon bérbeadására egyedi szerződések megkötése;
  - a társasházat érintő rezsicsökkentésre vonatkozóan a Közös képviselőnek a törvény idevonatkozó fejezete szerint kell eljárnia.



## **Felhatalmazás a hátralékos tulajdonostárs három hónapnak megfelelő közös költség hátralékának megfizetése érdekében**

- A Közös képviselő jogosult a tulajdonostársnak a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulás féléves hátraléka esetében a közösséget megillető jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. A jelzálogjoggal a hátralék megfizetésének biztosítékaul a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonát kell megterhelni.
- A Közös képviselő erre irányuló - közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt és a jogorvoslati lehetőséget feltüntető - rendelkezését ajánlott levélként meg kell küldenie a hátralékos tulajdonostárs részére.
- A Közös képviselő a hátralékos tulajdonostárs részére – az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére – igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tulajdonostárs az átvételt megtagadta. 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 (kézbesítési vélelem).
- A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető;
- Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a Közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálogjog bejegyzésének és törlésének költségei a tartozó Tulajdonost terhelik.
- A Közös képviselő saját hatáskörében jogosult a három hónapot meg nem haladó hátralékos tulajdonostárssal részletfizetési megállapodást kötni, mely hátralékot a tulajdonostárs hat hónap alatt köteles teljesíteni. A megállapodásnak tartalmaznia kell a részletek fizetésének pontos határnapját, továbbá a törvényben meghatározott mértékű késedelmi kamat megfizetésének előírását. A részletfizetési megállapodás megkötéséről a Közös képviselőnek a Számvizsgáló Bizottság felé tájékoztatási kötelezettsége van.

### **A Közös képviselő jogosult**

- a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben intézkedni, illetve eljárni,
- a Társasház nevében jogokat szerezni és kötelezettségeket vállalni a közgyűlés által jóváhagyott éves költségvetés keretein belül.
- A közgyűlés által meghatározott mértékben és összeghatáron belül:
- a./ az éves költségvetésbe felvett munkák kivitelezése során felmerült indokolt, de a tervezett összeget meghaladó pót- és többletmunkák engedélyezésére, valamint
- b./ a váratlan, de feltétlenül szükséges, nem tervezett munkák elvégzésére,
- ellátni a Társasház képviseletét bíróság és más hatóság előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. A Közös képviselő azonban nem lehet tulajdonostárs perbeli meghatalmazottja, nem képviselhet tulajdonostársat egy másik tulajdonostárssal szembeni jogvitában, sem a Társasház-közösséget a közös képviselettel szemben keletkezett igény érvényesítése során.

## 2.2. Összeférhetetlenség

A Közös képviselővel szemben nem állhat fenn a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 49. §-ában foglalt kizáró ok, illetve nem lehet a Számvizsgáló Bizottság tagja vagy ezek közeli hozzátartozója.

## 3. Számvizsgáló Bizottság

A társasház működésének és gazdálkodásának ellenőrzésére legalább 3 tagból álló számvizsgáló bizottságot választ a közgyűlés. A bizottság tagja csak Tulajdonostárs lehet. A Bizottság tagjai közül maga választja meg elnökét. Döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg.

A SzVB elnöke és tagjai tekintetében a Közös képviselőre vonatkozó kritériumok megfelelően irányadók. Az SZVB tevékenységét társadalmi munkában végzi külön juttatás nélkül. Ellenőrzési jogánál fogva az SZVB sem okozhat kárt a közösségnek, illetve tevékenységét akként folytatja, hogy az visszaélésre ne adjon okot.

### A Számvizsgáló Bizottság jogkörében eljárva:

- bármikor ellenőrizheti a Közös képviselő ügyintézését;
- havonta ellenőrzi a közösség pénzforgalmát;
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen a költségvetést és az éves elszámolást, valamint az SzMSz által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat;
- a Közös képviselő által bekért árajánlatok alapján dönt a 300.000.-Ft-nál nagyobb értékű megelőző karbantartási munkák elvégzéséről és a közgyűlés által jóváhagyott felújítási munkákat végző kivitelezők személyéről;
- javaslatot tesz a Közös képviselő személyére, felmentésére, díjazására;
- összehívja a közgyűlést, ha a Közös képviselő erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget;
- tevékenységéről, különösen az ellenőrzéséről és annak értékeléséről, az ellenőrzés során nyert tapasztalatairól köteles a közgyűlésnek beszámolni;
- ellenőrzési megállapításait köteles megfelelően dokumentálni.

