



**A 1157 Budapest Zsókavár u. 12-22. Társasház**

**Szervezeti – Működési Szabályzata**

**(SZMSZ)**

**A Társasház alapadatai:**

- |                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| <b>1. Helyrajzi szám:</b>   | <b>91158/82</b>              |
| <b>2. Adószám:</b>          | <b>28473361-1-42</b>         |
| <b>3. Bankszámlák:</b>      | <b>OTP XV. Kerületi fiók</b> |
| <b>üzemeltetési számla:</b> | <b>11715007-20361950</b>     |

# Szervezeti-működési Szabályzat

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról szóló 2009. évi LXXXIX. törvény a társasház tulajdonosainak közösségét kötelezi, hogy a társasház alapító okiratán kívül a közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelességeit, a közös költség viselésének szabályait és minden olyan kérdést, amelyet fontosnak tartanak, a tulajdonközösség szervezeti-működési szabályzatban állapítsa meg.

A Budapest, XV. kerület Zsóková u. 12-22. alatti Társasház közössége a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 2013. évi V. törvény, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a vonatkozó egyéb jogszabályok alapján az 5/2014 (2014.12.05.) számú közgyűlési határozatával a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának egységes szövegét az alábbiak szerint állapítja meg:

## I. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

### 1. A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

1.1. 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.

1.2. A társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná. A lakóépületben lévő, a tulajdonostársak külön tulajdonába tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának a társasház rendes működését vagy lakhatás nyugalma zavaró megváltoztatás megtiltásához az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább egyszerű szavazattöbbséggel, a közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazatát magába foglaló határozat szükséges.

1.3. A tulajdonostárs köteles:

- fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, vagy nem lakás célját szolgáló helyiséget,
- lehetővé tenni és tőnni, hogy a külön tulajdonú lakásba a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
- a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a jelen szervezeti működési szabályzatban és mellékleteiben foglalt rendelkezéseket.
- a lakásban vagy nem lakás célját szolgáló helyiségben tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.

1.4. A külön tulajdonban lévő albetétben épített tulajdonostárs a lakásában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületberendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.

1.5. 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. 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. Ilyen esetben az alapító okirat módosításának valamennyi járulékos költségét (mérnök, ügyvéd, földhivatal, stb.) az építető tulajdonostárs köteles viselni.

## **2. A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek**

2.1. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

2.2. A közgyűlés a tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti egyszerű szavazati többségű határozatával a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

2.3. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli.

2.4. 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 szervezeti-működési szabályzat mellékletét képező, kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges - az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban megállapított - adatkezelési szabályzat rendelkezései irányadóak.

## **II. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE**

### **1. A közgyűlés**

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

#### **1.1. A közgyűlés hatásköre**

A Közgyűlés határoz:

a) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,

b) a közös képviselőnek (intézőbizottságnak) a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról a közgyűlésen jelen lévő tulajdoni hányadok szerint számított legalább egyszerű szavazattöbbséggel,

c) a házirend elfogadásáról, módosításáról,

d) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat nem utal a közös képviselő (intézőbizottság) hatáskörébe,

e) a társasház nevében történő - közös költség tartozás iránti eljárás kivételével - perindításról 500.000-Ft összeghatárig a közös képviselő, 1.000.000 Ft összeghatárig a közös képviselő a számvizsgálóbizottság jóváhagyásával, míg 1.000.000 Ft összeghatár felett a közgyűlés a tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti egyszerű szavazati többségű határozatával jogosult dönteni,

- f) a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, és felmentéséről,
- g) a közös tulajdon biztosításáról,
- h) a közös költség befizetésének módjáról, esedékességéről, késedelmi kamat felszámításának lehetőségéről, illetőleg a tulajdoni hányadtól eltérő elszámolásról,
- i) a nem azonnali elvégzést igénylő felújítási és karbantartási munkák megrendeléséről a tárgy évi költségvetésben tervezett és a közgyűlés által elfogadott összeghatárig a közös képviselő jogosult dönteni,
- j) az azonnali elvégzést igénylő javítási és karbantartási munkák megrendeléséről a tárgy évi költségvetésben tervezett és a közgyűlés által jóváhagyott Ft összeghatárig a közös képviselő a számvizsgáló bizottsággal egyetértésben, az 1 millió Ft összeghatár felett írásos szavazattal a tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti egyszerű szavazati többségű határozatával jogosult dönteni,
- k) felújítási alap képzéséről és mértékéről a tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti egyszerű szavazati többségű határozatával jogosult dönteni,
- l) felújítás céljából történő hitel felvételéről a tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti egyszerű szavazati többségű határozatával jogosult dönteni,
- m) felújítási pályázaton való részvételről a tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti egyszerű szavazati többségű határozatával jogosult dönteni,

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

- a) az SzMSz módosításához
- b) a lakóépületben lévő, a tulajdonostársak külön tulajdonába tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavaró megváltoztatásának megtiltásához, az összes tulajdoni hányad szerint számított egyszerű szavazattöbbséggel, a közvetlenül érintett szomszéd tulajdonostársak 2/3 igenlő szavazatát magába foglaló határozat szükséges.
- c) a közös képviselő felmentéséhez.
- d) egyéb, a fentiekben nem szabályozott kérdésben, amihez a Társasházi törvény nem ír elő minősített többséget, a megismételt közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak legalább egyszerű szótöbbséggel hozott határozata szükséges.

## 1.2. A közgyűlés összehívása, eljárási szabályok

### 1.2.1. A közgyűlés összehívása

Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente az előre meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31. napjáig meg kell tartani.

A közgyűlést a közös képviselő (intézőbizottság) hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban – jól látható helyen – ki kell függeszteni.

A meghívónak tartalmaznia kell:

- a közgyűlés időpontját és helyét;
- a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet;
- részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;
- a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképeségi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket.

A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat érvényes határozatot.

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

A közgyűlési meghívó megküldése a tulajdonosok postaládájába történő bedobással történik, melynek megtörténtét egy bedobási lista felvételével kell rögzíteni és azt a bedobást végző 2 személy keltezéssel és aláírásával látja el.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke 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 tulajdonosársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonosárs jogosult összehívni.

