

Budapest, VII. ker. Szövetség u.32.sz. Társasház

Tisztelt Tulajdonos/ok!

Budapesti Községi Városi Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató		
Iktatószám:	W	21606/1/2017/11
2017. SZEPTEMBER 27.		
előszám:	21606	meléklet: 6 db
		előadó: 0531

110710

Tájékoztatjuk Önöket, hogy a – 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról 13-14. §-a előírja, hogy a társasházaknak Szervezeti Működési Szabályzat módosítását az alapító okirat mellékleteként a Földhivatalhoz be kell nyújtaniuk – a közös képviselő a törvényi előírásoknak megfelelően a módosítást elkészítette, az elfogadásról írásbeli nyilatkozat formájában egyszerű szavazattöbbséggel is lehet döntést hozni.

Az írásbeli szavazás az alábbiak szerint történik:

A szavazás kezdete: 2017. október 01.  
A szavazás zárása: 2017. október 30.

Előzmény
2017. SZEPTEMBER 27.
Csatolt

Az írásbeli szavazásra bocsátott kérdés: **Döntés a Szövetség u. 32.sz. Társasház Szervezeti és Működési Szabályzat módosításának elfogadásáról.**

Határozati javaslat: **A társasház-közösség ...% igen, ...% nem szavazattal, ....% tartózkodás mellett elfogadja a Szövetség 32.sz. Társasház Szervezeti és Működési Szabályzat módosítását.**

Budapest, 2017.szeptember 28.

Tisztelettel

**BETIKSZTEAM KFT.**  
1075 Budapest, Károly krt. 25.  
Adószám: 22774059-2-42  
közös képviselő

A Szövetség u.32. társasház szervezeti-működési szabályzat módosítását elfogadom, a határozati javaslattal egyetértek.

Igen

Nem

Tartózkodom

(a megfelelő válasz aláhúzendó, vagy bekarikázandó)

Tulajdonostárs neve: önkormányzat

Tulajdoni hányada: 43,49%

.....  
aláírás

I=igen; N=nem; T=tartózkodás. A kívánt bekarikázandó!

**TERVEZET**

**A Bp. VII. ker. Szövetség u. 32. sz. TÁRSASHÁZ**

**SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI  
SZABÁLYZATA**

**egységes szerkezetben a módosításokkal**

**(SZMSZ)**

**Helyrajzi szám: 33.725**

**2017. szeptember**

*A módosítást készítette :*

***Dr. Sebestyén Ágnes ügyvéd***  
***1185 Budapest, József Attila u. 32.***

## Tartalomjegyzék

<u>I. A társasház szervezete</u>	3
<u>II. A közösség</u>	3
<u>III. A tulajdonostárs</u>	3
<u>IV. Közgyűlés</u>	5
<u>V. Eljárási szabályok</u>	6
<u>VI. A közös képviselő</u>	9
<u>VII. A számvizsgáló</u>	12
<u>VIII. Egyéb Bizottságok</u>	13
<u>IX. A közös költség</u>	13
<u>X. Reklámok, hirdetések</u>	17
<u>XI. Értelmező rendelkezések</u>	17
<u>XII. HÁZIREND</u>	18
<u>XIII. Záradék</u>	20

**Az állóbetűs szedés a 2005. február 14-én elfogadott SZMSZ szövege, a dőlt betűs szedés tartalmazza a módosításokat.**

### I. A társasház szervezete

1. A társasház neve: 1074 Budapest, VII. ker. Szövetség u. 32.
2. A társasház alapítása: A társasházat a Bp. VII. Szövetség u. 32. sz. 33725 hrsz. alatti 1 db önálló épületből álló ingatlanból alapították 1997. február 24. napján..

### II A közösség

1. A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.
2. A közösség az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

### III. A tulajdonostárs

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. A tulajdonostárs köteles megfizetni a tulajdoni hányadára eső, a közgyűlésen elfogadott közös költséget, az esedékesség hónapjának 15. napjáig.  
Tulajdonostárs a teljes hátralékos közös költség után a törvényben előírt kamatot fizet, ha a közös költség megfizetésével hatvan napos hátralékba kerül, attól kezdve pedig folyamatosan mindaddig, míg a hátralék kiegyenlítésre nem kerül a kamatával együtt.
3. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga, a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársainak a dolgokhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével. A tulajdonostárs köteles a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakását vagy helyiségét használatra átengedte betartsa ezen rendelkezést.

*A tulajdonos köteles a bérlő, illetve az ingatlant más jogcímen használó figyelmét felhívni az SZMSZ és a Házirend betartásának kötelezettségére.*

4. *Köteles a tulajdonos lehetővé tenni és tőlni, hogy a közösség megbízottja, közös képviselője a külön tulajdonában lévő lakásába, helyiségébe bejuthasson a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben az alábbi esetekben:*

- a. állagellenőrzés
- b. csőtörés ( gázvezeték, vízvezeték , csatorna )
- c. fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából
- d. az "a-c "pontokban szereplő esetleges hibák kijavítása, megszüntetése érdekében
- e. villanyvezeték-meghibásodás, csőtörés, gázszivárgás esetén azonnal, más esetekben a bentlakó háborítása nélkül alkalmas időben.

Ha a tulajdonostárs hibájából a hiba elhárítására nem kerülhetett sor, köteles a keletkezett kárt megtéríteni, vagy saját költségén kijavíttatni.

