

# SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

módosítása és egységes szerkezetbe foglalása

## A Társasház alapadatai:

Neve:	Társasház Budapest Dob utca 89.
Címe:	1077. Budapest Dob utca 89.
Helyrajzi száma:	33872
Adószáma:	28937034-1-42
Fizetési számlaszáma:	OTP. Zrt. 11707024-20402459
Albetéteinek száma:	14 db.

## I. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

Az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest 33872 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1077. Budapest Dob utca 89. szám alatti Társasház (a továbbiakban: társasház) tulajdonostársai (a továbbiakban: tulajdonostárs) a Társasház Alapító Okirata alapján a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 13. § rendelkezéseiben foglalt kötelezettségüknek megfelelően az alábbi Szervezeti és Működési Szabályzatot (a továbbiakban: SzMSz.) fogadják el.

### **A szabályzat megalkotásának a célja.**

Az SzMSz. megalkotásának a célja hogy biztosítsa a társasház biztonságos, szabályszerű, szakszerű, eredményes és költségtakarékos működésének szabályos feltételeit, a tulajdonosok érdekeinek érvényesítését, az együttélés szabályainak a betartását, kiterjedjen minden olyan szabályozandó esetre, amely várhatóan a működés során előfordulhat. A tulajdonostársak elé tűzött cél az, hogy a felmerülő ellentéteket kiküszöböljék, és megfelelő egyetértésben járjanak el a társasház működtetése során.

A Házirend a jelen SzMSz. melléklete, célja hogy rögzítse a ház, mint lakóépület rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló szabályokat, követelményeket, valamint meghatározza a társas együttéléshez nélkülözhetetlen alapvető szabályokat, a lakók egymás iránti – kötelezően előírt – magatartását.

Az SzMSz.-t a társasházi közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg, illetve módosítja. Az SzMSz. a társasház alapító okiratának elválaszthatatlan részét képezi, és az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

## II. A TÁRSASHÁZTULAJDON EGYSÉGE

- (1) A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása 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. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- (2) A lakásra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségre. A Tht. rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségekből álló minden egyéb épületre, amelyben a nem lakás céljára szolgáló egyes helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, más részei a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.
- (3) A társasházban lévő lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek az egyes tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.



- (4) A külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület-berendezés, helyiség és lakás, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasházi lakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- (5) A társasháztulajdonnal kapcsolatban a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit a Tht.-ben nem szabályozott kérdésekben kell alkalmazni.

### III. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI VISZONYA

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

##### A tulajdonostárs jogai

- (1) 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 tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.
- (2) A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A külön tulajdonban álló lakásra, nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási jog az Alapító Okirat alapján létesülhet.
- (3) A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
- (4) A tulajdonostárs külön tulajdonát rövidtávú bérleményként, un. Airbnb keretében egyedileg, közgyűlési határozat után hasznosíthatja. A közgyűlés a határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A tulajdonostárs köteles a külföldi bérlőjének, fizetővendégének az anyanyelvén, vagy az általa beszélt, értett nyelven a társasház házirendjét és az együttélési és magatartási szabályok vonatkozó részét az SzMSz.-ből ismertetni és azt külön a tulajdonában álló ingatlanban/ bérleményben elérhető helyen kifüggeszteni.

##### A tulajdonostárs kötelességei

- (5) A tulajdonostárs köteles:
  - a) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,
  - b) betartani a jelen szabályzat külön és a közös tulajdoni részek birtoklására, használatára és hasznosítására vonatkozó rendelkezéseit,
  - c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. A közösség köteles a tulajdonostársnak megtéríteni a beavatkozással esetlegesen okozott kárt. Ha a hiba elhárítására a tulajdonostárs hibájából nem kerülhetett sor, köteles a keletkezett kárt megtéríteni.

- d) szükséges intézkedést megtenni annak érdekében, hogy a vele együtt lakó személy, illetve az, akinek a lakás használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a többi tulajdonostárs jogát és törvényes érdekét,
  - e) bejelenteni a külön tulajdonban tervezett építkezést a közös képviselőnek,
  - f) tulajdonának átruházása vagy meghatározott időre történő átengedése esetén az új tulajdonost vagy használót (hasznélvező, bérlő stb.) tájékoztatni a jelen szabályzatban foglalt kötelezettségekről.
- (6) A tulajdonostárs haladéktalanul köteles gondoskodni a külön tulajdonát érintő meghibásodások elhárításáról, amelyek a közös, vagy külön tulajdonban álló ingatlanrészek, berendezések, vagy felszerelési tárgyak károsodását idézhetik elő. A közös képviselő jogosult ezen kötelezettségét elmulasztó tulajdonostárs terhére és költségére a felszólítást követően minden szükséges intézkedést megtenni a károsodás elkerülése, megszüntetése, és következményeinek felszámolása érdekében. Amennyiben a károsodás azonnali beavatkozást igényel, úgy haladéktalanul – felszólítás nélkül is – intézkedhet a kár elhárítása végett.
- (7) A tulajdonostárs felel mindazokért a károkért, amelyeket a használó (bérlő stb.) az ingatlan, vagy a közös tulajdonban lévő vagyონrészek rendellenes használatával vagy egyéb magatartásával okoz.
- (8) A Társasház kizárólag a tulajdonosokkal áll jogviszonyban, a bérlő befizetéseit a tulajdonos javára könyveli.