### 1.2.2. Határozatképesség

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

Amennyiben a napirendi pont szerint olyan kérdésben kell dönteni, melyhez jogszabály, az alapító okirat vagy az SZMSZ szerint az összes tulajdoni hányad szerint számított minősített többséggel meghozott határozat szükséges, úgy e napirendi pontokról való határozathozatal szempontjából a határozatképességet a megkívánt minősített többség szerint kell megállapítani. A határozatképességet minden egyes határozat meghozatalakor a közgyűlés elnökének és a jegyzőkönyv vezetőjének külön vizsgálni kell.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában – az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel – is, az eredeti közgyűlés napjára is, minimum 15 perccel az eredeti időponthoz képest későbbi időpontra kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

A közgyűlésen a tulajdonosársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

A közgyűlésen egy személy legfeljebb 3 másik tulajdonosársat képviselhet vonatkozó és szabályos írásbeli meghatalmazással.

Megismételt közgyűlésen az Alapító okiratot illetőleg az SZMSZ-t. módosítani nem lehet.

### 1.2.3. Szavazás

A szavazati jog a tulajdonosársak tulajdoni hányadához igazodik.

Ha törvény vagy annak alapján az alapító okirat másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonosársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

### 1.2.4. Jegyzőkönyv

A közgyűlésen – a határozatot is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnökölő személy és két tulajdonosárs az aláírásával hitelesít.

- A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonosárs betekinthat, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

### 1.2.5. Írásbeli szavazás

A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselőnek (intézőbizottságnak) a felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonosársak írásban szavaznak.

A határozati javaslatot a szavazat leadására szolgáló rovattal kell ellátni, amely tartalmazza a tulajdonostárs nevét (1), tulajdoni hányadát (2) és szavazatát (3): igen, nem, tartózkodás, bontásban és a tulajdonos aláírását (4) (szavazólap). Érvényes szavazatnak csak egyértelműen kitöltött szavazólap számít. A határozati javaslat szövegének módosítása, vagy a szavazat leadására szolgáló rovat hiányos, illetve hibás nem egyértelmű kitöltése érvénytelenné teszi a szavazatot.

A felhívást a határozati javaslattal a szavazás leadásának határideje előtt 8 nappal, SZMSZ módosítás esetén 15 nappal megelőzően kell megküldeni a tulajdonostársak részére. Az írásbeli szavazólap, felhívás, határozati javaslat kézbesítésére is irányadó a közgyűlési meghívók megküldésére vonatkozó szabályok miszerint ez is történhet postaládába történő bedobással.

Amennyiben a tulajdonostárs nem veszi át a küldeményt, a szavazólap érvénytelenül érkezik vissza, úgy kell tekinteni mintha a tulajdonostárs a közgyűlésen nem jelent volna meg és ez irányadó a szavazatok összesítésénél is.

Az értesítés kézhezvételétől számított 8 nap alatt a tulajdonostárs írásbeli szavazatát amennyiben szavazati jogával élni kíván, akkor a szavazólap akár a társasházban elhelyezett postaládában történő elhelyezéssel, akár a közös képviselőhöz (gondnokhoz) történő személyes leadással teheti meg.

A szavazólapokat a közös képviselő (intézőbizottság tagjai) szedi össze és összesíti.

Az írásbeli szavazás eredményéről az összesítést követő 8 napon belül a közös képviselő írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.

Eredménytelen az írásbeli szavazás:

- a szervezeti-működési szabályzat tekintetében, ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget,
- minden más esetben, ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.

Eredménytelen írásbeli szavazás esetében közgyűlést kell összehívni.

#### 1.2.6. Képviselet

A közgyűlésen a tulajdonostársak személyesen kötelesek eljárni, képviseletnek csak közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás (a megbízó aláírását két tanúval kell hitelesíteni) alapján van helye. A meghatalmazást a közgyűlési jegyzőkönyvhöz mellékletként csatolni kell.

A külön tulajdonú helyiségeknek a tulajdonjogtól eltérő más jogcímen (bérlet, haszonbérlet) történő használata önmagában a közgyűlésen való részvételre és szavazásra nem jogosít. A helyiségek használóinak azonban általános meghatalmazás adható, melyet a közös képviselőnél kell letétbe helyezni.

#### 1.2.7. Jogorvoslat

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 hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

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

## 2. A közös képviselő

A társasházközösség ügyintézési feladatait, valamint bíróságok és más hatóságok előtti képviselést a közgyűlés által választott közös képviselő látja el.

A közös képviselő képviseleti jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő a Társasház jogi ügyeinek intézésre, így peres eljárásokban történő képviselésre is jogosult ügyvédi megbízást kötni a Társasház nevében.

A közös képviselő irányába kizárólag a közgyűlésnek van utasítási jogköre. A tulajdonostársak – azonnali, vagy soron kívüli beavatkozást nem igénylő ügyeken kívüli – érdemi megkereséseire 30 napon belül köteles reagálni.

2.1. A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság jogkörében eljárva köteles

- a) a közgyűlés összehívására
- b) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,
- c) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében,
- d) közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez, felújítási alaphoz való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.
- e) a közgyűlési jegyzőkönyvek, határozatok (a Közgyűlési Határozatok Könyvében történő) és a társasház egyéb iratainak nyilvántartása, kezelése, a tulajdonostársak betekintési jogának biztosítása, másolatok kiadása.
- f) a tulajdonostársak adatainak nyilvántartása,
- g) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén írásbeli nyilatkozat adása a közös költségartozásról a tulajdonostárs kérésére
- h) a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatni a tulajdonostársakat:
  - minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztve írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetmény útján a közös tulajdonú épületrészeket érintő közüzemi szolgáltatások díjai, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról költségnemenkénti bontásban,
  - minden év február 15. napjáig, írásban, a közös tulajdonú épületrészeket érintő közüzemi szolgáltatások díjai és a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja vonatkozásában a rezsicsökkentés egyes közszolgáltatási területeken történt bevezetése óta, az annak eredményeként a tulajdonostárs külön tulajdonú lakása és a nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében jelentkező megtakarításairól költségnem szerinti bontásban és évenként összesítve,
  - legkésőbb az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlés időpontjáig a tervezett és tényleges bevételekről források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is.

2.2. A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza

- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- b) a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
- c) a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.

2.3. A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság éves elszámolása tartalmazza:

- a) a tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként és a közös költség megosztásának a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,

- b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített – lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
- c) az a.)-b.) pont különbségének záró-egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,
- e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
- f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével - a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban
- g) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költség nemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.

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

A közös képviselő - **a közgyűlés e megbízatása alól bármikor felmentheti** - köteles az új közös képviselő (az intézőbizottság új elnöke) részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljeségi nyilatkozattal együtt, átadni.