### Az ellenőrzési jogkör gyakorlása során követendő főbb szempontok:

- a Közös képviselő által készített költségvetési javaslat alakilag megfelel-e a jogszabályi követelményeknek, az SzMSz-ben, a közgyűlési határozatban előírtaknak, tartalmilag kellően szolgálja-e a 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, az SzMSz előírásainak, a közgyűlési határozatoknak?
- a közös költség befizetések nyilvántartása naprakész-e, a tartozások behajtására tett intézkedések időben, az előírások szerint megtörténtek-e?
- a pénzügyi helyzetjelentés a valós képet mutatja-e?
- a könyvvezetés és a bizonylati fegyelem megfelel-e az előírásoknak?
- a pénzkezelés szabályainak megfelelően történnek-e a ki- és befizetések?
- a Társasház által kibocsátott számlák alakilag, tartalmilag megfelelőek-e?
- a munkabérek, megbízási díjak számfejtése megfelelően történik-e?

- az adóhatósági, társadalombiztosítási befizetések, nyilvántartások, bevallások határidőre, az előírásoknak megfelelően történnek-e?

A Számvizsgáló Bizottság elnöke és tagjai tekintetében a 2003. évi CXXXIII. törvény 49. § rendelkezései az irányadók.

### **Szakbizottságok**

- Egyes szakmai feladatokra a közgyűlés eseti bizottságokat hozhat létre a tulajdonosi közösség erre alkalmas tagjai közül. A szakbizottság legalább két főből áll. A szakbizottság tevékenységébe nem tulajdonostársakat is bevonhat, ezen tagok aránya azonban nem lehet nagyobb, mint a bizottság tagjainak egyharmada.
- A szakbizottság működése a közgyűlési határozatban meghatározott határidőig, de legfeljebb az adott feladat elvégzéséig tart.
- Fennállása idején a szakbizottság minden közgyűlésen helyzetjelentést, a feladat elvégzését (a bizottság megszűnését) követően pedig a legközelebbi közgyűlésen, összegző és értékelő beszámolót terjeszt elő.

#### **4. A társasház szerveinek törvényességi felügyelete**

A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.

A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy a Társasház

- Alapító Okirata, Szervezeti-Működési Szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,
- működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az Alapító Okiratnak és Szervezeti-Működési Szabályzatnak, és
- működése megfelel-e a közgyűlési határozatokban foglaltaknak.

A Közös képviselő köteles a jegyzővel együttműködni, a jegyzőt a törvényességi felügyelet lefolytatásához szükséges dokumentumok rendelkezésre bocsátásával, valamint a helyszíni ellenőrzés során, a helyszínen is segíteni.

Ha a jegyző a fentiekben felsorolt szabályokba ütköző működést állapít meg, felhívja a Társasházat a működés törvényességének helyreállítására. Ha a Társasház a jegyző felhívása alapján a felhívástól számított 60 napon belül a működés törvényességét nem állítja helyre, a jegyző a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat. A pert a Társasház ellen kell megindítani, és a polgári perrendtartásról szóló törvény általános szabályai szerint lefolytatni. A per a Társasház címe szerinti bíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik.

A bíróság a jegyző keresete alapján

- megsemmisítheti a közgyűlés határozatát és szükség szerint új határozat meghozatalát rendelheti el,
- a működés törvényességének helyreállítása érdekében összehívhatja a közgyűlést vagy arra a jegyzőt vagy a Számvizsgáló Bizottságot jogosíthatja fel, illetve

- ha a Társasház működésének törvényessége a Közös képviselő jogsértő magatartása miatt nem biztosítható – százezertől ötmillió forintig terjedő, a jogsértés súlyával arányos bírság megfizetésére kötelezheti a Közös képviselőt tagjait.

Ha a jegyző a keresetében bírság kiszabását kéri, a pert a Közös képviselővel szemben is meg kell indítani. Ha a Társasház és a Közös képviselő között érdekellentét áll fenn, a bíróság a társasház képviseletére hivatalból ügygondnokot rendel ki. A kiszabott bírság megfizetésében a Társasházat helytállási kötelezettség nem terheli.

## II. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TÁRSASHÁZBAN

### 1. Birtoklás, használat, hasznosítás

#### A) Külön tulajdon birtoklása, használata, hasznosítása

A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonos a külön tulajdon használatá során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédjait bármilyen módon szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné, akadályozná.

A tulajdonostárs köteles

- 1) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget,
- 2) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, úgy gyakorolja e jogát, hogy azzal a többi tulajdonostárs jogát és törvényes érdekét ne sértse,
- 3) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön-tulajdonú lakásába, nem lakás céljára szolgáló helyiségébe a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel, költségekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- 4) a lakásában, nem lakás céljára szolgáló helyiségében tervezett építkezésről értesíteni a Közös képviselőt,
- 5) lakásának, nem lakás céljára szolgáló helyiségének bérbeadásáról értesíteni a Közös képviselőt.