5. A tulajdonostárs köteles fenntartani, *megfelelő állapotban karbantartani* és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában lévő lakást, helyiséget.  
A közös tulajdonú épületrészeken okozott kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs, vagy annak bérlője vétkesen, vagy rendeltetéstől eltérő használatból okozott, az illető tulajdonostársat terheli.
6. *Az albetétben a mindenkori tulajdonostárs saját költségén építési munkát végezhet. A tervezett építkezésről a tulajdonostárs minden esetben köteles értesíteni a közös képviselőt és a társasház faliújságján elhelyezett hirdetménnyel a többi tulajdonostársat. Az építetett 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 megváltoztatásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni. A hozzájárulás nem pótolja az engedélyhez kötött építési munka hatósági engedélyezését.*
7. Bármelyik tartószerkezetet /alaptesteket, pincei, és felmenőfalazatokat, földmszerkezeteket, szerkezetet stb. / érintő javítási, átalakítási vagy felújítási munkák csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakember közreműködése mellett végezhetők.
8. A mindenkori tulajdonostársaknak is feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése, az esetleges meghibásodásokról a közös képviselő azonnali értesítése.  
A közös képviselő köteles az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedéseket megtenni.
9. Az albetét mindenkori tulajdonosát terhelik a külön tulajdonában lévő albetét berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek. Ha lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének vagy használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostárs felé az öröklakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség a mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha ez érinti vagy befolyásolja más öröklakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség vagy a közös tulajdonban álló épületrész, berendezés állapotát. *Ha a tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és ezzel a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a közös képviselő köteles a szükséges intézkedésekre írásban felhívni.*
10. A társasházban a lakókról a közös képviselő nyilvántartást vezet. A nyilvántartáshoz szükséges adatokat a tulajdonostárs köteles a birtokbaadástól, illetőleg *a tulajdonjog vagy hasznélvezeti jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított 15 napon belül* a közös képviselőnek bejelenteni:
  - *a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást /az új tulajdonos nevét és elérhetőségét/,*
  - *lakcímét, az ingatlan nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,*
  - *a külön tulajdonát bérlő, használó személy előzőekben megfogalmazottak szerinti adatát,*
  - *a külön tulajdonában lakó személyek számát,*
  - *hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét.**A bérlőre, illetve az ingatlant használójára, valamint a benne lakó személyek számára vonatkozó adatszolgáltatásra a tulajdonostárs akkor kötelezhető, ha a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli*

*és ezzel kapcsolatban a tulajdonostársaknak helytállási kötelezettségük áll fenn, illetőleg a közüzemi szolgáltatás díját a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani.*

Amennyiben nem a tulajdonos lakja a lakást, illetve nem ő használja az albetétet, erről a közös képviselőt köteles tájékoztatni, de ez nem mentesíti a tulajdonostársat a közös költség megfizetése alól.

#### IV. Közgyűlés

*A társasház ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése dönt. A gazdálkodás ellenőrzésére a közösség 1 fő számvizsgálót választ.*

*A közgyűlés határoz minden olyan ügyben, amelyet a társasházakról szóló törvény és a törvény alapján az SZMSZ nem utal a közös képviselő vagy a számvizsgáló hatáskörébe.*

A.) A közgyűlés egyszerű többségi határozattal dönt az alábbi tárgykörökben:

1. A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról és a közösséget terhelő kötelezettségek elfogadásáról, továbbá a közös tulajdoni részek biztosításáról.
2. A közös képviselő megválasztásáról, jogköréről díjazásáról visszahívásáról, valamint a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, díjazásáról, év közben is bármikor történő felmentéséről.
3. A társasház előző évi gazdálkodásával kapcsolatos részletes beszámolójának, részletes egyszerűsített mérlegének, eredmény levezetésének valamint az éves költségvetésének elfogadásáról, illetve a „jóváhagyás” / felmentvény / megadásáról.  
A részletes beszámolót *a közgyűlési meghívóhoz mellékelni kell.*
4. Az éves tervben, költségvetésben meghatározandó karbantartásról, felújításról és a kötelezettségek vállalásáról, pl. takarító díjazása.
5. A közös tulajdon épületrészekkel kapcsolatosan felmerülő, az éves költségvetési tervet meghaladó karbantartási, felújítási, pótlási munkálatok elvégeztetéséről, valamint a felmerülő kiadások azon köréről, melyek ezen épületrészek állagromlása miatt váltak szükségessé.
6. A közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulás mértékéről, a befizetés módjáról és ennek esedékességéről, a fel nem használt karbantartási költség, üzemeltetési költség, és megtakarítások további sorsáról évenkénti szabályozásáról.
7. *A felújítási alap /vagy más alap/ képzéséről, ennek mértékéről, felhasználásáról és megszüntetéséről az SZMSZ rendelkezései szerint.*
8. Minden egyéb esetben, ahol a törvény vagy az SZMSZ másként nem rendelkezik.
9. *A társasházi épület külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához a közgyűlés hozzájáruló határozata csak abban az esetben szükséges, ha abban telepengedély-köteles tevékenységet kívánnak folytatni, vagy üzletköteles terméket kívánnak forgalmazni. Ezekben az esetekben a hatóság a közgyűlés – 30 napos határidőn belül meghozott – határozatának figyelembevételével dönt az engedély megadásáról.*
10. *A közgyűlés a lakhatás nyugalma – így a zaj-és rezgésvédelem, vagy a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja, vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró*

magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.

11. A közgyűlés megtilthatja, hogy a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytassanak, valamint szexuális terméket és segédeszközt árussítsanak, vagy forgalmazzanak.

**B.) A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti, legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával dönt:**

1. A társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának elfogadásáról, annak módosításáról.
2. Ha az építési hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett – munka olyan lakásmegosztást, ill. 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.

**C.) A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti, legalább kétharmados szavazattöbbségű határozatával dönt:**

1. Elektronikus megfigyelő rendszer (kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről.

**D.) A közgyűlés egyhangú határozattal dönt az alábbi tárgykörökben:**

1. Az alapító okirat módosításáról, a társasház tulajdon megszüntetéséről.
2. A közös tulajdonba tartozó épületrészek, helyiségek elidegenítéséről, a közös tulajdon megszüntetéséről.

A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos 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 az e 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 határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A határozatot közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

3. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

**V. Eljárási szabályok**

1. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha a tulajdoni hányad 1/10-ed részével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. 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, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak, vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

*A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat levél vagy körlevél útján írásban kell meghívni, a meghívó egy példányát a társasházban – jól látható helyen – ki kell függeszteni. A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni.*

*A házban lakó tulajdonosok írásbeli meghívásának módja a meghívónak a társasházban lévő postaládába való elhelyezése. A kézbesítés megtörténtéről a közös képviselő jegyzőkönyvet vesz fel, melyet a közös képviselő és egy házban lakó ír alá. A nem a házban lakó tulajdonos részére a meghívót az általa írásban megadott levelezési címre kell ajánlott postai küldeményként megküldeni.*

*A meghívónak tartalmazni kell a közgyűlés helyét, időpontját és a közgyűlés napirendjét - ennek keretében a közgyűlés levezető elnökének, a jegyzőkönyv vezetőjének, a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostársnak a megválasztására vonatkozó, valamint a szavazásra előterjesztett napirendeket. Tartalmaznia kell továbbá a meghívónak a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.*

*A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos – különösen az éves költségvetésről és elszámolásról elkészített – előterjesztéseket. A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot. Sürgős esetet - így különösen a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal kell megküldeni.*

2. Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról a közgyűlést évente legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.
3. Közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb /megismételt/ közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követően tizenöt napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani.
4. *A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - a határozatképtelen közgyűlés napjára is - kitűzhető.* A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ahol a törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában határozat nem hozható. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.
5. A közgyűlést a tulajdonostársak közül többségi szavazattal választja meg a levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt, valamint a jegyzőkönyv hitelesítőket. A közgyűlés levezetésére a közös képviselőt is fel lehet kérni.  
A közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog. A tulajdonostárs hátralékára vonatkozó határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.
6. A távollevő tulajdonostársat okiratba foglalt meghatalmazással más személy is jogosult képviselni, a meghatalmazást a jegyzőkönyv mellé kell csatolni. *A meghatalmazást közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.*
7. A közgyűlési határozat - sürgős esetekben, kivételesen - úgy is meghozható, hogy a közös képviselőnek a felhívására a tulajdonostársak az írásbeli határozati javaslatról írásban szavaznak. *Az írásbeli szavazási felhívás megküldése a közgyűlési meghívóval azonos módon és határidőben történik, az SZMSZ-ről történő szavazás esetén 15 munkanappal korábban kell megküldeni a felhívást.*



Az írásbeli felhívásnak tartalmaznia kell a határozat szövegét és a határozathozatal okát.

A felhívásban közölni kell a tulajdonostársakkal a határozati javaslat eldöntéséhez szükséges ismereteket. Ehhez mellékelni kell a számvizsgáló írásbeli véleményét is. A felhívásnak tartalmaznia kell azt a dátumot, amely napon leadott, illetve megérkezett szavazat még érvényesnek számít. A határozathozatalra meg kell adni a felhívás szétküldésétől számított nem kevesebb mint tizenöt napot. Az írásbeli határozathozatal eredményességére, a határozatképességre tekintettel ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint a közgyűlési szavazásra.

8. Csak a tulajdonostárs aláírásával ellátott szavazólap vehető figyelembe a szavazatok összeszámlálásakor. A kiértékeléskor a szavazatot bizonytalanná tevő megjegyzésekkel ellátott szavazólapokat és a válaszadás nélkül visszaküldött, de aláírt szavazólapokat tartózkodásként kell beszámítani.

Írásbeli szavazás esetén figyelembe véve az Önkormányzat mint tulajdonos speciális helyzetét, a szavazatának határideje a döntéshez szükséges **tulajdonosi jogokat gyakorló testület** döntését követően 8 nap.

9. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő kiértékeli,
10. Az írásbeli szavazással, meghozott közgyűlési határozat eredményéről a közös képviselő a szavazás határnapját követő 8 napon belül , **a közgyűlésen hozott határozatok közlésével azonos módon**, írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.
11. A közgyűlési határozatokat jegyzőkönyvbe kell foglalni, a jegyzőkönyv mellékletét képezik: a közgyűlési jelenléti ív; a leadott írásbeli meghatalmazások, a társasház éves elszámolása, a névre szóló egyéni folyószámla kimutatás és a közgyűlési meghívó. jegyzőkönyvet a közgyűlésen elnöklő személy és még két tulajdonostárs aláírásával hitelesíti. **A közgyűlés határozatait minden tulajdonosnak meg kell küldeni, vagy át kell adni a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül.**
12. Bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól azon közgyűlési határozat érvénytelenségének a megállapítását, amely véleménye szerint jogszabályt vagy az alapító okirat illetve az SZMSZ rendelkezéseit sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek a sérelmével jár. A keresetet a sérelmes határozat meghozatalától számított hatvan napon belül jogosult a felperes a bírósághoz előterjeszteni. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a határozat végrehajtását indokolt esetben felfüggesztheti.
13. **A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét az önkormányzat jegyzője látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki olyan ügyekre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.**
14. A jelen SZMSZ elfogadásával egyidejűleg a közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a közös költség befizetésével legalább **három havi** hátralékba kerülő tulajdonostárs külön tulajdonában álló ingatlanát jelzálogjoggal terhelje meg a hátralék törke és ennek járuléka / kamat, eljárási, ügyvédi költség/ összegének megfizetése biztosítékaul. **Hat havi közös költség hátralék esetén a közös képviselő köteles a hátralékba került tulajdonostárs ingatlanát jelzálogjoggal megterhelni.**
15. A továbbiakban a jelzálog jog bejegyzését a közös képviselő saját hatáskörében, közgyűlési külön határozat nélkül rendelheti el, melyről a hátralékos tulajdonostársat írásban /bizonyító erejű dokumentummal igazolva/ köteles értesíteni, azzal egyidőben, amikor a közös képviselő jelzálog jog rendelkezését a földhivatalnak is megküldi.

*A közös képviselő rendelkezését közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Ugyanígy kell eljárni a jelzálogjog törlése esetében is.*

A közös képviselő ilyen rendelkezése az ingatlan nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okiratnak minősül.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése *három havi* hátralékonként megismételhető.

A hátralékos tulajdonostársnak megküldött jelzálogjog rendelkezésnek tartalmaznia kell a jogorvoslati lehetőség megjelölését is.

*A jelzálogjog bejegyzésének valamennyi költsége ( ügyvédi munkadíj, földhivatali eljárási díj ) az érintett tulajdonostársat terheli.*

Amennyiben a hátralékos tulajdonostárs a bejegyzés alapjául szolgáló tartozását valamint a tartozás járulékos költségét kiegyenlítette, a közös képviselő köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt az érintett tulajdonos részére írásban kiadni.

Az ingatlan jelzálog teherétől való mentesítésének ügyintézése a tulajdonos kötelezettsége.

A közös képviselő jelzálogjogot alapító rendelkezése ellen az érintett tulajdonostárs a bíróságtól kérheti a rendelkezés érvénytelenségének megállapítását, mely eljárás megindítására a kézbesítéstől számított hatvan napon belül van lehetőség.

## VI. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. *A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel , határozott, vagy határozatlan időre választja meg. Azokban az ügyekben , melyeket a társasházakról szóló törvény és annak alapján az SZMSZ nem utal a közgyűlés, illetve a számvizsgáló hatáskörébe a közgyűlés felhatalmazása alapján a közös képviselő dönt.* A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja. A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt. Ezen jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. A közös képviselő munkájáért és a rábízott pénzeszközök felhasználásáért teljes anyagi felelősséggel tartozik.