2.4. Nem lehet közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke, tagja, és nem láthat el társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenységet:

- a. aki büntetett előéletű,
- b. aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,
- c. az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- d. üzletszerűen végzett társasház, kezelői, ingatlankezelői tevékenység esetén az, aki nem rendelkezik az e törvényben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget az e törvény szerinti nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének.

2.5. Gondnok:

A Társasházban annak jellege miatt gondnokok működnek, akik tevékenységét a közös képviselő ellenőrizni köteles.

A gondnokok vonatkozásába utasítási, elszámoltatási, felelősségre vonási jogköre kizárólag a közös képviselőnek van.

Gondnok által kezelt házipénztár hiánya esetén a közös képviselő köteles megtenni a szükséges jogi lépéseket.

### 3. **A számvizsgáló bizottság**

A Társasház gazdálkodását a közgyűlés által a tulajdonostársak közül választott páratlan számú (min. 3 fő) számvizsgáló bizottság ellenőrzi. Haszonélvező, vagy egyéb jogcímen az ingatlant használó személy számvizsgáló bizottság tagja nem lehet. Számvizsgáló bizottság tagjának kizárólag tulajdonos választható meg. A bizottság tagjai közül elnököt választ. Uléseite- szükség szerint- a bizottság elnöke hívja össze. Tevékenységéről, az ellenőrzés eredményéről beszámol a közgyűlésnek.

3.1. A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:

- a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- c) javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,
- d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.



3.2. A bizottság elnöke és tagjai tekintetében a felmentésükre, a közös képviselőre vonatkozó rendelkezések az irányadók.

3.3. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

### III. A KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉSÉNEK ÉS BIZTOSÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI

#### 1. A költségek viselése

1.1. A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk alapján a közgyűlés által m<sup>2</sup>-re vetítetten meghatározottak szerint kötelesek hozzájárulni.

1.2. Az a nem lakás célját szolgáló helyiség tulajdonosa (vagy annak bérlője), aki a háztartási szemétmennyiségtől nagyobb tömegben bocsát ki hulladékot, köteles az ehhez szükséges kukák beszerzéséről gondoskodni és külön szerződésben rendezni a többelhulladék elszállítását a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt-vel, ezen tevékenységének megkezdését követő három munkanapot követően. Ennek elmulasztása esetén, az ebből adódó valamennyi költséget köteles viselni.

#### 2. Felújítási költség

A társasház felújítási alapot képezhet a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezésére, melynek mértékét közgyűlés határozza meg. A felújítási alaphoz való hozzájárulást a tulajdonostársak a közös költséggel együtt kötelesek megfizetni.

Az alap pénzeszközeit az éves költségvetési terv szerint, a közgyűlés határozata alapján lehet felhasználni.

#### 3. A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége

A tulajdonostársak - az ingatlan átruházásától, a bérleti szerződés létrejöttétől, a hasznélvezeti jog keletkezésétől számított 15 napon belül - kötelesek bejelenteni a közös képviselőnek:

- a külön tulajdon vonatkozásában a tulajdonosváltozást.
- saját, illetve bérlője nevét, lakcímét, tartózkodási címét, anyja nevét és születési évét, illetve szervezet esetén cégnevét, székhelyét és statisztikai jelzőszámát.
- a hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét.

#### 4. A közös költségek biztosítása

4.1. A tulajdonostársak a közös költséget minden hónap 20. napjáig kötelesek megfizetni. A közös képviselő ennek megtörténtét rendszeresen ellenőrzi, és késedelem esetén megteszi a szükséges intézkedéseket.

4.2. A közös képviselő, három havi elmaradás esetén, a késedelembe esett tulajdonostársat 15 napos határidő kitűzésével felszólítja a teljesítésre.

A közös képviselőnek 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).

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

4.4. A társasház közössége jelen SZMSZ elfogadásával felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a hozzájárulás megfizetésével legalább 3 hónapos késedelembe esett tulajdonostárs külön tulajdonára a hátralék és annak járulékai erejéig jelzálog jog bejegyzését kezdeményezze, e körben ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirati formában határozatot hozzon, ügyvédet bizzon meg.

A közös képviselő 3 havi hátralékonként újfent kezdeményezheti a jelzálog bejegyzését.

A közös képviselő rendelkezése (határozat) az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat, amelyet közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékokat kiegyenlítették, a közös képviselő az érintett tulajdonostárs kezdeményezésére 8 napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

4.5. Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért, az ingatlan hasznélvezője, valamint a tulajdonostárs jogutódja (pl.: vevő, örökös) a volt tulajdonostársal egyetemlegesen felelős. Elidegenítéskor a közös képviselőtől a jogelődre nemleges közös költség tartozási nyilatkozat (ún. nullás igazolás) beszerzése kötelező.

#### IV. A TÁRSASHÁZ TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETE

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

2. 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.

3. 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.

4. Ha a jegyző a működés 2. a) – c) pontban foglaltakkal szembeni ütközését állapítja meg, a társasházat felhívja 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 működés törvényességének helyreállítására vonatkozó bírósági kötelezés érdekében 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 járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik.

5. A bíróság a jegyző keresete alapján

- megsemmisítheti a közgyűlés jogszabályba, alapító okiratba vagy szervezeti működési szabályzatba ütköző 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.

6. Ha a jegyző a keresetében a fenti 5 c) pontjának alkalmazását kéri, a pert a közös képviselővel, illetve az intézőbizottság elnökével és tagjaival szemben is meg kell indítani. Ha a társasház és a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke között érdekellentét áll fenn, a bíróság a társasház képviseletére hivatalból ügygondnokot rendel ki. A kiszabott bírság megfizetésében a társasházat helytállási kötelezettség nem terheli. A kiszabott bírság megfizetéséért az intézőbizottság elnökének és tagjainak felelőssége egyetemleges.

## V. MEGHATALMAZÁS


Az alapítók a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák Dr. Szendrei Kornél ügyvédet (1136 Budapest, Pannónia u. 36. mfszt. 2.) hogy a jelen Szervezeti-működési szabályzattal kapcsolatos földhivatali eljárásokban a társasházat teljes jogkörrel képviselje.


## VI. MELLÉKLETEK

Jelen Szervezeti- Működési Szabályzat elválaszthatatlan mellékletei:

- Házirend (1. sz. melléklet)
- Tűzvédelmi szabályzat (2. sz. melléklet)
- Tűzvédelmi házirend (3. sz. melléklet)
- Lakóház tűzriadó terv (4. sz. melléklet)
- Kamera és adatkezelési szabályzat (5. sz. melléklet)

Kelt: Budapest, 2014. december 5.