A Társasház közössége köteles megtéríteni, ha a külön tulajdonban lévő lakásban a közös tulajdon érdekében végzett beavatkozással kárt okozott, kivéve ha a tulajdonos hátráltatja a közös tulajdonhoz való szabad hozzáférést, vagy a tulajdonostárs által kialakított műszaki megoldás megakadályozza (pl: csempe).

A tulajdonostárs külön tulajdonával és az ahhoz elválaszthatatlanul tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azonban csak olyan célra használhatók, melyek a lakók egészségét, nyugalját, a ház rendjét és tisztaságát, valamint annak családias jellegét nem sérti. Tilos tehát lármás, bűzös, piszkos, veszélyes, avagy betegségek vagy férgek behurcolását előmozdító célokra használni. Tulajdon átruházás, valamint öröklés esetében a jogutódot a jogelőd jogai illetik meg, és terhelik kötelezettségei. Tulajdon

átruházás esetében a szerződő felek által nem rendezett, a Társasház közösséggel szemben fennálló tartozásért az átruházó és a jogutódja egyetemlegesen felel. A tulajdon átruházást a Közös képviselőnek 15 napon belül be kell jelenteni, és a közös költséget az új állapotnak megfelelően kell megállapítani.

## **B) Építkezés**

A tulajdonostárs a külön tulajdonában lévő lakásában, nem lakás céljára szolgáló helyiségében építési munkát végezhet. Nem minősülnek építési munkának a lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség karbantartása, tisztántartása érdekében végzett munkák. Amennyiben a tervezett munkálatok építési engedélyhez kötöttek, a tulajdonos köteles ezen engedélyeket a munkálatok megkezdése előtt beszerezni, ebből és az engedélyezett tervekben egy példányt a Közös képviselőnek átadni.

Az építető tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a saját lépcsőházában lakó tulajdonostársai kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni azzal a kikötéssel, hogy a közvetlenül érintett szomszéd tulajdonostárs beleegyezése is szükséges, ha a munka az Alapító Okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti.

Ha az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs Alapító Okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az Alapító Okiratot módosíthatja. Ez esetben a közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az Alapító Okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti. A lakásban vagy a lakást érintő közös tulajdonban tervezett építkezéstről a tulajdonos köteles értesíteni a Közös képviselőt akkor is, ha a tervezett munkálatok nem építési engedélyhez kötöttek (pl: klíma berendezés, parabola antenna).

A Társasház homlokzatára a Tulajdonosok a Közösképviselet engedélye mellett klímaberendezést szerelhetnek. A Társasház a homlokzati kép védelme, valamint a tulajdonostársak birtokvédelme miatt csak úgy járul hozzá a klíma berendezés felszereléséhez, ha a klímaberendezés kondenzvíz elvezetése a lakáson belül történik, valamint a vezetékai közvetlen a kültéri egység mellett helyezkednek el.

Amennyiben az építkezés folytán akár más öröklakás, helyiség vagy közös tulajdonú épületrész károsodik, úgy az építető tulajdonost mind erkölcsi, mind anyagi kártérítési felelősség terheli.

Tilos a teherhordó főfalat megbontani. A tulajdonostársak hozzájárulnak a közös területű folyosó lezárásokhoz úgy, hogy a kiépítésnek meg kell felelni a mindenkor hatályos tűzvédelmi előírásoknak. Amennyiben szabálytalan folyosó lezárásért hatósági pénzbírságot szabnak ki a Társasházra és bizonyíthatóan a tulajdonos volt a szabálytalan úgy a pénzbírságot tovább terhelheti a Társasház a tulajdonos felé.

### **C) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata**

Az épülethez tartozó közös tulajdonban lévő épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának és érdekeinek sérelmére. A közös tulajdonú épületrészeket, felszereléseket, berendezéseket minden tulajdonostárs a rendes gazda gondosságával, rendeltetésszerűen használhatja, a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül.

A tulajdonostárs felelős mindazokért a károkért, amelyeket saját maga vagy lakásának használói, hozzátartozói, vendégei okoznak.

A tulajdonostársak közgyűlési határozattal az említett birtoklási, használati elvtől eltérhetnek. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata sem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A közös tulajdonú épületrész kizárólagos használatáért térítést kell fizetni. A térítés mértékét minden esetben az éves költségvetés elfogadásakor határozza meg a közgyűlés.

A közös tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását előzetes közgyűlési határozat alapján a Közös képviselő bonyolítja.

A Közös képviselő köteles rendszeresen ellenőrizni a bérletbe vagy használatba kiadott helyiségeket. Ha a szerződésben megfogalmazott követelményekkel ellentétes tevékenységet vagy anomáliákat tapasztal, köteles azok azonnali megszüntetéséről intézkedni, súlyos vagy ismétlődő problémák esetén a szerződést megszüntetni.