A közös képviselő saját hatáskörében eljárva köteles:

1. A közgyűlési határozatokat előkészíteni , végrehajtani és *végrehajtatni* , ügyelve arra, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az SZMSZ rendelkezéseinek.
2. Összehívni a közgyűlést, amikor ez szükséges és indokolt, de legalább évente egyszer a törvényi előírásnak megfelelően köteles közgyűlést tartani.
3. *Rendszeres* kapcsolatot tartani a számvizsgálóval.
4. Vezetni a tulajdonosok , hasznélvezők és a lakók nyilvántartását.
5. *A közgyűlés határozatairól és azok végrehajtásáról vezetni a Közgyűlés Határozatok Könyvét, betekintést biztosítani abba a társasház tulajdonosainak és igény esetén a határozatokról másolatot kiadni.*
6. *A külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén a tulajdonostárs kérésére írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról, abban megjelölni a hátralék összegét.*
7. Eljárni a társasházi ügyek gyors és hatékony intézésében.

8. Tevékenységéről köteles tájékoztatni a közgyűlést, szükség esetén a közgyűlés határozatát az intézkedés jóváhagyása tekintetében köteles beszerezni.
9. Előkészíteni a társasház éves elszámolását, valamint az új évre vonatkozó költségvetési javaslatát és ezt minden évben, legkésőbb május 31-ig a közgyűlés elé terjeszteni elfogadás és jóváhagyás végett.

***A költségvetési javaslat és az éves elszámolás területén a közös képviselő köteles:***

- a.) az évenkénti költségvetési javaslatot elkészíteni, amelynek tartalmaznia kell a közös tulajdonnal kapcsolatos bevételeket és kiadásokat költség nemenként, a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, továbbá a közös költséghez való hozzájárulás összegét a tulajdonostársak nevének feltüntetésével.
- b.) az éves elszámolást az előirányzat szerint elkészíteni és a számvizsgálóval való egyeztetés után a közgyűlés elé terjeszteni jóváhagyás céljából,
- c.) az éves elszámolásban feltüntetni:
  - a tervezett és a tényleges kiadásokat költség nemenként,
  - a közös költség megoszlását, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
  - a tervezett és a tényleges bevételeket források szerint,
  - a bevételek és a kiadások záró egyenlegét, a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
  - a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,
  - a tárgyévről tartozó és a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
  - a közös költség előirányzatát és a teljesítéseket tulajdonosonként,
  - a rezsi-csökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költség nemenként és tulajdonostársanként.
10. Közölni a tulajdonostársakkal az albetétekre vonatkozó közös költségek havonta fizetendő összegét, valamint a közgyűlési döntés alapján az egyedi célokra befizetendő összegeket.
11. Gondoskodni a közös költség beszédéről, a negyedévi hátralékos tulajdonostársak figyelmeztetéséről, továbbá a *három havi* hátralékba kerülő tulajdonostársakkal szemben a törvény által biztosított jelzálogjog érvényesítéséről.
12. ***Folyamatosan rendezni a társasház fizetési kötelezettségeit hatályos társasházi törvény és az SZMSZ, valamint a társasház által megkötött megállapodások és szerződések szerint.***
13. Folyamatosan figyelemmel kísérni a ház műszaki állapotát és minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és üzemeltetése érdekében.
14. Intézkedni az azonnali hibaelhárítást igénylő munkák elvégzéséről.
15. Szükség esetén ellenőriztetni a ház műszaki állapotát
16. Elvégeztetni a jogszabályokban előírt tűzvédelmi- és biztonságtechnikai vizsgálatokat.
17. Szükség esetén felújítási tervet készíttetni, ezt a közgyűlés elé terjeszteni.
18. ***A társasházakról szóló törvény értelmező rendelkezései szerint felújítási munkának minősülő munkák elvégzésére legalább 3 kivitelezői árajánlatot beszerezni, ezeket versenyeztetni, és javaslatot tenni az ajánlat, illetőleg a kötendő szerződés tartalmának elfogadásra 1.000.000,- Ft összeghatárig a számvizsgáló, 1.000.000,- Ft összeghatár felett a közgyűlés felé.***

19. Ellenőrizni vagy ellenőriztetni a kivitelezői munkákat és ezeknek a minőségét.
20. A társasház nevében megkötni az aktuális szolgáltatási és egyéb szerződéseket.
21. A jogszabályok előírásainak megfelelően könyvelni vagy könyveltetni és teljesíteni az előírt nyilvántartási, adatszolgáltatási, bevallási és befizetési kötelezettségeket.
22. Gyakorolni a munkáltatói jogokat.
23. *Az azonnali kár- vagy veszélyelhárításra irányuló munkák megrendelése kivételével 300.000,- Ft összeghatárt meghaladó összegű megrendelést kiadni, szerződést vagy egyéb kötelezettségvállalást aláírni csak a számvizsgáló előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult. A számvizsgálót akadályoztatása esetén a közgyűlés által megbízott tulajdonos helyettesítheti.*
24. A közös képviselő jogosult és azonnal köteles a közös tulajdonban álló épületrészek berendezési tárgyak állagának fenntartásáról, felújításáról, helyreállításáról, pótlásáról rendelkezni, amennyiben ennek elvégztetését rendkívüli körülmények szükségessé teszik.
25. A közös képviselő a feladatkörében felmerülő jogi jellegű ügyeket is intézni köteles. Amennyiben ez jogi szakértelmet igényel, úgy megbízhat ügyvédet vagy ügyvédi irodát.
26. Javaslatot tehet a közgyűlésnek a házgondnok megválasztására, díjazására és a határozathozatalt követően megköti a megbízási szerződést, melyben megállapítja a gondnok feladatkörét.
27. *Amennyiben szükséges* elkészíti a házgondnok munkaköri leírását.
28. A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságait meghallgathatja, és amennyiben ezek a közösség érdekét szolgálják, a lehetőségekhez mérten teljesíti. A közös képviselő intézkedése ellen, vagy intézkedés elmulasztása miatt a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat és a közösség a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja, illetve az elmaradt intézkedés megtételére kötelezheti.
29. A közös képviselő tevékenysége ellátásáért díjazásra és készkiadásra tarthat igényt, melynek az összegét többségi szavazással a közgyűlés határozza meg a társasház költségvetésének a terhére.
30. A közös képviselő köteles a számviteli törvénynek megfelelően az elszámolásokat minden év végén pénzügyi teljesítést figyelembe véve lezárni. Az elszámolásnak tartalmaznia kell a nyitó egyenleget, az összes bevételt, a bevételi források megjelölésével / a tulajdonostársak által befizetett üzemeltetési és felújítási hozzájárulások összegét/ a fennálló hátralékokat, továbbá a kiadások részletezését és az áthúzódó költségek összegét.  
Az elszámolásnak tartalmaznia kell továbbá a társasház záró vagyonát, amelynek felhasználásáról az elszámoló közgyűlésen döntenek a tulajdonosok.  
A közös képviselő köteles a számadást igazoló okiratokat betekintés végett a tulajdonostársaknak, valamint a számvizsgálónak véleményezésre a rendelkezésére bocsátani és a tulajdonostárs saját költségére jogosult az okiratokról másolatot készíttetni a közös képviselő útján.
31. *A közös képviselő köteles minden hónap 15. napjáig, legalább 45 napra kifüggesztett írásos hirdetés útján tájékoztatni a tulajdonostársakat a közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjai vonatkozásában a*