  
Közös képviselő

  
hitelesítő tag

  
hitelesítő tag

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem 2014. XII. 05. napján:

Dr. Szendrei Kornél  
ügyvéd  
1136 Budapest, Pannónia utca 36. mfsz. 2.  
Tel.: (1) 412-1826, 20/513-3438  
Fax: (1) 700-1588  
Adószám: 56127218-2-42  
Bank: 10918001-00000089-04950007

## 1. sz. melléklet

### HÁZIREND

#### I.

#### Társasházak, ingatlanok rendje

A Társasházban az együttélési szabályok betartása, jelen házirendben foglaltak érvényre juttatása a használók közös érdeke és kötelessége.

A Társasház közössége az alapító okirat és a Társasház közgyűlési határozata alapján jelen házirendet megváltoztathatja, kiegészítheti.

A házirend alkalmazása szempontjából:

*lakóépület:* az, amely kizárólag lakások, vagy vegyesen, lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségeket tartalmaz;

*kezelő:* a Társasház képviselét ellátó szervezet (közös képviselő, intéző bizottság);

*használó:* a lakóépületben, ingatlanokban bármilyen jogcímen, állandóan, vagy ideiglenesen tartózkodó (tulajdonos, bérlő, családtag, látogató stb.) személy;

*közös használatra szolgáló helyiségek:* általában a ruhaszárító helyiség, a gyermekkocsi és kerékpártároló helyiség(ek), az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges kiegészítő terek,

*közös használatra szolgáló terület:* általában a kapualj és bejárati szélfogó előtér, a lépcsőház, az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben.

A Társasházban és hozzá tartozó közösségi és közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől. Televízió, rádió, lemezjátszó, magnó, videó és egyéb szórakoztató eszközök, hangszerek csak úgy üzemeltethetők, hogy azok az épületben tartózkodók nyugalma ne zavarják.

Az épületben vagy annak közvetlen közelében zajt okozó háztartási vagy egyéb gépek használata, zajjal járó építési felújítási, szerelési munka a szakhatósági és közgyűlési engedélyek beszerzése, valamint a közös képviselőnek történt bejelentés után

- munkanapon: 08.00 és 20.00 óra

- szombaton: 08.00 és 14.00 óra

között végezhető. (vasárnap és egyéb munkaszüneti munkanapokon tilos)

A fenti korlátozás nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hiba, vagy életveszély elhárítására irányuló tevékenységet.

#### II.

#### A Társasház tisztasága

A Társasház közössége a közgyűlésen meghatározott módon köteles gondoskodni a közös használatra szolgáló helyiségek és területek folyamatos, rendszeres takarításáról, télen pedig a járdák csúszásmentesítéséről (jégmentesítés, hólapátolás). A közös képviselő takarítót (munkavállalót, vagy vállalkozót) alkalmaz, és szerződésben rögzíti a munkaköri feladatait.

A szemét, illetőleg kizárólag háztartási hulladék csupán ennek tárolására szolgáló konténerekben (kukákban) helyezhető el. Nagyobb terjedelmű csomagolóanyagokat (pl.: költözéskor vagy háztartási gépek, bútorok szállításakor használt csomagolóeszközök) az érintett tulajdonos (használó) saját költségén köteles elszállíttatni.

#### Tilos a lakóépületben szemetelni !

A lakók kötelesek a háziszemetet a szemétdobóba beönteni. A szemétdobóba kizárólag háztartási szemét önthető. A nem háztartási szemét, elhasznált berendezések, bútorok, nagyobb tárgyak elszállításáról a lakó köteles gondoskodni. A szemétdobóba tűz- és robbanásveszélyes anyagot önteni / tárolni tilos ! A szeméttároló területe nem tárolóhely, ott semminemű tárgyat, még ideiglenesen sem lehet tárolni. Az ott található tárgyak - figyelmeztetés nélkül - megsemmisítésre kerülnek. Az évenkénti lomtalanításról a közös képviselő időben értesíti a ház lakóit.

A tulajdonosok kötelessége a háztartási szemetet az emeleti szemétdobókba, vagy a földszinti szeméttárolóba úgy elhelyezni, hogy az dugulást ne okozzon, a környezetet ne szennyezze.

A háztartási hulladékot a Fővárosi Közterület-Fenntartó Rt-vel kötött szerződésben megjelölt napokon szállítják el.

A lakás felújítás során keletkezett építési törmelékot zsákokba, konténerekbe elhelyezve tartozik a lakást felújító tulajdonos a közterületről illetve a társasház közös tulajdonában álló területről nyolc munkanapon belül elszállítani és az elszállított törmelék után a területet letakarítani. Amennyiben felszólításra a jelzett határidőre nem történik meg az elszállítás és takarítás, a közös képviselő a munkát megrendeli, melynek költségét a tulajdonosra terheli.

A lakóépületekből tárgy(k)at kidobni, kiönteni tilos. Ablakban, erkélyen, növényeket ápolni csak mások érdekséremlé nélkül szabad.

Mások számára kellemetlen szaggal járó semminemű tevékenység, ideértve ilyen jellegű főzés végzése tilos.

Aki bármilyen anyag szállítása, vagy munkavégzése közben a közös használatú helyiséget, vagy területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén eltüntetni. Ha a szennyezést okozó személy nem a lakóépületben bejelentett személy, akkor a szennyeződés eltakarításáról az a személy köteles gondoskodni, akinek érdekében történt a szállítás (munkavégzés).

Nagymértékű rovarfertőzés megszüntetése érdekében a közös képviselő a lakásokban, a közös helyiségekben, területeken rovarmentési munkát köteles végez(tet)ni a közös költség terhére.

### III.

#### Társasház, lakások állagvédelme

A tulajdonostársak az épület helyiségeit rendeltetésszerűen kötelesek használni, azok állagmegóvása közös érdek.

A ház műszaki állagának megőrzése, valamint a lakók nyugalma érdekében a felesleges beázások elkerülése végett a lakásból való távozáskor meg kell győződni arról, hogy a vízcsapok és ezen belül az automata mosógép tömlőcsatlakozó-csapja el van-e zárva.

A közös képviselő a lakók észrevételei alapján köteles kivizsgál(tat)ni az épület állagára vonatkozó észrevételeket.