#### A használat, hasznosítás módjának megváltoztatása

- (9) A lakóépület külön tulajdonban álló lakás illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségében tilos a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység folytatása, valamint szexuális termék és segédeszközök árusítása, vagy forgalmazása, továbbá az ilyen jellegű tevékenység végzése.
- (10) A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerint legalább egyszerű szavazattöbbséggel hozott határozata szükséges:
- a) a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatásához, vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit amennyiben a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges,
  - b) a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, valamint 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 felsorolt kérdésekben a határozati javaslatról a tulajdonostársak – a közös képviselő felhívására – írásban is szavazhatnak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő - a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 (nyolc) napon belül - írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni.

A tulajdonostárs bejelentési és adatszolgáltatási kötelezettsége

- (12) Jelen szabályzat felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a társasházban a lakókról folyamatos nyilvántartást vezessen. A nyilvántartáshoz a tulajdonostárs köteles az ingatlan birtokba adásától, illetve az ingatlan nyilvántartási bejegyzéstől számított 15 (tizenöt) napon belül a közös képviselőnek bejelenteni:
- a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást,
  - b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
  - c) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
  - d) a külön tulajdonában lakó személyek számát,
  - e) hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét.
- (13) A tulajdonostárs köteles a bérlőt, illetve a hasznélvezőt a rá vonatkozó adatbejelentésről tájékoztatni.

A külön tulajdonban végzett építési munkák

- (14) Az építető tulajdonostárs a lakásában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épület berendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épület berendezés 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.
- (15) Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és az (14) pontban említett körülmények nem állnak fenn.
- (16) Ha a (15) pontban említett 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. Az építető tulajdonostárs köteles a lakásban tervezett építkezéssel a munkálatok megkezdése előtt a közös képviselőt tájékoztatni, a tulajdonostársakat pedig a társasházban történő kifüggesztéssel.
- (17) A közgyűlés (16) pontban említett határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, a határozatot közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Ezen módosítás költségét az érintett tulajdonostárs köteles viselni.

- (18) A munkálatok során keletkezett építési hulladékot és törmelékot a közös képviselő által meghatározott helyen lehet tárolni, majd az építtető tulajdonostárs a saját költségén köteles elszállíttatni, amennyiben a megállapodott időpontig ezt nem teszi meg, úgy a közös képviselő az érintett terhére azt elszállíttathatja. A tulajdonostárs az építési hulladék és törmelék tárolásával illetve elszállításával okozott kárt haladéktalanul köteles megtéríteni.
- (19) Külön tulajdonba tartozó ingatlanon belüli vagy azon kívüli tartószerkezetet (alaptesteket, pincei és felmenőfalazatokat, földémszerkezeteket stb.), valamint a közös tulajdonú főfalat - különösen annak elbontását vagy áthelyezését – érintő munkára kizárólag azt követően kerülhet sor, hogy megfelelő engedéllyel rendelkező statikus statikai szempontból az élet- és vagyonbiztonságra, a társasház állékonyságra nem veszélyesnek minősíti a tervezett munkálatokat és azok várható eredményét.

#### A közös tulajdonnal kapcsolatos beavatkozások lehetővé tétele a külön tulajdonban

- (20) A tulajdonostárs illetve a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. Az e beavatkozással esetlegesen okozott kárt a közösség köteles megtéríteni.

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

### Általános rendelkezések

- (1) Közös tulajdon a társasház épületének, berendezésének minden olyan része, amely nem szerepel az Alapító Okiratban külön tulajdonként, így az épülethez tartozó telek is a tulajdonostársak közös tulajdonában áll. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető eszmei hányad és a lakásra, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó tulajdonjog – a társasházi törvényben meghatározott esetek kivételével – egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.
- (2) Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és vagyontárgy, illetve az épület homlokzata (az épület külső síkja, beleértve a tetőtér külső síkját is) akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.
- (3) A közös tulajdon védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.



#### A közös tulajdon birtoklása, használata

- (4) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A használatban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét és a közös használatra szolgáló részekből semmit sem foglalhat le a közgyűlés határozata, vagy jelen SzMSz. erre vonatkozó előírása nélkül kizárólagos használatra.
- (5) A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja. A közös tulajdon egyes részeinek kizárólagos, vagy többlethasználatát – a többi tulajdonostárs érdeksérelme nélkül – a közgyűlés egyszerű szavazattöbbségű határozatával engedélyezheti, meghatározva a használat módját, és annak részletes szabályait, valamint a költségtérítés mértékét. A döntést követően a közös képviselő írásbeli megállapodást köt.
- (6) Ha valamelyik tulajdonostárs, illetve használó a közös tulajdoni részekben kárt okoz, és ha ez a kár máshonnan – pl. a biztosítótól – nem térül meg, úgy ez a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát elhárítani, vagy okozott kárt megtéríteni a közgyűlés által meghatározott határidőn belül.