*rezsicsökkentés eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról költség-nemenkénti bontásban.*

32. *A közös képviselő köteles minden év február 15. napjáig, írásban tájékoztatni a tulajdonostársakat a közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentés egyes közszolgáltatási területeken történt bevezetése óta, az annak eredményeként a tulajdonostárs ingatlana tekintetében jelentkező megtakarításairól a közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjai alapján számított költség-nem szerinti bontásban és évenként összesítve.*
33. *A közös képviselő - ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti - köteles az új közös képviselő részére a megválasztásától számított 30 napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján a társasházra vonatkozó összes iratot az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt átadni.*
34. *Nem lehet közös képviselő, illetőleg nem láthatja el a társasház-kezelési tevékenységet az:*
  - a.) *Aki büntetett előéletű.*
  - b.) *Aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt van.*
  - 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 a törvényben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget a törvény szerinti nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének.*

*A közgyűlés a tisztségviselői megbízás fennállásának, a társasházkezelői, ingatlankezelői tevékenység végzésének időtartama alatt írásban, a mulasztás jogkövetkezményeinek ismertetésével felhívhatja a tisztségviselőt, társasházkezelőt, ingatlankezelőt annak igazolására, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró ok. Ha a tisztségviselő, társasházkezelő, ingatlankezelő igazolja, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró ok, a társasház az igazolás céljából a büntügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítványkiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat a tisztségviselő, a társasházkezelő, az ingatlankezelő részére megtéríti.*

*A tisztségviselői, társasházkezelői, ingatlankezelői jogviszonyt létesíteni kívánó személy, illetve a közgyűlés felhívására a tisztségviselő, társasházkezelő, ingatlankezelő a megbízásának időtartama alatt a tevékenységével összefüggésben a nemleges köztartozásról szóló igazolást a kijelölt szerv részére köteles bemutatni.*

## VII. A számvizsgáló

*A közgyűlés a gazdálkodás ellenőrzésére legalább 1 fő számvizsgálót választ a tulajdonosok közül.*

*A számvizsgálót távolléte vagy akadályoztatása esetén a közgyűlés által e feladattal megbízott tulajdonostárs helyettesíti.*

*Az ellenőrzéseket és a számvizsgáló döntéseit megfelelően dokumentálni kell ( emlékeztető az, ellenőrzésekről ).*

*A számvizsgáló feladatai és hatásköre:*

- ❖ *bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,*
- ❖ *véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint az elszámolásra bemutatott számlákat,*
- ❖ *véleményezi az írásos szavazásra bocsátott ügyekben előterjesztett határozati javaslatokat,*
- ❖ *javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,*
- ❖ *összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő erre vonatkozó kötelezettségének a tulajdonosok összes tulajdoni hányada szerint számított, több mint 10 %-ának kérésére nem tesz eleget,*

- ❖ *a közgyűlésen beszámol az ellenőrzés tartalmi és formai tapasztalatairól, az eltelt időszak érdemi eseményeiről, a társasház gazdasági – és pénzügyi helyzetéről, az elszámolással és a költségvetéssel kapcsolatos észrevételeiről és egyúttal véleményezi a közös képviselő munkáját,*
- ❖ *véleményezi a társasházakról szóló törvény értelmező rendelkezései szerint felújítási munkának minősülő, 1.000.000,- Ft összeghatárt nem meghaladó munkák elvégzésére szerzett kivitelezői árajánlatokat, a közös képviselővel együtt kiválasztja a kivitelezőt és dönt a kivitelezővel kötendő szerződés tartalmáról,*
- ❖ *előzetesen, írásban hozzájárul - az azonnali kár- vagy veszélyelhárításra irányuló munkák megrendelése kivételével - a 300.000,- Ft összeghatárt meghaladó egyösszegű megrendelés kiadásához, szerződés vagy egyéb kötelezettségvállalást aláírásához,*
- ❖ *bármikor tájékoztathatja a tulajdonosokat a társasház ügyeivel kapcsolatban, amennyiben ez indokolt.*

*Ha a fenti feladatok ellátása közgyűlési határozattal megválasztott számvizsgáló útján nem biztosítható, akkor e feladatok ellátásával a közgyűlés a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és a számvitelről szóló törvény szerinti nyilvántartásban szereplő személyt, vagy olyan gazdálkodó szervezetet is megbízhat, amelynek van ilyen tagja vagy alkalmazottja.*

### VIII. Egyéb Bizottságok

1. A társasház tulajdonosai a tulajdonosi jogok gyakorlásának érdekében 3 fős tulajdonosi bizottságot választhatnak.
2. A társasház épületeinek karbantartásával, állagmegóvási munkálataival, valamint felújításával kapcsolatos műszaki problémák kivizsgálására, valamint a közös képviselő által megrendelt munkálatok ellenőrzésére 3 fős műszaki bizottságot választhatnak.

### IX. A közös költség

#### A közös költség:

1. A társasház az épület fenntartása, felújítása során keletkezett kiadásokat a tulajdonostársak havi közös költség, szükség esetén rendkívüli befizetéseiből fedezi.
2. A társasház a működésével kapcsolatos költségeket a közös tulajdonban álló épületrészek fenntartásával kapcsolatos dologi valamint személyi kiadásokat a közös költségből képzett alaptól fizeti a közös képviselő útján.
3. A közös költség nagyságát a költségvetés ismeretében a közgyűlés évente határozza meg többségi szavazással. Az egyes albetéteket terhelő közös költséget a tulajdoni hányadok alapján kell megállapítani.
4. A költségvetésből nem fedezhető, rendkívüli költségek felmerülése esetén a közgyűlés többségi határozattal előírhatja ~ a tulajdoni hányadokkal arányos vagy az albetétek közötti egyenlő arányú (pl. kaputelefoni) befizetési kötelezettség teljesítését.
5. Amennyiben a befizetett közös költség összege nem fedezi a tárgyévi üzemeltetési költségeket, rendkívüli közgyűlést kell összehívni.