Az épület homlokzatán, falfelületén (ablakon, erkélyen) semmilyen összkép, rontó változtatást, beépítést hatósági engedély, valamint a közgyűlés beleegyező határozata nélkül kivitelezni nem lehet!

Reklámtábla, tetőreklám stb. a homlokzatra a ház egyéb külső felületére, tetőzetére csak közgyűlési határozattal, szükség esetén hatósági engedéllyel szerelhető fel. Elhelyezéséért a közgyűlés által jóváhagyott bérleti díj fizetendő.

A lakóépület kapuját állandóan zárva kell tartani. Az épületbe való bejutást a kaputelefon és távműködtetésű kapunyitó szerkezet biztosítja. Senki nem engedhet be - se a távműködtetővel, se a saját kulccsal történő be- vagy kimenetelnél - számára ismeretlen személyt a házba.

### IV.

#### Közös helyiségek használata

A lakóépület közös tulajdonú részein (épület tetőzetén, homlokzatán, falfelületén) hirdetőberendezés, kirakatszekrény, hirdetmény, falragasz, cég és címtábla, antenna, klíma-, elszívó-, és egyéb berendezések elhelyezése csak a közgyűlés hozzájárulásával, határozata szerint és / vagy bérleti szerződés, illetőleg megállapodás kötésével történhet. A közös tulajdonban álló helyiségeket (pince, tároló) használatbavételi szerződés alapján lehet használni, a közgyűlés által meghatározott térítés ellenében, a szerződésben szabályozottak szerint.

A közös helyiségeket a használat idején kívül zárva kell tartani!

A közös helyiségek kulcsainak egy-egy példányát a közös képviselő őrzi. A közös helyiségek ablakainak, ajtóinak (nyílászárók) zárhatóságáról a használók együttesen kötelesek gondoskodni.

Zárcsere esetén az új kulcs egy példányát köteles(ek) a használó(k) leadni a közös képviselőnek.

A közös helyiségekben a hatályos tűzrendészeti előírásokat be kell tartani, tartatni (p1. Tilos üzemanyagot, vagy üzemanyaggal feltöltött motorkerékpárt tárolni!).

A közös helyiségek rendeltetése — amennyiben az szabványokkal, szakági előírásokkal nem ellentétes — közgyűlési határozattal megváltoztatható. A közös helyiségek használatára, igénybevételére vonatkozó korlátozásokat közgyűlési határozatban kell rögzíteni (p1. ablakok bezárása a fűtés kezdetén).

A közös használatra szolgáló területeken, az épület kapualjában, folyosóin, pincelejárataiban, pincefolyosóin használati tárgyakat elhelyezni, s ezzel az esetleges menekülési utakat eltorlaszolni szigorúan tilos!

A ház bejárata előtti utat gépjárművel eltorlaszolni tilos! Parkolás csak indokolt esetben (pl. költözködés, szállítás) lehetséges. Gépkocsival parkolni a ház előtt kialakított parkoló területen lehet.

A felvonó csak rendeltetésszerűen, a felvonófülkében elhelyezett utasítás szerint használható. Különösen ügyelni kell arra, hogy a felvonó soha ne legyen túlterhelve. A felvonóban olyan hatású, vagy méretű tárgyat, illetve anyagot szállítani, amely a felvonó berendezéseiben kárt okozhat, vagy az egészségre ártalmas tilos!

A felvonók bármely okból történő meghibásodását, vagy rendellenes működését bármely lakótárs köteles haladéktalanul jelenteni a gondnoknak. Az esetlegesen a felvonóban rekedt személyek kimentéséről a lift vészjelző ügyelet gondoskodik.

A felvonó gépházba csak a felvonó kezelők léphetnek be. E helyiségben semmilyen anyag vagy eszköz nem tárolható.

## V. Állattartás

A lakóépület közös használatára szolgáló helyiségében és területén állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, valamint a madarakat az épületbe szoktatni tilos!

Kutyatartás esetén az ebrendelet előírása kötelező érvényű az ebtartó tulajdonosra, amelyet a kerületi önkormányzat fogyanatosít.

A lakásokban házi állatok csak a vonatkozó hatósági előírások szigorú betartása mellett tarthatók. Az ebtulajdonos, vagy felügyeletével megbízott személy köteles gondoskodni, hogy a lakóház közös használatú területét az eb ne szennyezze. Amennyiben a háziállat beszennyez valamely közös tulajdonú épületrészt, a takarításról az állat gazdája köteles gondoskodni. Az ebtulajdonos köteles az ebet úgy tartani, hogy a házban lakók nyugalma ne zavarja, anyagi kárt ne okozzon, testi épséget és egészséget ne veszélyeztessen. Kutyákkal a lépcsőházban és a felvonóban csak szájkosárral, pórázon megkötve lehet közlekedni

## VI. Egyéb feltételek, szabályok

E házirend a társasház mindenkor szervezeti és működési szabályzatának mellékletét képezi. A házirend betartása - ugyancsak közgyűlési határozat alapján - a társasház valamennyi tulajdonosára, bérlőjére, hasznélvező-, használó személyére nézve kötelező. Az ebben lévő kötelezettségek, feladatok betartásának ellenőrzése egyrészt a tulajdonostársak, másrészt a közös képviselő feladata. Az abban foglaltak megszegése esetén - az érintettel szemben a közös képviselő - írásbeli felszólítás formájában - intézkedni köteles. Ennek eredménytelensége esetén szabálysértési eljárás kezdeményezhető.

Gyerekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért azok eltartója felel. Az a tulajdonos, aki a társasházban lévő lakását, nem lakás célját szolgáló helyiségét bérbe adja, köteles e házirendet a bérlőjével megismertetni és annak betartását írásban elfogadtatni, a betartás tényét pedig rendszeresen és fokozatosan ellenőrizni. A bérbeadó tulajdonostárs felel bérlőjének e szabállyal kapcsolatos magatartásáért. Esetleges károkozás kapcsán teljes körű anyagi felelősséggel tartozik a társasház irányában.