#### **Pincetárolók használata**

Az épület pinceszintjén tárolás céljára úgynevezett pincetárolók vannak kialakítva. Minden pincetároló számmal van ellátva. A közös tulajdonú tárolók kizárólagos használatára a használók használati szerződést kötnek, és a közgyűlés által meghatározott mértékű használati díjat kötelesek fizetni. A szerződés automatikusan megszűnik, amennyiben a használó külön tulajdonát eladja vagy elcseréli. A tulajdonostársak megállapodnak, hogy egy darab lakáshoz legfeljebb egy pincetároló tartozhat. A pincetároló a Közös képviselő előzetes hozzájárulása nélkül más tulajdonostársnak nem engedhető át. Használó az épületben lakó tulajdonos, örökléssel birtokba kerülő, vagy Önkormányzati lakás bérlője lehet. A tárolót bérbe adni, azzal üzletelni nem lehet. A fentiek be nem tartása, valamint a közösséggel szembeni tartozás a szerződés felbontását vonja maga után. A tárolók használatánál biztosítani kell az ott lévő vezetékek üzemeltetéséhez szükséges munkálatok, ellenőrzések, szabályozások elvégeztetését. (Ennek érdekében a tulajdonostárs a pincetároló kulcsának egy példányát köteles a gondnoknak leadni, akinek gondoskodnia kell a kulcsok elzárásáról illetéktelenek hozzáférését kizárva. A gondnoknak a tulajdonostárs pincerekeszében történő munkálatok ideje alatt személyesen jelen kell lennie és gondoskodnia a pincerekeszben tároltak hiánytalan megőrzéséről.)

#### **Kamerarendszer használata**

1. A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban:

kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább *kétharmados többségével* rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a jelen Szervezeti-Működési Szabályzat tartalmazza a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban megállapított – adatkezelési szabályokat.

2. A Közös képviselő által kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet.

3. Az (1) bekezdésben említett közgyűlési határozat alapján létesített kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:

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

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

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

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

5. A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő 15 napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban – ideértve az érintett személy vagy a társasházi közösség által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is – bizonyítékként, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

6. A kamerarendszer által rögzített felvételekhez – a (7) bekezdésben foglaltak kivételével – kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

7. Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más

hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben a megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

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

9. A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére – a (2) bekezdésben meghatározottak szerint – jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

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

#### **D) Gazdálkodás, közös költségek**

A Társasház tulajdonostársainak közössége nemcsak a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat gyakorolja, hanem viseli a közös tulajdon terheit is.

Közös tulajdon a telek és mindazon épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, ami nem tartozik külön tulajdonba. E tulajdon fenntartásának költsége, ennek keretében az üzemeltetéssel, karbantartással, felújítással járó költségek és közterhek közös költséget képeznek. Emellett gondoskodni kell a megrongálódott, esetleg elpusztult vagyontárgyak helyreállításáról, illetve pótlásáról is.

Az ily módon képződött közös költségek a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terhelik.

#### Közös költség:

A Társasház elfogadott költségvetésében szereplő közös költséget a tulajdonosok, illetve a Közös képviselőnek bejelentett bérlők rendszeres közös költség befizetésével teljesítik. Ez történhet banki átutalással, vagy a tulajdonosok rendelkezésére bocsátott készpénz befizetési csekkel.

A közgyűlés által megállapított közös költséget és a felújítási díjat minden hó 20. napjáig kell a Társasház folyószámlájára befizetni vagy átutalni, mégpedig úgy, hogy az adott határidőre az a társasház bankszámlájára beérkezzen. A késedelmesen fizetők a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresét kötelesek fizetni mindaddig, amíg tartozásukat ki nem egyenlítik. A kamatot minden hónapban a csökkentett tőkeösszegnek megfelelően kell megállapítani.

Az ebben a szabályzatban rögzített fizetési rendszertől eltérni csak az SzMSz módosításával lehet. Bármilyen más, nem az SzMSz módosítására irányuló napirend keretében meghozott közgyűlési határozat érvénytelen.

Ettől eltérő, az alábbiakban részletezett szabályok érvényesülnek:



## A víz- és csatornadíj:

Minden tulajdonos köteles az egyéni fogyasztására egyéni távleolvasás lehetőségét biztosító fogyasztásmérőket felszerelni, a szolgáltatókkal közüzemi szerződést kötni, és a díjat közvetlenül a szolgáltatónak megfizetni. A vízmérő csere előtt egyeztetni kell a Közös képviselővel, hogy a mellékmérő típusa kompatibilis legyen a kiépített rendszerrel.

Ha majd minden külön tulajdon rendelkezik mellékvízmérővel és egyéni elszámoláson alapuló közüzemi szerződéssel, a tulajdonostársak közös fogyasztásként a tulajdoni hányadok szerinti megosztásban, a bekötési vízmérőn mért fogyasztás és az összes külön tulajdon egyéni fogyasztásának különbözetét kötelesek megfizetni.