#### A közös tulajdon elidegenítése

- (7) Az alapító okirat módosításához - ha Tht. másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.
- (8) A Tht. 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével *(Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.)* az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.
- (9) A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos - a (8) pontban említett - elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e a Tht.-ben meghatározott keresetindítási jogukkal.
- (10) Az említett 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.

- (11) A határozatot közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- (12) A közgyűlés határozata alapján - ha az (7)-(9) pontban meghatározott feltételek egyike sem áll fenn - bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

#### Egyéb, a közgyűlés hozzájárulásához kötött tevékenységek

- (13) A társasház külső, vagy belső egységes képét megváltoztatni, a társasház homlokzatán, erkélyein, tetőzetén, kapubejáratán, lépcsőházában reklámtábla, tetőantenna kihelyezésére csak a közgyűlés hozzájárulásával kerülhet sor, a vonatkozó szabályok előírásainak betartásával. A hozzájáruláshoz a tulajdonostársak egyszerű szótöbbséggel elfogadott határozata szükséges.

#### Kamerarendszer

- (14) 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.
- (15) A közös képviselő által kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet.
- (16) A kamerarendszer által készített felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvétel azonosításához szükséges adatokat, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.
- (17) 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).
- (18) A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyeket tájékoztatni kell a személyes adatok védelmére vonatkozó előírások alapján szükséges információkról, így különösen a kamerarendszer alkalmazásának tényéről, az érintetteket megillető jogokról, az üzemeltető személyéről és elérhetőségeiről.



### Klímaberendezés kihelyezésének feltételei, szabálya

- (19) A klímaberendezés telepítésének szándékát a Társasház közös képviselőjén írásban be kell jelenteni.
- (20) Ezt követően helyszíni bejárás során a telepítés helyét, a kondenzvíz „kezelésének” módját egyeztetni kell.
- (21) A telepítés általános feltételeire a kerületi önkormányzat képviselő-testületének rendelete az irányadó.

## IV.

### A TÁRSASHÁZ FENNTARTÁSÁVAL JÁRÓ KÖLTSÉGEK FELÚJÍTÁSI ALAP

#### 1. A külön tulajdon fenntartásával járó költségek viselése

- (1) A külön tulajdon fenntartásával járó költségek a külön tulajdon mindenkor tulajdonosait terhelik. A tulajdonostárs haladéktalanul köteles gondoskodni a külön tulajdonát érintő meghibásodások elhárításáról, amelyek a közös, vagy külön tulajdonban álló ingatlanrészek, berendezések, vagy felszerelési tárgyak károsodását idézhetik elő. A közös képviselő jogosult ezen kötelezettségét elmulasztó tulajdonostárs terhére és költségére az írásbeli felszólítást követően minden szükséges intézkedést megtenni a károsodás elkerülése, megszüntetése érdekében.

#### 2. A közös tulajdon fenntartásával járó költségek viselése

- (1) A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársak **négyzetméter arányosan: Ft/ m<sup>2</sup>/hó** viselik.
- (2) A közösséget terheli a strang vezetékek javításának költsége az ágvezeték leágazásáig, a villamos hálózat javításának költsége a mérőóra bekötéséig, a gázvezeték javítása a lakásban található mérőóráig.
- (3) A kémény járatok bélelésével kapcsolatos költségmegoszlás:
  - a) a kémény használóját terheli a bélelés költsége abban az esetben, ha az lakáskorszerűsítés miatt válik szükségessé,
  - b) a kémény használóját terheli a bélelés költsége a padlástér padozat szintjéig abban az esetben, ha az szakhatósági határozat miatt történik. A padlástér padozat feletti részének bélelési költsége közös költség terhére történik.
- (4) A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak **négyzetméter arányosan** felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.
- (5) A társasháznak épület biztosítással kell rendelkeznie, amit a közös képviselő köt meg, majd tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a biztosító mely esetekben és kinek (tulajdonosnak vagy a közösségnek) téríti meg a bekövetkezett kárt. A biztosítás alapján kapott kártalanítás teljes összegét a helyreállításra kell fordítani.