**A közös használatra szolgáló helyiségekben, területen (lépcsőház, pince, lift, tetőátjáró) dohányozni TILOS!**

**A lakások konyha, fürdőszoba és WC helységeinek szellőzőibe TILOS ventillátorok (szagelszívók) bekötése, mivel ez az épület közös tulajdonú szellőző berendezésének rendeltetésszerű használatát akadályozza.**

## 2. sz. melléklet

### TŰZVÉDELMI SZABÁLYZAT

Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 28/2011. (IX. 6.) BM rendelet 575.§ (4) bekezdése kimondja, hogy a menekülési útvonal leszűkítése - a kiürítéshez szükséges átbocsátóképesség méretéig -, továbbá ott éghető anyag tárolása, burkolat elhelyezése a tűzvédelmi hatóság engedélyével történhet.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 97. § (1) bekezdése kimondja, hogy az építmények folyosóinak szélességét a rendeltetésüknek megfelelően kell meghatározni. A kiürítésre figyelembe vett folyosó legkisebb szabad szélességét - a vonatkozó jogszabályok előírása szerint - számítással kell meghatározni, de az nem lehet kevesebb 1,10 m-nél, a tömegtartózkodás céljára szolgáló épületben, épületrészben 1,65 m-nél.

Az OTÉK 64. § (6) bekezdése kimondja, hogy a kiürítés céljára szolgáló lépcső szabad karszélességét a lépcső által kiszolgált építményben, építményrészben a rendeltetés szerint huzamosan tartózkodók számának és a várható forgalom egyidejűségének figyelembevételével, a kiürítésre vonatkozó előírások megtartásával kell meghatározni, ez a szélesség azonban általános építményekben 1,10 m-nél, tömegtartózkodásra szolgáló építményben, építményrészben 1,65 m-nél kevesebb nem lehet.

Az OTÉK 95.§ (4) bekezdése kimondja, hogy az építmény kiürítésre alkalmas útvonalainak (folyosók, lépcsők, lejtők, kapualjak stb.) előírt legkisebb szabad keresztmetszetét, területét, épületszerkezet, beépített berendezés, felszerelés, szerelvény (pl. benyíló ajtószárny, ablakszárny, fűtőtűst, csővezeték) a járófelülettől mért 1,95 m magasságon belül nem szűkítheti.

A fenti jogszabályi előírások értelmében a menekülési útvonal szélességét számítással kell meghatározni, de annak szélessége 1,1 illetve 1,65 méternél keskenyebb nem lehet.

Abban az esetben, ha a közlekedő 1,1 méter széles, akkor a menekülési útvonalon nem helyezhető el a menekülést, közlekedést akadályozó tárgy. A hő- és füstelvezetésre figyelembe vett ablakok, valamint a mentésre szolgáló ablakok megközelíthetőségét is biztosítani kell, ezeken a területeken elegendő 1 méter széles útvonal. Virágok a fenti esetekben 1,95 méter magasság felett (a virágtartó alsó része legyen az említett magasságban) a tűzvédelmi hatóság engedélye nélkül elhelyezhetők. A mentésre, valamint hő- és füstelvezetésre szolgáló ablakhoz vezető folyosórészt tilos ráccsal lezárni, kivéve, ha a hő- és füstelvezető ablak nyitószerkezete a ráccsal lezárt területen kívül, bárki által hozzáférhető helyen van.

Ha a közlekedő 1,1 méternél keskenyebb, pl.: 0,8 m, a lépcső szabad karszélessége 1,1 méternél keskenyebb, pld.: 0,9 m széles, akkor a közlekedő és a lépcső teljes szélességét, valamint a hő- és füstelvezetésre figyelembe vett ablakok, valamint a mentésre szolgáló ablakok megközelíthetőségét is biztosítani kell. Virágok csak 1,95 méter magasság felett (a virágtartó alsó része legyen az említett magasságban) helyezhetők el a tűzvédelmi hatóság engedélye nélkül.

Amennyiben a közlekedőn tűzvédelmi biztonsági berendezés, közmű főelzáró (fali tűzcsap, száraz vezeték, gáz főelzáró), továbbá annak végén hő- és füstelvezetésre szolgáló ablak nem került beépítésre, abban az esetben a ráccsal lezárás tűzvédelmi jogszabályt nem sért. A közlekedőn elhelyezett rács nyílászárnya nem torlaszolhatja el a lépcső menekülési útvonalát, valamint azt nem szűkítheti le. A ráccsal lezárás elhelyezésére tűzvédelmi hatóság engedélye nem szükséges. Az 1,1 méter széles menekülési útvonalon nem helyezhető el a menekülést, közlekedést akadályozó tárgy. A mentésre szolgáló ablakok megközelíthetőségét is biztosítani kell, ezeken a területeken elegendő 1 méter széles útvonal. Virágok a fenti esetekben 1,95 méter magasság felett (a virágtartó alsó része legyen az említett magasságban) a tűzvédelmi hatóság engedélye nélkül elhelyezhetők.

Ráccsal lezárás elhelyezéseinek feltételei:

- a ráccsal lezárás elhelyezése nem lehet tűzvédelmi biztonsági berendezés, ezek indító, nyitó szerkezetei, valamint a közműelzárók főkapcsolói. (fali tűzcsap, hő- és füstelvezető ablak, mentésre szolgáló ablak, hő- és füstelvezető nyitó szerkezete, villamos főkapcsoló stb.);
- a ráccsal lezárás elhelyezése nem található kézzel nyitható füstelvezető nyílászáró, vagy annak távnyitóját a ráccsal lezárás elhelyezése területen kívül, bárki által hozzáférhetően helyezték el;
- a ráccsal lezárás nyitási iránya, mérete alapján – nyitott állapotban nem akadályozza a menekülést (pl. nem nyílik rá lépcsőre, nem szűkíti le azt);

- a ráccsal elzárt menekülési útvonalat igénybevevő lakók, önálló rendeltetési egységet használók rendelkeznek a rácsos ajtót nyitó kulccsal;
- a rács által elzárt területen a tárolással, tárgyak és anyagok elhelyezésével kapcsolatos tűzvédelmi követelmények teljesülnek.

Az ilyen kialakítás esetén a rácsos ajtó elhelyezése tűzvédelmi előírásokkal nem ellentétes, azonban a kialakítás a menekülést valamint a tűzoltói beavatkozás hatékonyságát korlátozza.

A lakások bejárati ajtóinak ráccsal történő lezárása, valamint a lakóépületek főbejáratainak kulccsal, illetve elektromos zárral (kóddal) történő zárása, tűzvédelmi jogszabályokat nem sért. Elektromos zár esetén a menekülés irányából észlelhető és hozzáférhető helyen a zárat oldó, feliratozott nyomógombot kell elhelyezni.