6. A közös tulajdonban keletkezett meghibásodás esetén, vagy illetékes szakhatóság intézkedése előírása alapján a szükségessé váló helyreállítási munka költsége az eredeti vagy azzal egyenértékű helyreállító munkáig terheli a közös költséget.
7. A közgyűlés döntése alapján legfeljebb 50 %-kal megemelhető a közös költség összege azoknak az önálló albetéteknek (irodaként, rendelőként használt lakás, vagy raktár, illetve nem lakás célú helyiség) amelyek használatuk során nagy forgalmat bonyolítanak le.
8. A tulajdonos a külön tulajdonában, saját költségére - engedélyezett terv alapján - vízórát szereltethet fel. Azon tulajdonostárs részére, aki a vízóra felszerelése és az első számlázás időszakától eltekintve 4 hónapig nem jelenti be a mellékvízmérő fogyasztását, a „ vízóra nélküli „ közös költség kerül előírásra.
9. *A társasház tulajdon fenntartásából adódó közös költség tartozásokért a mindenkori tulajdonos tartozik felelősséggel.*
10. A közösség a korábban keletkezett és a jelen SZMSZ megalkotása időpontjában fennálló közös költség tartozás után is, a *Ptk-ban meghatározott késedelmi kamatot* érvényesít a tulajdonostársakkal szemben. A kamatkövetelés közös költség tartozásnak minősül.

#### A közös költség számítása:

1. A társasházra felmerülő közüzemi díjak, üzemeltetési és karbantartási költségek összegéből levonásra kerül a víz,- csatorna díj, ez az alapösszeg. Ez elosztva az összes alapterülettel az az összeg, amelyet minden tulajdonosnak fizetnie kell.
2. *Vízórával nem rendelkező albetétek víz – és csatornadíjának számítása úgy történik, hogy az összes alapterületből levonásra kerül a vízórás albetétek alapterülete . A vízórás albetétek által fizetendő technikai vízdíjjal és az 5. pontban foglalt vízdíjjal csökkentett éves víz – és csatornadíj felosztásra kerül a vízórával nem rendelkező albetétek alapterületével, melynek eredménye a vízóra nélküli albetétek által 1 m2 alapterület után fizetendő víz – és csatornadíj összege. Az 1 m2 után fizetendő víz – és csatornadíj összege felszorozva a vízórával nem rendelkező albetétek alapterületével és elosztva 12 hónappal megadja az albetét tulajdonosa által fizetendő havi víz – és csatornadíj átlány összegét.*
3. *A vízórával nem rendelkező albetétek tulajdonosai közös költségként az 1 pontban meghatározott alapösszeget és a 2. pont szerint számított, valamint az 5. ponttal érintett albetét tulajdonosok az ott meghatározott víz – és csatornadíjat fizetik meg.*

*A vízórával rendelkező albetétek tulajdonosai közös költségként az 1. pontban meghatározott alapösszeget , továbbá a közgyűlés által megszavazott technikai vízdíj rájuk eső részét fizetik.*

Műszaki hibából adódó ( pl., csőtörés, stb. ) vízfolyás többletköltsége a társasház tulajdonosait tulajdoni hányaduk arányában terheli, függetlenül attól, hogy rendelkeznek-e egyedi vízórával vagy sem.

4. A társasház döntése alapján mindkét összeghez a megszavazott felújítási alap összege kerül hozzáadásra.
5. *A közösség úgy rendelkezik, hogy a vízóra nélküli albetétek után befizetett víz – és csatornadíjból származó fennmaradó összeg /maradvány/ kivételével a befizetésekből a tárgyévben fennmaradó összeg / maradvány / a társasházközösség tulajdonában marad, nem kerül felosztásra. Amennyiben a*

*vízóra nélküli albetétek tulajdonosai befizetéséből keletkezett a maradvány, azt az albetét tulajdonosa számláján jóvá kell írni, kivéve ha a tulajdonos az éves beszámoló közgyűlés időpontjáig benyújtott írásbeli nyilatkozatában úgy rendelkezik, hogy az őt megillető túlfizetést bankszámlájára utalja át a társasház, vagy készpénzben fizesse ki.*

6. A társasház közös tulajdoni illetőségű WC helyiségeinek vízdíjköltségét – amennyiben a társasház egyedi vízmérő berendezést alakított ki. – a helyiségeket kizárólagosan használó albetétek tulajdonosai kötelesek a társasház számlájára havonta a leolvasott fogyasztásnak megfelelő összegben megfizetni. Több albetét használata esetén a költségeket a kizárólagosan használó tulajdonosok között az albetétek tulajdoni hányadának arányában kell megosztani.
7. A tartozással rendelkező tulajdonosok részére kiküldött postai felszólítások, valamint a postai úton befizetett közös költség postaköltségét – minden évben a közgyűlés által meghatározott összegben - a tulajdonosra kell terhelni.

**A közös költség késedelmes megfizetésének következményei:**

1. A közös költség befizetéséről a közös képviselő tulajdonosonként havi bontásban kimutatást vezet. A kéthavi hátralékos tulajdonostársak figyelmét írásban felhívja a közös költség befizetésének elmaradására. Ha a felszólításban leírtakkal nem ért egyet, úgy a befizetett csekkel együtt egyeztetésre keresse fel 8 napon belül a közös képviselőt.
2. A **három havi** közös költség hátralékkal rendelkező tulajdonostárssal szemben a közös képviselőnek a jelzálogjog bejegyzésével egy időben fizetési meghagyásos eljárást kell kezdeményeznie a hátralék és járulécai beszedésére, mely eljárásban a közös képviselő jogi képviselőt vehet igénybe.

**Felújítási alap:**

1. *A társasház többségi határozattal elrendelheti a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezésére felújítási alap létrehozását, melyhez a tulajdonostársak a közgyűlés által tulajdoni hányad arányosan megállapított mértékű felújítási hozzájárulást kötelesek fizetni.*
2. *A hozzájárulás mértékét a közgyűlés határozza meg.*
3. *A felújítási hozzájárulást a tulajdonostársak a közös költséggel együtt kötelesek a társasház számlájára befizetni.*
4. *A felújítási alap pénzeszközeit a közös költségtől elkülönített hitelintézeti számlán kell elhelyezni. Az alap pénzeszközei csak a közgyűlés határozata alapján és csak a társasházakról szóló törvény értelmező rendelkezései szerinti felújítási munkálatok költségeinek fedezésére használhatók fel.*
5. *A felújítási alapról a közös költség alapra (üzemeltetési számlára) való átutaláshoz, vagy a felújítási alap más célra történő felhasználásához, továbbá az alap megszüntetéséhez a közgyűlés egyszerű többségi határozata szükséges. A befizetett felújítási alap a tulajdonosok részére egyénileg semmilyen indokkal nem fizethető vissza.*

**Közös tulajdonú területek és helyiségek használata**

1. A társasház közös tulajdonába helyezett közös WC-eket a kizárólagos joggal használó tulajdonosoknak bármikor használatra alkalmas állapotba kell hozni. Karbantartása, javítása a használó tulajdonosok feladata és költsége.