### A közös költség számítása

- (6) A társasházra felmerülő közüzemi díjak, üzemeltetési és karbantartási költségek összegéből levonásra kerül a víz- és csatornadíj, ez az alapösszeg.
- (7) A hivatalos vízmérővel nem rendelkező tulajdonostárs víz- és csatornadíjának számítása úgy történik, hogy az összes alapterületből levonásra kerül a vízórás albetétek alapterülete. A társasház fő vízmérőjén évente leolvasott vízmennyiség csökkentésre kerül a vízórás albetétek által felhasznált vízmennyiséggel, valamint az általuk fizetendő technikai vízfelhasználással és IV. fejezet 2./(10) pontban foglalt rájuk jutó vízmennyiséggel. Az így megállapított különbözetnek megfelelő éves víz- és csatornadíj elosztásra kerül a vízórával nem rendelkező albetétek alapterületével, melynek eredménye a vízóra nélküli albetétek által 1 m<sup>2</sup> alapterület után fizetendő víz- és csatornadíj összege. Az 1 m<sup>2</sup> 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 átalány összegét.
- (8) A hivatalos vízmérővel nem rendelkező albetétek tulajdonosai közös költségként a IV. fejezet 2./(6) pontban meghatározott alapösszeget és a IV. fejezet 2./(7) pontban számított víz- és csatornadíjat fizetik meg.
- (9) A hivatalos vízmérővel rendelkező albetétek tulajdonosai közös költségként a IV. fejezet 2./(6) pontban meghatározott alapösszeget és a közgyűlés által megszavazott technikai vízdíjat fizetik meg.
- (10) A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel magasabb mértékű közös költséget is meghatározhat azon tulajdonosok részére, akik az ingatlant üzleti tevékenységre vagy rövidtávú lakás kiadásra használják. Ez a határozat írásban is meghozható.
- (11) Műszaki hibából adódó (pl. csőtörés, stb.) vízfolyás többletköltsége a társasház tulajdonosait négyzetméter arányosan terheli attól függetlenül, hogy rendelkeznek-e egyedi vízórával, vagy sem.

### Közös költség biztosítása

- (12) A közös költség biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek mértékét és esedékességét a közös képviselő javaslatára évente a közgyűlés határozza meg a tárgyév január 1. napjától december 31. napjáig terjedő időszakra. Az éves közös költség kötelezettségét a társasház közgyűlése egyszerű szótöbbséggel a minden tárgyév május 31. napjáig megtartott éves rendes közgyűlésén állapítja meg. A tárgyév január 1. és a közgyűlés megtartása közötti időszakban a tulajdonostársaknak az előző évi elfogadott kötelezettséget kell előlegként megfizetni. A közgyűlés megtartását követő hónaptól az újonnan megállapított kötelezettség megfizetésére köteles a tulajdonos. Amennyiben a közgyűlés az előző évi mértéktől magasabb összegű közös költséget állapított meg, úgy január 1-től a közgyűlés időpontjáig terjedő időszakra vonatkozó különbözetet a tulajdonos tárgyév június 30. napjáig köteles megfizetni egy összegben. Amennyiben a közgyűlés az előző évi mértéktől alacsonyabb összegű közös költséget állapított meg, úgy január 1-től a közgyűlés időpontjáig terjedő időszakra vonatkozó



különbözetet a tulajdonos által a következő időszakra fizetendő közös költség összegébe be kell számítani.

- (13) A közös költséget minden tárgyhó 15 napjáig kell megfizetni.
- (14) A költségvetésből nem fedezhető, rendkívüli költségek felmerülése esetén a közgyűlés többségi határozattal előírhat négyzetméter-arányos (pl. gázvezeték csere, elektromos hálózat felújítása, stb.) befizetési kötelezettség teljesítést.
- (15) Maradvány. A tárgyévben fennmaradó összeg (maradvány) a társasházközösség tulajdonában marad, nem kerül felosztásra. A maradvány összegét a társasház a továbbiakban is a közös költség számlán kezeli.

#### A közös költség késedelmes fizetésének következményei

- (16) A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.
- (17) A közös költség befizetéséről a közös képviselő tulajdonosonként havi bontásban kimutatást vezet.
- (18) A 30 (harminc) napi késedelembe esett tulajdonostársat a közös képviselő írásban felszólítja a közös költség hátralék megfizetésére 15 (tizenöt) napos határidővel, majd nem teljesítés esetén ügyvédi fizetési felszólítás, ezen felszólítások eredménytelensége esetén a közösség fizetési meghagyásos eljárásban érvényesíti a követelését.
- (19) Ha a tulajdonostárs a felszólításban leírtakkal nem ért egyet, úgy a befizetett csekkel együtt egyeztetésre keresse fel a közös képviselőt 8 (nyolc) napon belül. Amennyiben a tulajdonostárs hátralékát befizette, de ezt a közös képviselő felé nem jelezte, úgy az ebből eredő költségek a tulajdonostársat terhelik.
- (20) A közös költséget késedelmesen fizető tulajdonostárs a Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot és a követelés érvényesítésével felmerült postai, eljárási és ügyvédi költséget is köteles megfizetni.
- (21) A közös képviselő jelen SzMSz. felhatalmazása alapján a közgyűlés összehívása nélkül a legalább 3 (három) havi közös költség-hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelésére a hátralék megfizetésének biztosítékaul végrehajtható okirat, vagy az adós tulajdonostárs tartozás elismerő nyilatkozata alapján rendelkezhet. A közös képviselő rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- (22) A jelzálog bejegyzésének elrendelése 3 (három) havi hátralékonként megismételhető.
- (23) A közös képviselőnek a hátralékos tulajdonostárs részére - az ismert lakóhelyére vagy levelezési címe - 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).

Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tulajdonostárs nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást vezető szerv adatszolgáltatása alapján vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó- vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre az előző pont szerinti módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.

- (24) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést követő 8 (nyolc) napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni, az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálogjog törlésével kapcsolatos költségek a hátralékost terhelik.
- (25) Amennyiben a tulajdonostársnak több címen áll fenn fizetési kötelezettsége, akkor a befizetett összeg először a költségekre, aztán a kamatokra és végül a főtartozásra (pl. közös költség) kerül elszámolásra.

### 3. Felújítási alap

- (1) A tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap létesítéséről, a hozzájárulás mértékéről a közgyűlés egyszerű többségi határozattal dönt.
- (2) A felújítási alap pénzeszközeit hitelintézeti számlán kell elhelyezni. Az alap pénzeszközei csak a közgyűlés határozata alapján a Tht. értelmező rendelkezései szerinti felújítási munkálatok költségeinek fedezésére használhatók fel.
- A felújítási alapról a közös költség alapra (üzemeltetési számla) való átutaláshoz, vagy a felújítási alap más célra történő felhasználásához, továbbá az alap megszüntetéséhez a közgyűlés egyszerű többségű határozata szükséges.
- A befizetett felújítási alap a tulajdonosok részére egyénileg semmilyen okból nem fizethető vissza.

*Felújítás:* az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési 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 kialakításával növelik.

A felújítás lehet:

- teljes felújítás:* a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,
- részleges felújítás:* az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,
- korszerűsítés:* meglévő épület, épületrész, épületberendezés rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságát javító, használati értékét,



teljesítőképességét, üzembiztonságát növelő építési-szerelési munka. Korszerűsítésnek kell tekinteni a megújuló energiaforrások (napenergia, szél, geotermikus energia stb.) alkalmazására, a központi fűtő- és melegvíz-ellátó berendezésnek az energiaracionalizálással, a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiahatékonyságát szolgáló épületszerkezeteken végzett építési-szerelési munkát is.

- (3) A felújítási alap képzésével kapcsolatban a tulajdonostársakat terhelő fizetési kötelezettség négyzetméter alapú. A felújítási alap hozzájárulás mértékét a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság köteles évente felülvizsgálni, és amennyiben szükséges, megfelelő módosító indítványt tenni a közgyűlés részére.
- (4) A felújítási hozzájárulást a tulajdonostársak a közös költséggel együtt kötelesek a társasház számlájára befizetni.

#### **4. A bankszámla feletti rendelkezés**

- (1) A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a társasház nevében üzemeltetési bankszámlát nyisson. A bankszámla feletti rendelkezési jogot, annak módját a mindenkorai közgyűlési határozatok és az ez alapján megkötött megbízási szerződések tartalmazzák.
- (2) A bankszámla feletti rendelkezés esetén a rendelkezést aláírók a kifizetés szabályosságáért teljes felelősséggel tartoznak.

### **V.**

#### **A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE**

##### **1. A Közgyűlés**

- (1) A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.
- (2) A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:
  - a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
  - b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
  - c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
  - d) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
  - e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
  - f) a közös képviselő illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
  - g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;

- h) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.
- (3) A közgyűlés határozatának - szó szerint - tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit.
- (4) A közgyűlés a közös képviselőt illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő - intézőbizottság esetén annak elnöke - a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

#### A közgyűlés összehívása, a meghívó tartalma

- (5) A közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani **(rendes közgyűlés)**.
- (6) A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg 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. Az általános és az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

#### A kézbesítés történhet:

- a) személyes átadással,
- b) vagy a postaládákba való bedobással (A levélszekrény útján történő értesítés esetén a meghívó levélszekrénybe történő helyezésekor a számvizsgáló bizottság egyik tagjának jelen kell lennie és az értesítés megtörténtét írásban igazolnia kell. Amennyiben ez nem lehetséges, a kihelyezés tényét dátumozott fényképpel kell rögzíteni.),
- c) elektronikus úton e-mailben vagy
- d) ajánlott levélben postai kézbesítés útján, amennyiben a tulajdonostárs életvitelszerűen nem lakik a házban és a postázási (e-mail) címét a közös képviselőnek írásban bejelentette. Az értesítési cím be nem jelentéséből eredő felelősség a tulajdonostársat terheli. A postázás költsége a tulajdonostársat terheli.

Az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni, kivéve a sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - .

- (7) A közgyűlés év közben is, amikor szükséges, bármikor összehívható **(rendkívüli közgyűlés)**.
- (8) **Kötelező a közgyűlés összehívása**, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat



megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a 30. (harmincadik) napot követő 15 (tizenöt) napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak, vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

(9) A meghívónak tartalmaznia kell:

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

(10) A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról szóló - előterjesztéseket.

A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.

A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

A közgyűlés határozatképessége

(11) A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott levezető elnök és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

(12) A közgyűlésen kizárólag a tulajdonostársak rendelkeznek szavazati joggal. Bármelyik tulajdonostárs szavazati jogát állandó, vagy eseti meghatalmazott útján is gyakorolhatja. A meghatalmazást közokiratba, vagy két tanú aláírásával hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A meghatalmazásokat a közgyűlés anyagával együtt kell megőrizni.

A megismételt közgyűlés

(13) Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 (tizenöt) napon belüli időpontban, az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni.

A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető.

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

A közgyűlés lefolytatása, határozathozatal

- (14) A közgyűlés levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és a tulajdonostársak közül két hitelesítő tagot választ.
- (15) A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.
- (16) A közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg, kivéve, ha a törvény, vagy az alapító okirat, illetőleg a SzMSz. másképpen nem rendelkezik.
- (17) A külön tulajdonba tartozó ingatlan jelzáloggal történő terhelésekor az a tulajdonostárs, akinek a közös költség hátraléka van, nem szavazhat.
- (18) A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti. A közgyűlésen a jelenlévőkről külön jelenléti ívet vezetnek, azt a tulajdonostársaknak, vagy meghatalmazottjaiknak alá kell írni.  
A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.
- (19) A közgyűlésről felvett jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell különösen:
- a) a közgyűlés helyét, idejét,
  - b) a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét,
  - c) azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza,
  - d) a közgyűlés határozatképességének megállapítását napirendi pontonként,
  - e) a tárgyalta napirendek összefoglalását,
  - f) közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.
- (20) A közös képviselőnek a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni, továbbá ezzel egyidejűleg azokról valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie kell.
- (21) Az összes tulajdonostárs egyhangú szavazata szükséges:
- a) az alapító okirat módosításához – a Tht-ban, valamint jelen SzMSz.-ben foglalt kivételekkel,
  - b) a társasházi tulajdon megszüntetéséhez,
  - c) az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez, vagy állagának megváltoztatásához.
  - d) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához .



- (22) Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább négyötödös (4/5) szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:
- a) A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos – kivéve az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyágát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy- 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 (hatvan) napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e a törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.
  - b) A közös tulajdonban lévő zárt légterű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben a dohányzás engedélyezéséhez.
- (23) Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább kétharmados (2/3) többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával gyakorolhatja a közgyűlés:
- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítési jogát, (ha erre az alapító okirat felhatalmazást ad),
  - b) az elektronikus megfigyelő rendszer (kamera rendszer) létesítését,
- (24) Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább egyszerű szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:
- a) az SzMSz. elfogadásához, módosításához,
  - b) az alapító okirat módosításához, ha a külön tulajdonú ingatlanban elvégzett építési munka olyan lakásmegosztást, vagy lakásösszevonást eredményez, amely alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad.

#### Az írásbeli szavazás és az eredmény megállapításának szabályai

- (25) A közgyűlési határozat a tulajdonostársak jelenléte nélkül, írásban is meghozható. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő felhívásához mellékelte írásbeli határozati javaslatról - ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak.
- (26) Az írásbeli szavazás során a tulajdonostársak a közös képviselő felhívására írásban nyilvánítanak véleményt igennel, vagy nemmel szavaznak a közös képviselő által előterjesztett határozati javaslatról, vagy jelzik, hogy tartózkodnak a szavazástól.
- (27) A szavazás megszervezéséről a közös képviselő gondoskodik.  
A kézbesítés történhet személyes átadással, vagy a postaládákba való bedobással, elektronikus úton e-mailben vagy ajánlott levélben postai kézbesítés útján, amennyiben a tulajdonostárs életvitelszerűen nem lakik a házban és a postázási (e-mail) címét a közös képviselőnek írásban bejelentette. Az értesítési cím be nem jelentéséből eredő felelősség a tulajdonostársat terheli. A postázás költsége a tulajdonostársat terheli.  
A levélszekrény útján történő értesítés esetén a meghívó levélszekrénybe történő helyezésekor a számvizsgáló bizottság egyik tagjának jelen kell lennie és az értesítés megtörténtét írásban igazolnia kell. Amennyiben ez nem lehetséges, a kihelyezés tényét dátumozott fényképpel kell rögzíteni.