A közlekedőkön a tűzvédelmi hatóság engedélye nélkül elhelyezhető tárgyak:

- a folyosókon és a lépcsőházban a minimális 1.1 m széles menekülési útvonal sávjában 1,95 méter magasság felett virág, növény (a virágtartó alsó része legyen az említett magasságban);
- a folyosókon és a lépcsőházban a minimális 1.1 m széles menekülési útvonal sávjában ajtók előtt lábtörlő;
- a lépcsőfordulókban virág, növény (a lépcsőfokra elhelyezési tilalommal)
- a minimális 1.1 m széles menekülési útvonal sávon kívül a folyosók végeinél, ahol menekülés nem történik (pl.: zsákfolyosó végfala és a legközelebbi lakásbejáratok közötti terület) babakocsi, kerekesszék, kerékpár, roller, valamint ezekhez hasonló egyéb tárgy.

A minimális 1.1 m széles menekülési útvonalon történő tárolás, valamint a minimális 1.1 m széles menekülési útvonal sávjában szűkítése, az előző bekezdésben foglaltak kivételével az illetékes katasztrófavédelmi kirendeltség, mint tűzvédelmi hatóság engedélyével történhet.

A tűzvédelmi hatóság az engedélyezési eljárás során vizsgálja a biztonsági berendezések kialakításait, az épületben tartózkodó személyek menekülési feltételeit, tűzbiztonságát. Azokban az esetekben, amikor úgy ítéli meg a katasztrófavédelmi kirendeltség, hogy az épületben tartózkodók biztonságát veszélyezteti a menekülési útvonal szűkítése, közlekedőn, lépcsőházban éghető anyagok, burkolatok elhelyezése a hatóság nem engedélyezi a kialakítást, elhelyezést.

Az alábbi bármelyik pont teljesülése esetén a tűzvédelmi hatóság nem engedélyezi a menekülési útvonal leszűkítését, éghető anyag tárolását, éghető burkolat elhelyezését:

- a. nem tartható a kiürítéshez szükséges átbocsátóképesség;
- b. az elhelyezett tárgy, tárolásra szolgál (pl. szekrény);
- c. az elhelyezett, tárolt anyag, tárgy tűzkeletkezését idézheti elő (pl. működtetett elektromos fogyasztó – hűtőszekrény);
- d. az elhelyezett, tárolt anyag, tárgy nehezíti a tűzvédelmi berendezések, kezelőszerkezetek, közműelzáró szerelvények észlelését, megközelítését, használatát, működését;
- e. az elhelyezett, tárolt anyag, tárgy, burkolat nagymértékben hozzájárul a tűz, illetve a füst terjedéséhez, a füstfejlődéshez, a szomszédos önálló rendeltetési egységekre való átterjedéshez;
- f. az elhelyezett, tárolt anyag, tárgy esetleges eldőlése, elmozdulása akadályozná a kiürítést, a tűzoltó beavatkozást;
- g. egyéb (a konkrét eljárás során további, egyedi szempontok is figyelembe vehetők);



### 3. sz melléklet

## TŰZVÉDELMI HÁZIREND

1. Lakóépületben, továbbá annak helyiségeiben éghető anyagot nem szabad olyan mennyiségben és módon tárolni, amely eltér a helység rendeltetés szerű használatától. Az építmény, és annak valamennyi helyisége csak az érvényes használatbavételi engedély által megállapított rendeltetésének megfelelően használható. Ettől eltérni csak a használati mód változás tárgyában kiadott engedély birtokában lehet.

2. A lakóépület és közvetlen környezetében tűzveszélyes tevékenység (pl. hegesztés, nyílt lánggal járó szigetelési munkák, stb.) csak kiadott írásbeli engedély alapján, az abban meghatározottak szerint végezhető el.

3. Nem szabad dohányozni a lakóház "A", "B", vagy "C" tűzveszélyességi osztályba tartozó veszélyességi övezetében és helyiségeiben, továbbá ott, ahol az tüzet vagy robbanást okozhat (Pl. közös tároló stb.). A dohányzási tilalmat állami szabványban meghatározott táblával kell jelölni.

**4. Parázsló, égő dohány neműt, gyufát, pirotechnikai anyagokat (pl. petárda, csillagszóró stb.) tilos olyan helyre tenni, illetve ott eldobni, ahol az tüzet okozhat (pl. szeméttárolóban, vagy kidobni az ablakon).**

5. Éghető anyagot pincében csak olyan mennyiségben és olyan módon lehet tárolni, hogy az a környezetére veszélyt ne jelentsen.

6. Talajszint alatti helyiségben "A" és "B" tűzveszélyességi osztályba tartozó anyag, valamint I II. tűzveszélyességi fokozatba tartozó éghető folyadék nem tárolható.

7. Csak engedélyezett típusú, kifogástalan műszaki állapotú főzőberendezést szabad használni úgy, hogy a hozzá kiadott "Használati utasítás"-ban foglaltakat maradéktalanul be kell tartani.

**8. Egésterméket és hamut csak teljesen lehűtött állapotban szabad, kizárólag az erre a célra kijelölt edénybe üríteni.**

9. A hőfejlesztő, elektromos és világító berendezéseket, készülékeket, eszközöket úgy kell elhelyezni, rögzíteni, használni, illetve köztük és az éghető anyag között olyan távolságot kell tartani, hogy a környezetükre tűzveszélyt ne jelentsen. Az elektromos készüléket házilagosan javítani nem szabad, az ún. kismegszakítókát és olvadó betéteket (biztosítékokat) túlbiztosítani, "patkolni" szigorúan TILOS!

10. A lakásban az "A" és "B" tűzveszélyességi osztályba tartozó (I. és II. tűzveszélyességi fokozatú) éghető folyadékból legfeljebb 20 liter tárolható. A "C" és "D" tűzveszélyességi osztályú éghető folyadékok (pl. fűtőolaj) a nemzeti szabvány előírásai szerint tárolhatók, annak hiányában legfeljebb 60 liter mennyiség tárolható.

11. Az épület helyiségeiben (lépcsőházakban, pincében) a villamos berendezés kapcsolóját, a közmű nyitó és záró szelvényét, valamint tűzvédelmi berendezését, felszerelést és készüléket eltorlaszolni, a belső közlekedési utakat, ajtókat és a kiürítési útvonalakat leszűkíteni még átmenetileg sem szabad.

12. A lakóház környezetében található tűzcsapokat, gépjárművel vagy más módon eltorlaszolni, ezzel üzembe helyezésüket gátolni vagy késleltetni nem szabad.

13. Az épület megközelíthetőségét, a tűzoltási felvonulási utat és területet mindenkor biztosítani kell, parkoló járművekkel leszűkíteni vagy eltorlaszolni TILOS!