2. A közös tulajdonban lévő kéményekkel kapcsolatosan a közösség a következőképpen rendelkezik:  
Ha az illetékes szakhatóság az albetét tulajdonosának rendelkezésre álló és jelenleg is fűtési célt szolgáló kéményéről megállapítja, hogy az tovább nem üzemeltethető biztonságosan akkor a kéményfej felújítása, újrafalazása, szigetelése a közös költséget terheli. *A kémény bélelése az egyes tulajdonos kötelessége.*

Szabálytalan kéménybekötés esetén a szabályoknak megfelelő kéménybekötés minden esetben a szabálytalanságot elkövetett albetét tulajdonosát, mint kéményhasználót terheli.

A lakások fűtés korszerűsítése, vagy új készülék felszerelése esetén (pld. villanyról, szén vagy fatüzelésűről gázra történő átalakítás) az esetlegesen szakhatóság által előírt kéménybélelési, szigetelési költség az albetét tulajdonosát terheli.

#### Személy- és vagyonvédelem a társasházban

1. *A közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados igenlő szavazatával a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló zárt rendszerű, elektronikus kamerarendszer létesítéséről és üzemeltetéséről dönthet.*
2. *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 szolgálhatja. A kamerarendszer alkalmazása az előzőekben felsorolt célok eléréséhez szükséges mértékig terjedhet és nem járhat az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.*
3. *A kamerarendszer nem irányulhat a külön tulajdonban álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az közös tulajdonú területen van elhelyezve. A kamerarendszer nem helyezhető el olyan közös tulajdonban és a tulajdonostársak közös használatában álló olyan helyiségben sem, ahol a megfigyelés sérti az emberi méltóságot ( pl. közös WC ).*
4. *A kamerarendszerrel felszerelt épületen jól látható helyen jól olvasható tájékoztatót kell elhelyezni , melyen fel kell hívni az oda belépni és ott tartózkodni szándékozók figyelmét az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére . A tájékoztatóban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét.*
5. *A kamerarendszer üzemeltetője a személy - és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet, az üzemeltetővel a közös képviselő köt szerződést.*
6. *A kamerarendszernek meg kell felelni a legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek.*

*A felvételeket 15 napig kell tárolni abból a célból, hogy azok szükség esetén büntető,- szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban bizonyítékként felhasználhatók legyenek. A határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell oly módon, hogy azok többé ne legyenek felhasználhatóak.*

*A felvételekhez kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a vele kötött szerződés teljesítéséhez szükséges esetekben jogosult megismerni és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbítást követően a felvételeket haladéktalanul törölni kell.*

*A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, melynek tartalmazni kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére jogosult nevét, valamint az adatok megismerésének okát és idejét.*

7. *Akinek a jogát, vagy jogos érdekét a felvétel érinti – jogosultságának igazolása mellett - a rögzítéstől számított 15 napon belül kérheti, hogy a rendszer üzemeltetője a felvételt ne törölje, illetve ne semmisítse meg. Bíróság, vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg*

*kell küldeni. Amennyiben ilyen megkeresésre 30 napon belül nem kerül sor, a felvételt törölni kell úgy, hogy az többé ne legyen helyreállítható.*

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

## X. Reklámok hirdetések

1. A társasház közös tulajdoni részein elhelyezett vagy elhelyezendő reklámtáblák felszereléséért az ebben érdekeltek külön használati díjat kötelesek fizetni. A díj nagyságáról az érintett a közös képviselővel történő egyeztetés után közgyűlési jóváhagyással, (mely történhet előre, illetve utólag,) egyedi szerződések formájában állapodik meg. A Társasházzal megkötött szerződés nem pótolja a szükséges engedélyeket.

## XI. Értelmező rendelkezések

1. Fenntartás: az üzemeltetés , a karbantartás *és a felújítás*
2. Üzemeltetés: a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői, házmeisteri szolgáltatások megszervezése, működésének biztosítása.
3. Karbantartás: a közös tulajdonban lévő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje, melynek költségfedezetét a tulajdonos közösség biztosítja.

A karbantartás lehet:

a./ *Hibaelhárítás*, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése.

b./ *Időszerű karbantartás*, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése.

c./ *Tervszerű karbantartás*, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.

4. Felújítás: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjed, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építésszerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakítással növelik.

A felújítás lehet:

a./ *Teljes felújítás*: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső belső javítási munkák elvégzése.

b./ *Részleges felújítás*: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése.

c./ *Korszerűsítés*: a központi fűtő- és melegvíz szolgáltató berendezésének az energia racionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése.

5. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás, felújítás és korszerűsítés körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, **amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész vagy épületberendezés létesítésével járnak.**
6. Jogi személyek: a Ptk. Harmadik Könyvében meghatározott szervezetek .
7. Harmadik személy: szerződéskötési partner, amely nem a közös képviselő és nem a társasház.
8. Jelzálog: a tulajdonos ingatlanának olyan mértékű megterhelése, amelynek kiegyenlítése nélkül az ingatlant eladni nem lehet. A jelzálogot (az összeget) az ingatlan tulajdoni lapjára teherként rávezetik.
9. Korrekciós tényező: állandó állapottól való +,- eltérés szabályozása.
10. Készkiadás: a társasház olyan költsége , amelyet a közös képviselő az üzemeltetéshez, a működtetéséhez használ fel.

## XII.HÁZIREND

### **I. Általános szabályok**

1. A HÁZIREND célja, hogy meghatározza a tulajdonosközösség, valamint a Társasházban tartózkodó személyek magatartásának azon alapvető szabályait, amelyek az együttéléshez szükségesek és előírja a ház rendeltetésszerű használatára, állagának megóvására szolgáló követelményeket.

2. A HÁZIREND kidolgozásának alapját a vonatkozó, érvényes jogszabályok és rendeletek, továbbá az Alapító Okirat képezik.