- (28) Az írásbeli szavazás felhívásának tartalmaznia kell:
- a) a határozati javaslat teljes szövegét,
  - b) a határozati javaslatra adható lehetséges szavazatokat (igen, nem, tartózkodom),
  - c) a szavazat leadásának helyét, idejét és módját,
  - d) a határozati javaslat eldöntéséhez szükséges ismereteket,
  - e) az érvényes, illetve eredményes döntéshez szükséges szavazati arány megjelölését,
  - f) azt a határnapot, amely napon leadott, illetve megérkezett szavazat még érvényesnek számít.
- (29) A szavazat leadásának határidejét úgy kell meghatározni, hogy a napirend és a hozzászatolt határozati javaslat szövegének feladása és a szavazat leadási határidejének utolsó napja között legalább 8 (nyolc) nap, az SzMSz. elfogadása, és módosítása esetén legalább 15 (tizenöt) munkanap teljen el.
- (30) Az írásbeli szavazás akkor érvényes, ha azon a tulajdoni hányadok több mint felével rendelkező tulajdonostárs vett részt. Az írásbeli határozathozatal eredményességére, a határozatképességre ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint a közgyűlési szavazásra.
- (31) 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 el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.  
A szavazatok összeszámlálásakor csak a tulajdonostárs által aláírt vagy elektronikusan megküldött szavazólap vehető figyelembe. A válaszadás nélkül visszaküldött, de aláírt szavazólapokat tartózkodásként kell beszámítani. A javított, vagy kiegészített, valamint az elkésett szavazat érvénytelen. Az írásbeli szavazás során a tulajdonostársakat csak teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közokiratba foglalt meghatalmazással bíró személy képviselheti.
- (32) A közös képviselő a szavazatokat értékeli, összeszámolja. A szavazatok összeszámlálásáról és a hozott határozatról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet a közös képviselő írja alá és a számvizsgáló bizottság elnöke (akadályoztatása esetén annak egyik tagja) hitelesíti. Az írásbeli szavazás eredményéről (eredménytelenségéről), a határozat tartalmáról, elfogadásának időpontjáról és a szavazati arányról a közös képviselő a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 (nyolc) napon belül írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat a közgyűlési határozatokra vonatkozó rendelkezések szerint. Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő 60 (hatvan) napon belül köteles a közgyűlést összehívni.
- (33) Az írásbeli szavazásról szóló felhívás, a határozati javaslat, az összegyűjtött szavazatok, és a határozatokról szóló írásbeli értesítés egy példányát, valamint a jegyzőkönyvet az iratok között meg kell őrizni.



- (34) Nem hozható döntés közgyűlés tartása nélkül az éves elszámolás és költségvetés elfogadása, valamint a jóváhagyás megadása kérdésében.

#### A közgyűlés határozata elleni jogorvoslat

- (35) Ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 (hatvan) napon belül.
- (36) A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.
- (37) Ezen szabályt a közös képviselő által hozott rendelkezésekre is megfelelően alkalmazni kell.

#### A közgyűlési Határozatok Könyve

- (38) A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.  
A Közgyűlési Határozatok Könyve - évenkénti bontásban - a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:
- a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
  - a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
  - a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
  - a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, az *a)* és *b)* pontban említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.

- (39) A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a szerződő felek kérésére, részükre - köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni. A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

## **2. A közös képviselő**

- (1) A közösség ügyintézését a közös képviselő vagy az intézőbizottság látja el.  
A legalább egy elnökből és két tagból álló intézőbizottságot, illetőleg a számvizsgáló bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk; az intézőbizottság elnökének jogállása és felelőssége azonos a közös képviselő Tht.-ben meghatározott jogállásával és felelősségével.  
A közös képviselőt a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel határozott vagy határozatlan időre választja meg.  
A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.  
A közös képviselő munkájáért és a rábízott pénzeszközök felhasználásáért teljes anyagi felelősséggel tartozik.

### A közös képviselő hatásköre

#### (2) A közös képviselő jogkörében eljárva köteles

- a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és az SzMSz. rendelkezéseinek,
- b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében, így az épület közös tulajdonban álló szerkezeti elemeit, gépészeti berendezéseit folyamatosan ellenőrizni, a vagyon- és állagmegóvás érdekében a szükséges feladatokat elvégeztetni, rendkívüli kiadást igénylő felújítás esetén rendkívüli közgyűlést összehívni,
- c) közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit, szükség esetén rendelkezni a három havi közös költséggel hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterheléséről köteles megőrizni az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát,
- d) megkötni a társasházat érintő szerződéseket,
- e) összehívni és levezetni a közgyűlést, amikor ez szükséges és indokolt, de legalább évente egyszer a törvényi előírásoknak megfelelően,
- f) nyilvántartást vezetni a közgyűlés határozatairól (Közgyűlési Határozatok Könyve) és a határozatok végrehajtásáról,
- g) vezetni a lakónyilvántartást, a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, valamint a bíróság részére tájékoztatást adni,
- h) a tulajdonostárs kérésére a közösköltség-tartozásról írásbeli nyilatkozatot adni a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén, amennyiben tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni,
- i) a napi gazdálkodás körébe nem tartozó felújítási munkákra és beruházásokra legalább három különböző vállalkozótól árajánlatot kérni és a számvizsgáló bizottság bevonásával dönteni a társasház számára legelőnyösebb ajánlat elfogadásáról,
- j) a tulajdonostársaknak az építkezésről szóló bejelentését megvizsgálni, és szükség esetén döntés végett továbbítani a közgyűléshez,
- k) tevékenységéről tájékoztatni a közgyűlést, szükség esetén beszerezni a közgyűlés határozatát az intézkedés jóváhagyása tekintetében,
- l) elvégeztetni a jogszabályokban előírt tűzvédelmi- és biztonságtechnikai vizsgálatokat,
- m) a jogszabályok előírásainak megfelelően könyvelni, vagy könyveltetni és teljesíteni az előírt nyilvántartási, adatszolgáltatási, bevallási és befizetési kötelezettségeket,
- n) a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatni a tulajdonostársakat a Tht. 43. § szerint a rezsicsökkentések eredményeként keletkező megtakarításokról.