Addig, amíg nem minden külön tulajdon rendelkezik mellékvízmérővel és egyéni elszámoláson alapuló közüzemi szerződéssel, a víz- és csatornaszolgáltatás díjának megfizetéséhez való hozzájárulást a következők szerint kell megállapítani:

- A bekötési vízmérőn mért fogyasztás kb. 2 %-át közös célú vízfogyasztásnak (technológiai víz) kell tekinteni. A közgyűlés évenként a közös célú vízfogyasztást felülvizsgálja. A közös célú vízfogyasztás (és ezzel azonos mértékű csatornaszolgáltatás) díját albetétenként egyenlő arányban kell megosztani.

A mellékvízmérő órákon mért és a közös fogyasztás mennyiségén felül fennmaradó rész a tulajdonostársak egyéni fogyasztásának minősül, amelyet kizárólag az egyéni közüzemi szerződéssel nem rendelkező külön tulajdonok között kell felosztani az alábbi egységfogyasztások szerint a mindenkori egységárak alapján:

- 53 m<sup>2</sup>-64 m<sup>2</sup> lakás esetén: 20 m<sup>3</sup>/hó (ebből 10 m<sup>3</sup>/hó meleg víz)
- 35 m<sup>2</sup>-50 m<sup>2</sup> lakás esetén: 15 m<sup>3</sup>/hó (ebből 7 m<sup>3</sup>/hó meleg víz)

- Köteles minden mellékvízmérővel rendelkező tulajdonos gondoskodni a mellékmérő 8 évenkénti hitelesítéséről - lejárt hitelesítésű vízóra mellékmérőket hitelesíttetni vagy új már hiteles vízmérőre cserélni - és annak bizonylatát a Közös képviselő részére bemutatni. A mellékmérő hitelessége megszűnésének időpontjától úgy kell tekinteni, mint egy mellékmérő nélküli lakást, és mellékvízmérővel nem rendelkező víz- és csatornaszolgáltatási díjhoz való hozzájárulást köteles fizetni.

A Közös képviselő jogosult ellenőrizni a külön tulajdonban lévő lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség mellékvízmérőjét, ha a fogyasztás alapján kétség merül fel a mellékvízmérő megfelelő működése tekintetében. Amennyiben az ellenőrzés megállapítja, hogy a mellékvízmérő nem, vagy nem megfelelően működik, akkor az ellenőrzés megállapításáról felvett jegyzőkönyv alapján a tulajdonostárs külön tulajdonának egyéni fogyasztása tekintetében a mellékvízmérővel nem rendelkező lakásra érvényes szabályok szerint köteles a víz- és csatornaszolgáltatás díjához hozzájárulni.

Amennyiben valamely tulajdonostárs a mellékvízmérője alapján kötött egyéni közüzemi szerződést felmondja, a szerződés megszűnésének időpontjától a mellékvízmérővel nem rendelkező víz- és csatornaszolgáltatási díjhoz való hozzájárulást köteles fizetni.

Az éves elszámolás során külön kell kimutatni a víz és csatornadíj fizetésére fordított kiadásokat, és azok fedezetét a többiektől elkülönítve.

### Szemétszállítás:

A tulajdonostársak megállapodnak, hogy a szemétszállítási díjat a lakások egyenlő arányában kötelesek a Díjbeszedő által kiállított számla alapján egyénileg – közvetlenül megfizetni.

### Konténer mozgatása:

A tulajdonostársak megállapodnak, hogy a szemétszállításhoz szükséges konténerek mozgatási díjfizetéséhez külön tulajdonuk száma szerint egyenlő arányában - albetétenként - kötelesek hozzá járulni.

### Fűtési és melegvíz-felfűtési díj:

A távhőszolgáltatás és a távhődíjak elszámolása hőközponti hőmennyiségmérés szerint történik. Jelenleg a fűtési költséget költségmegosztók hiányában a Díjfizetők a külön tulajdonuk légköbméter arányában fizetik meg közvetlen a szolgáltatónak. A hőközpontban mért hőmennyiség egy része fűtésre, más része vízmelegítésre szolgál. Az alapidj megfizetéséhez, a tulajdonosok külön tulajdonuk fűtött légköbméterének arányában kötelesek hozzájárulni közvetlenül a szolgáltatónál. Társasház tervezi, hogy a fűtési rendszer korszerűsítése során költségmegosztó készülékeket szereltet a hőleadókra. A fűtési hőmennyiség 30 %-a légköbméter arányosan, 70 % -a a költségmegosztók alapján fogyasztásarányosan kerül felosztásra.