14. Magánszemélyeknek a tűzvédelemmel és műszaki mentéssel kapcsolatos feladata, hogy meg kell ismerniük és meg kell tartaniuk (tartatniuk) a tulajdonukban, használatukban lévő épületek, lakások, járművek, gépek, berendezések, eszközök, anyagok használatára, működtetésére vonatkozó tűzmegeelőzési szabályokat.

14.1. Kötelesek gondoskodni az előző pontban felsoroltak - különös tekintettel az elektromos berendezésekre és az elektromos hálózatra - ismétlődő tűzvédelmi felülvizsgálatáról, és biztosítani a tűzvédelmi ellenőrzés lehetőségét.

14.2. Meg kell ismerniük a tüzesetek és műszaki mentést igénylő balesetek, káresetek jelzésével, továbbá a tűz oltásával és műszaki mentéssel kapcsolatos kötelezettségeiket.

14.3. Kötelesek gondoskodni arról, hogy a nevelésük alatt álló személyek (gyerekek) megszerezzék a 14. pontban foglalt tűzvédelmi ismereteket, és tevékenységük során ne okozzanak tüzet vagy közvetlen, illetve egyéb tűzveszélyt.

#### 4. sz melléklet

### LAKÓHÁZ TŰZRIADÓ TERV

1. Aki tüzet, vagy annak közvetlen veszélyét észleli, illetve arról tudomást szerez, köteles a TŰZOLTÓSÁG felé haladéktalanul jelezni még akkor is, ha a tüzet már eloltották, vagy az égés önmagától megszűnik. Ez utóbbi esetekben a helyszínt a vizsgálat lefolytatásáig változatlanul kell hagyni.

2. **Tüzet jelezni a TŰZOLTÓSÁG felé a 105, 112, vagy a 3-216-216 telefonszámokon lehet, az alábbi adatok közlésével:**

- a tűz pontos helye (kerület, utca, házszám stb.)
- mi ég, mi van veszélyeztetve?
- emberélet veszélyben van-e?
- a bejelentő neve, a jelzésre használt távbeszélő száma

3. Tűzjelzéshez, tűzoltáshoz köteles mindenki ellenszolgáltatás nélkül rendelkezésre bocsátani telefonját, hírközlő berendezését, tűzoltásra alkalmas eszközt, szükség esetén közlekedési eszközét.

4. A lakóházban vagy a lakásban keletkezett tűz esetén végre kell hajtani a tűz jelzését, meg kell szervezni a lakók riasztását, menekülését, mentését. Riadalom, pánik elkerülése érdekében higgadságra, nyugalomra és határozottságra kell törekedni.

5. A tűz oltását mindig az égő anyag tulajdonságainak és a tűz méreteinek figyelembe vételével, a rendelkezésre álló, erre alkalmas eszközök, anyagok gyors számbavételével célszerű elkezdni. Ennek alapvető szempontjai:

- éghető folyadék tüze vízzel általában nem, de letakarással, elfojtással jól oltható;
- kisebb méretű szilárd éghető anyagok égésénél is alkalmazható a letakarás, majd esetleg nedves környezetbe (kádba, mosogatóba stb.);
- letakarásra, elfojtásra minél vastagabb, alacsony műszáttartalmú, vizes vagy vízzel telített anyagokat célszerű használni (pokróc, pléd stb.);
- elektromos berendezések tüzeinek oltását csak áramtalanítás — hálózati csatlakozás megszüntetése — után szabad elkezdni;
- szilárd éghető anyagok tüzeit a rendelkezésre álló vízforrásból (vízcsap, szódásüveg stb.) nyert vízzel kezdjük eloltani;
- tűzoltó készülék esetleges használata előtt mindig olvassuk le a rajta található kezelési és használatait útmutatót.

6. Sikertelen oltás esetén a tűz által érintett helységet, lakást, illetve a többi lakást elhagyva gondoskodni kell a nyílászárók (helységek és lakásajtók, ablakok stb.) lehetőség szerinti becsukásáról.

7. Égő, csukott ajtajú helységet, lakást felnyitni, a zárt helyen lévő tüzet megközelíteni csak a nyílászáró óvatos nyitásával, mindig annak takarásában szabad.

8. A kiürítés, mentés főbb szempontjai:

- a lépcsőházba beszűrődő füstöt, hőt a lépcsőházi ablakok megnyitásával lehet kivezetni;

- biztosítsunk elsőbbséget, nyújtsunk segítséget a gyermekek, a gyerekes és terhes anyák, az idősek, a rokkantak és a mozgáskorlátozottak meneküléséhez
- füstgázok ellen a légzőnyílások elé szorított átnedvesített textilneművel (kendő, törölköző stb.) a kimenekülés időtartamára hatásosan lehet védekezni;
- a lakás elhagyása esetén lehetőleg gondoskodni kell a vízcsapok elzárásáról, az elektromos áram főkapcsolójának lekapcsolásáról.

9. Amennyiben a lakásból való kijutás akadályoztatva van, célszerű a helységek nyílászáróit (ajtók, ablakok) becsukni, a szellőzőnyílásokat eltömni, és a legkevesebb éghető anyagot tartalmazó vizes helységbe (Pl. fürdőszoba) húzódní.

**10. A tűzoltóság kérésére egységei részére biztosítani kell az épület megközelítését, a lakóház környezetében lévő tűzcsapok és vízszelvények hozzáférhetőségét (pl. az ott parkoló gépjárművek eltávolításával).**

11. A lakók informálják a kérésre tűzoltókat a veszélyhelyzet körülményeiről, az esetlegesen bent tartózkodók hollétéről, koráról, állapotáról (gyerekek, beteg, idős személyes — vízszelvények helye, közművek nyitó és záró szerelvények helye).

Jelen előírások betartás minden lakó részére kötelező, az előírások nem, vagy nem megfelelő végrehajtása szabálysértési (súlyosabb esetben bűnvád) eljárást vonhat maga után!

## 5. sz melléklet

### KAMERA- és ADAT-KEZELÉSI SZABÁLYZAT

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.

#### **Üzemeltetési feltételek:**

A közös képviselő vagy az intézőbizottság által kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet.

A 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 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

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).

#### **A felvételek elkészítése és az adatkezelés időtartama:**

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 - bizonyítékkul. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

A kamerarendszer által rögzített felvételekhez 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.

A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, a melynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

#### **Tájékoztatás a kamerarendszerről:**

A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és 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, valamint jogorvoslati lehetőségeire.

#### **Jogérvényesítés:**

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.

A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben felsorolt jogok az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.