3. A HÁZIREND-ben foglaltak betartása a tulajdonosközösség minden tagjára és az ingatlant állandóan, vagy ideiglenes jelleggel használó személyekre nézve, a HÁZ nyugalmanak és rendeltetésszerű használatának érdekében **KÖTELEZŐ!**

### **II. A Társasház rendje, használata**

1. A saját tulajdonú ingatlanrészeket annak tulajdonosa vagy bérlője az Alapító Okiratban meghatározott rendeltetésének megfelelően, szabadon használhatja, **használatát azonban nem korlátozhatja a többi tulajdonostárs külön tulajdonának lakáscélú használatát.**

2. A közös tulajdonú ingatlanrészek közös helyiségeinek használatáról és hasznosításáról a közgyűlés többségi határozata dönt.

3. A lakások előtti folyosókon, a lépcsőházakban bútort, különféle berendezési tárgyakat, közlekedési eszközöket ( pl. kerékpár, motorkerékpár, stb. ) melyek a szabad közlekedést, takarítást akadályozzák elhelyezni és tárolni tilos !

4. Az épületben a napszaktól függetlenül tartózkodni kell a mások nyugalma zavaró magatartástól, tevékenységtől !

Ennek érdekében az alábbiakat kell figyelembe venni:

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

b./ hangszerez gyakorlás délelőtt 09-12 óra között, délután 16-18 óra között folytatható,

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

működtetése tilos !

d./ zajjal, vagy a közösséget zavaró egyéb hatásokkal járó felújítási, átalakítási munkák az előző pontban leírt időhatárok betartásával végezhetők !

5. A tulajdonosok, bérlők, látogatók kötelesek a nap minden szakában a bejáratot kaput zárva tartani !

### III. A Társasház tisztasága

1. Mindenkinek kötelessége ügyelni a HÁZ tisztaságára, rendjére, állagának megóvására. A közösségnek okozott károkat a rongáló minden esetben köteles megtéríteni!

2. A háztartási hulladéknak nem minősíthető anyagok ( pl. átalakítás, felújítás során keletkező törmelék, nagyobb mennyiségű papír, stb. ) elszállításáról a tulajdonos vagy bérlő köteles gondoskodni! Ennek elmulasztásából keletkező költségeket ( az esetleges bírságot is) annak okozója köteles megtéríteni !

3. A Társasház épületéből az udvarra, lépcsőházba és az utcára különböző tárgyakat, cigarettacsikket kidobálni, illetve kiönteni TILOS !

4. Az erkélyen vagy ablak párkányán a növénytartó edények rögzítéséről, csurgás mentesítéséről gondoskodni kell. A galambok és egyéb állatok megtelepedését meg kell akadályozni!

5. Csótány, svábbogár, rágcsálók stb. észleléséről értesíteni kell a közös képviselőt. Rovarirtás esetén a lakásba való bejutást a tulajdonosok vagy a bérlő köteles biztosítani..

6. A háztakarító gondoskodik a közös használatra kijelölt helyiségek tisztántartásáról, naponkénti takarításáról.

Kérjük a Tisztelt Tulajdonosokat, hogy ügyeljenek a tisztaságra !

### IV. A Társasház állagvédelme

1. A tulajdonosok a közös tulajdonú helyiségeket, berendezési tárgyakat, tartozékokat rendeltetésüknek megfelelően, gazdaságosan tartoznak használni, megóvni, esetleges eltulajdonításukat megakadályozni.

2. A társasházban ( lakás, közös tulajdonú helyiségek egyaránt ) iparszerű tevékenységet csak a közgyűlés határozatával lehet végezni.

### V. Közös terület használata

*1. A társasházi épület falain, homlokzatán, kapubejáratain, lépcsőházában táblát, hirdetményt, világítóberendezést a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül elhelyezni nem szabad. A hozzájárulás közgyűlési határozattal történik, mely magában foglalja az elhelyezésért fizetendő díjat is. A közgyűlési hozzájárulás nem mentesít a jogszabályokban megkövetelt hatósági engedélyek beszerzése alól.*

*2. Az épületben kültéri egységgel rendelkező légkondicionálót, klímaberendezést, stb. csak a közgyűlés hozzájárulásával lehet elhelyezni, az a tulajdonostársakat nem zavarhatja. A társasházi épület utcafrontján tilos a légkondicionáló kültéri egységét elhelyezni. Külön gondoskodni kell a kondenzvíz szabályos elvezetéséről is, annak érdekében, hogy az a társasházi épület falát ne áztassa. Amennyiben ez nem megfelelő a közös képviselő megtilthatja a berendezés létesítését.*

### VI. Állattartás

1. Bármely állatot ( kutyát, macskát, madarat, stb. ) csak úgy szabad tartani, hogy az a házban lakók vagy oda látogatók nyugalma, biztonságát ne zavarja. A lépcsőházban kutyát csak pórázon szabad vezetni. Az eb tartás alapvető szabályai előírják azt, hogy az eb tulajdonosa köteles ebét úgy tartani, hogy az a házban ill. közvetlen szomszédságban lakók nyugalma hangos ugatással ne zavarja.

Az állatok okozta szennyeződést az állattartó köteles azonnal eltakarítani! Az állatok okozta esetleges károkért az állattartó felelős.

2. Vadon élő állatok (pl. galambok, stb.) etetése, ezáltal az épülethez való szoktatása a fertőzésveszély miatt tilos.

## VII Szabálysértés

***1. Szabálysértést követ el, aki a HÁZIREND-ben foglalt előírásokat úgy szegi meg, hogy cselekménye kimeríti a szabálysértésekről szóló 2012. évi II. tv-ben foglalt tényállások valamelyikét.***

## VIII. Vegyes rendelkezések

1. A tulajdonosok a tulajdonukban lévő lakás bérbeadása esetén kötelesek a bérlő figyelmét felhívni a HÁZIREND-ben foglalt előírások betartására.
2. A jelenlegi tulajdonos köteles a közös képviselőnek bejelenteni, ha a külön tulajdoni ingatlanát eladja vagy bérbe adja, hogy az új tulajdonosról ill. bérlőről a közös képviselő nyilvántartási kötelezettségének megfelelően tudomást szerezzen.
3. A Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata alapján, szavazattöbbséggel hozott közgyűlési határozat esetén a több napot felügyelet nélkül lévő külön tulajdon tulajdonosa, köteles írásban megjelölni azt az elérhető pontos címet, vagy személyt, ahol a tulajdon "tűzkulcs"-a található. Így elkerülhető az indokolt esetben (tűz, víz, gáz stb.) végrehajtandó, roncsolással járó bejutás az érintett ingatlanba.

## XIII. Záradék

***Az SZMSZ-ben nem szabályozottakra a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.***

Budapest, 2017. szeptember