Amennyiben a mérőkészülékek felszerelése a tulajdonos hibájából nem történt meg, vagy megállapítható, hogy a mérőkészülék(ek) plombája sérült, vagy a készüléke(ke)t előzetes bejelentés nélkül leszerelték, vagy a lakó a leolvasást szándékosan megakadályozza, úgy a számított értéket a lakások négyzetméterenkénti átlagfogyasztás 50 %-kal megnövelt értékével kell meghatározni.

Amennyiben a leolvasáskor megállapítható, hogy egyes készülékek a tulajdonos hibáján kívül működésképtelenek és így helytelen fogyasztási értékeket mutatnak, úgy ezen fogyasztási értékek megállapítása is számítás útján történik. Ezen számításnál az épület azonos helyiségeiben felszerelt fűtőtestek átlagos fogyasztását kell alapul venni. A költségek felosztásakor - különösen a korrekciók használatánál - a költségmegosztók alkalmazását és a költségek megosztásának általános szabályait kell figyelembe venni.

A meleg víz előállításához szükséges hőmennyiséget a melegvíz-mérővel rendelkező tulajdon esetében a hiteles melegvíz-mérő által mért fogyasztásnak megfelelően, a melegvíz-mérővel nem rendelkező tulajdon esetében átalányértéknek megfelelően kell felosztani.

### Közös képviseleti díj:

A tulajdonostársak megállapodnak, hogy a közös képviseleti díj megfizetéséhez külön tulajdonuk száma szerint egyenlő arányában - albetétenként - kötelesek hozzá járulni.

### Felújítási alap:

A Társasház felújítási alapot képez, melynek mértékéről a közgyűlés dönt az idevonatkozó 12/2001. (I.31.) kormányrendelet előírásainak figyelembevételével. A felújítási alapot elsősorban nagyarányú felújítási munkákra kell tartalékolni. Felhasználásra csak közgyűlési határozat alapján kerülhet sor. Különösen indokolt esetben, vagy veszély elhárítás esetén az SzVB jóváhagyása mellett igénybe vehető, és utólagosan a közgyűléstől kell kérni megerősítését.

## E) Házirend

A házirend az SzMSz melléklete. Bár alakilag elkülönül tőle, annak szerves részét képezi, így elfogadása az SzMSz elfogadásával egy időben történik, és módosítani is csak az összes tulajdoni hányad egyszerű többségével lehet.

A házirendnek összhangban kell lennie az építésre, illetőleg a zajsztint határértékére a lakóépületek tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel, valamint a társadalmi együttélés különféle vetületeit szabályozó fővárosi és kerületi önkormányzati rendeletekkel.

A házirend előírásainak betartása a tulajdonostársak közös érdeke és kötelessége. Ugyanígy kötelesek mindent megtenni annak érdekében, hogy ezeket az előírásokat maradéktalanul betartsák a velük együtt lakó személyek, továbbá azok, akiknek a lakás használatát bármilyen formában átengedték.

### 2. A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége

Minden tulajdonostárs - az arra okot adó esemény bekövetkezésétől számított 15 napon belül - köteles a Közös képviselőnek bejelenteni:

a./ külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást;

b./ lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető, természetes személyes adatát (családi és utónév, - ideértve a születési család és utónevét -, anyja nevét, születési évét, telefoni elérhetőségét, e-mail címét), illetőleg jogi személy nyilvános adatát;

c./ a külön tulajdonát bérlő, használó személy (ide értendő minden bentlakó, hasznélvező, használati joggal rendelkező, üzemeltető, jogcím nélküli használó, stb., a továbbiakban: bérlő) b./ pontnak megfelelő adatait, a teljes használat átengedése esetén annak jogcímét (bérbeadás, szívdességi lakás-használat, stb.), a használat időtartamát vagy kezdési időpontját és a saját tartózkodási helyét;

d./ hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy adatait;

e./ a b./, c./, d./ pontokban foglaltakkal kapcsolatos változásokat.

A c./ pont szerinti adatszolgáltatásra a tulajdonostárs akkor kötelezhető, ha a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli és ezzel kapcsolatban a tulajdonostársaknak helytállási kötelezettségük áll fenn.

Minthogy a Társasház és a c. pontban felsorolt bérlők között semmiféle közvetlen jogviszony nem áll fenn, a bérlőkre vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettség minden körülmények között a tulajdonostársakat terheli.

Amennyiben az adatszolgáltatás elmulasztása következtében a Társasház-közösség vagy valamely tagja kárt szenved, az adatszolgáltatást elmulasztó tulajdonostárs kártérítésre kötelezett.

Az adatokat a Közös képviselő adatnyilvántartó könyvben tartja nyilván és kezeli. Az adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltatók és a bíróság részére adhat tájékoztatást.

Azok, akikről a nyilvántartás adatokat tartalmaz, jogosultak a rájuk vonatkozó részbe betekinteni, tévesen nyilvántartott adataik helyesbítését kérni. A nyilvántartásba ezen túl betekinteni, vagy abból adatot szolgáltatni csak az érintett beleegyezésével vagy törvényi felhatalmazás alapján lehet.

Az adatszolgáltatás tényét be kell jegyezni az adatnyilvántartó könyvbe megjelölve azt is, hogy kinek és milyen jogcímen történt.

### III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen SzMSz-ben nem szabályozott kérdésekben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény és a 2013. évi V. törvény (Polgári Törvénykönyv) rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

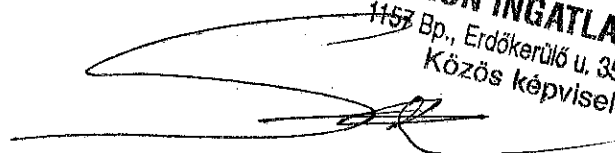
Az SzMSz elfogadása napján lép hatályba, rendelkezéseit e naptól kezdődően kell alkalmazni. A hatálybalépés előtti körülményekre alapozott esetleges igényt a keletkezése idején hatályos szabályok szerint kell elbírálni.

A közgyűlés a jelen Szervezeti-Működési Szabályzat elfogadásával egyidejűleg hatályon kívül helyezi a 2004. november 23-i keltű hatályos Szervezeti-Működési Szabályzatot.

A Szervezeti-Működési Szabályzatnak az illetékes földhivatal részére történő benyújtásáról a Közös képviselő haladéktalanul gondoskodik.

Budapesten, 2016. *November 30*

**REZON INGATLAN KFT.**  
1157 Bp., Erdőkerülő u. 35. I. em. 3.  
Közös képviselő



.....  
közös képviselő

Ellenjegyzem:

*Janza Frigyesné*  
*Bp. 2017 febr. 20*

**DR. JANZA FRIGYESNÉ**  
ÜGYVÉD

1039 Budapest, Szentendrei út 323.

Tel./fax: 3890-709

Bankszámla: OTP 11786001-20033789

Adószám: 41462506-2-41

# HÁZIREND

A házirend célja, hogy meghatározza a lakóépületben lakó és tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakóépület rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló követelményeket.

A Házirend egyaránt vonatkozik a tulajdonos által lakott lakásokra, a tulajdonos által bérbe adott lakásokra, közös használatú helyiségekre, valamint bérleményekre.

## Általános előírások

1. A tulajdonosok és a bérlők kötelesek a kapukat állandóan zárva tartani.
2. A lakóépületben - napszaktól függetlenül - tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró magatartástól és tevékenységtől.
  - rádió, televízió és egyéb elektronikus berendezés csak úgy működtethető, továbbá hangszerezés csak úgy végezhető, hogy az mások nyugalma ne zavarja.
  - zajt okozó háztartási gépek használata 08 és 20 óra között lehetséges.
  - **zajjal járó építési, szerelési munkavégzés kizárólag munkanapokon 8.00 és 18.00 óra időszakban 12.00-13.00 közötti megszakítással, továbbá szombaton 08 és 12 óra között lehetséges. Vasárnap és ünnepnapokon ilyen munka nem végezhető.**
  - a hosszabb ideig tartó, időnként zajjal járó építési, szerelési munkák várható időtartamát az ezt végzetető tulajdonos vagy bérlő köteles a lépcsőházi hirdetőtáblán tulajdonostársaival előzetesen közölni. E közzététel kötelezettség nem vonatkozik az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási munkákra.
3. A közös képviselő köteles gondoskodni a lépcsőházak takarításáról, rendben tartásáról. A tulajdonosok és bérlők kötelesek a közös területek tisztaságát megőrizni.
4. Poros textíliát kirázni csak fokozott elővigyázatossággal, mások érdekséremlé nélkül lehet, munkanapokon 08 és 16 óra, szombaton, vasárnap és ünnepnapokon 08 és 14 óra között.
5. A lakóépületből az utcára vagy a parkba tilos bármit kidobni vagy kiönteni.
6. A tulajdonosok lakásuk felújításából származó törmelék, bontási anyagot saját költségükre kötelesek külön elszállíttatni. Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása, illetve lakásfelújítás során a közös használatú helyiségeket vagy területet beszennyezi, köteles azt saját költségén megszüntetni és a takarítást elvégeztetni.
7. A Társasház időszakos rovarmentesítési munkálatait a tulajdonosok és bérlők, a rovarfertőzés megszüntetése, illetve megelőzése érdekében kötelesek eltérni. A közgyűlés által kijelölt rovarirtót köteles a lakásába beengedni.
8. A lépcsőházban, felvonókban és a pincében valamint a bejárati kapu előtt 5 méteres környezetében nyílt láng használata ill. a dohányzás tilos.

## Az épület állagvédelmével kapcsolatos előírások

1. A lakóépület állagvédelme a tulajdonosokat és bérlőket arra kötelezi, hogy a lakásokat, bérleményeket, közös helyiségeket és területeket valamint azok berendezéseit és tartozékait azok rendeltetésének megfelelően használják.
2. A tulajdonos és a bérlő teherhordó szerkezeteket érintő átalakítási munkákat (falbontás, faláttörés, födémáttörés) megfelelő építésügyi hatóság által kiadott jogerős engedéllyel végezhet.
3. A tulajdonos és a bérlő víz-, csatorna-, fűtési rendszert - közös tulajdon- érintő átalakítást a közös képviselő műszaki jóváhagyása nélkül nem végezhet.
4. A tulajdonos és a bérlő köteles az általa használt terület beázás mentességét biztosítani, mert a nedvesség a panelszerkezet műszaki állapotát károsítja, valamint a szomszédos lakásban is kárt okozhat. Ennek érdekében a különböző vízszivárgási lehetőségeket (fürdőkádban, mosdó, mosogató, WC, nyitva felejtett vízcsap stb.) saját hatáskörben kell megszüntetni.

5. A lakásokban lévő gáztűzhelyek és tartozékainak szakipari ellenőrzését és az észlelt hibák kijavítását a tulajdonos valamint a bérlő saját költségén köteles szakemberrel elvégeztetni.

### Tárolás

1. A lépcsőházban mindennemű tárolás tilos. Kivételt képeznek a lépcsőház díszítésére elhelyezett növények.

2. A lakóépületben vegyszerek és egyéb gyúlékony anyagok tárolása csak a lakóházakra érvényes tűzvédelmi utasítás előírásai szerint lehetséges.

3. Építési anyagokat még ideiglenesen sem szabad tárolni a közös területen. A lakásokban zajló munkavégzés befejezése után az építtetőnek kell gondoskodni a törmelék és hulladék elszállításáról, a szennyezett terület kitakarításáról. A szeméttároló konténerbe építési törmelék elhelyezni tilos.

4. A lakás felújítása során keletkezett építési törmelékét valamint nem használatos bútorokat a közös területre és az épület elé kihelyezni tilos.

5. Az épületben PB-palackot tárolni, használni, PB-palackos készüléket üzemeltetni még ideiglenesen sem szabad

### Személtelhelyezés

Szemétszállítási napokon (**kedd, csütörtök, szombat**) reggel 10 óráig tilos a szemétdobót használni, mert a konténernek nincsenek a helyükön.

A postaláda melletti hely a kidobandó postai reklám cédulák gyűjtő helye, kommunális szemetet nem lehet a gyűjtőbe bedobni. A szemétdobót munkanapokon 21 és reggel 7 óra között, szombat, vasárnap, ünnepnapokon 21 és reggel 8 óra között nem szabad használni, a tulajdonosok nyugalma érdekében.

Az emeleti szemétdobó helyiségben és környékén ideiglenesen is tilos elhelyezni éghető és egyéb anyagot, kidobásra szánt lomot.

### Egyéb előírások

1. Az épület homlokzatán (ablakpárkány, loggia) növények csak biztonságosan rögzített tartóban helyezhetők el.

2. A növények öntözése csak mások érdeksérelme nélkül végezhető.

3. Az épület, homlokzatán klímaberendezés, hirdetés, hirdetőberendezés, reklám, cégtábla stb. elhelyezése csak a közös képviselő előzetes hozzájárulásával lehetséges

### Állattartás

**1. A madarak etetése a ház közvetlen közelében valamint a loggiáknál, erkélyeknél tilos.** A kóbor állatok (kutya, macska) etetése a sem engedélyezett.

2. Kutyákat a lakásban úgy kell tartani, hogy azok a lakók nyugalma ne zavarják, anyagi kárt ne okozzanak és senki testi épségét ne veszélyeztessék.

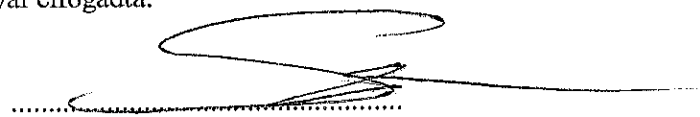
**Az állattartásra vonatkozó állattartási törvény betartása minden tulajdonos kötelezettsége.**

### Záró rendelkezések

A Házirendben foglaltak be nem tartása esetén az okozott károk helyreállítási költségei a károkozót terhelik.

A Házirendben felsorolt szabályok megsértése esetén a közös képviselő vagy bármely tulajdonos és bérlő eljárást kezdeményezhet az illetékes hatóságoknál.

E Házirendet a közgyűlés 2016.III/1. számú határozatával elfogadta.

  
Közös képviselő