#### (3) A közös képviselő a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség nemenként,
- b) a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint



- c) a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.
- (4) A számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján a közös képviselő elszámolása tartalmazza:
- a) a tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként és a közös költség megosztását, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
  - b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
  - 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,
  - 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, továbbá
  - g) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként.
- (5) Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről való lemondást.
- (6) A közös képviselő a közgyűlés határozata alapján társasházkezelői tevékenységet is elláthat.
- (7) A közgyűlés a közös képviselőt bármikor felmentheti, a közös képviselő a közgyűlés előtt mondhat le. A felmentett közös képviselő - a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében - köteles az új közös képviselő megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított 90 (kilencven) nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését. A felmentett közös képviselő köteles az új közös képviselő részére a megválasztásától számított 30 (harminc) napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt átadni.

#### Képviselési jog

- (8) A közös képviselő – az V. fejezet 2./(9) pont rendelkezésének kivételével - jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
- (9) Építésügyi hatósági eljárásban - amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül - annak képviseletére a közös képviselő jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell.

### Összeférhetetlenségi szabályok

- (10) Nem lehet közös képviselő, és nem láthat el társasház-kezelői 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 a Tht.-ben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget a törvény szerinti nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének.
- (11) A közös képviselő – ha a közgyűlés így határozott - köteles a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, illetőleg a közös képviselet ellátásával, a társasház-kezelői tevékenység végzésével kapcsolatos nemleges köztartozásról, valamint a székhelye vagy lakóhelye szerint illetékes első fokú bíróságtól, a végrehajtásra átadott tartozás alóli mentességéről szóló igazolásokat, üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenység esetén a hatósági nyilvántartásba vételről szóló igazolását a közgyűlés határozatában megjelölt határidőig beszerezni, és azt a közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.
- (12) A társasházi törvény értelmében a közös képviselő megválasztását követően, de legkésőbb a Tht.-ben szereplő határidőig köteles bejelenteni az illetékes földhivatalnál a személyi adatait. Ettől az időponttól kezdődően évente a számviteli törvény szerint készült, a közgyűlés által jóváhagyott beszámolót is be kell nyújtaniuk az ingatlanügyi hatósághoz.

### **3. A számvizsgáló bizottság**

- (1) Abban a társasházban, amelyben huszonöt lakásnál több lakás van, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani. A legalább egy elnökből és két tagból álló számvizsgáló bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szótöbbséggel hozza meg.
- (2) A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:
- a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
  - b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés 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 díjazására,
  - d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget,
  - e) Tevékenységéről és az ellenőrzés eredményéről köteles beszámolni a közgyűlésnek.



- (3) A bizottság elnöke és tagjai tekintetében a Tht. 49. § rendelkezései megfelelően irányadók.
- (4) A számvizsgáló bizottsággal nem rendelkező társasház közösségének ellenőrzési jogkörét és feladatait évente a közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs is elláthatja.
- (5) Ha az (2) pont szerinti feladatok ellátása számvizsgáló bizottság vagy a (4) pontban említettek szerint felhatalmazható tulajdonostárs hiánya miatt nem biztosítható, e feladatok ellátásával a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és a számvitelről szóló törvény szerinti nyilvántartásban szereplő személy vagy olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, amelynek van ilyen tagja vagy alkalmazottja.

#### 4. A gazdasági ellenőrzés segítése

- (1) A gazdasági ellenőrzést segítő személy.  
Ha a közösség éves pénzforgalma meghaladja a húszmillió forintot vagy az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma meghaladja az ötvenet, a számvizsgáló bizottság, feladatellátásának segítésére - az éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat előzetes vizsgálatára és véleményezésére - gazdasági ellenőrzést segítő személyt kell igénybe venni. Gazdasági ellenőrzést segítő személy a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy lehet.
- (2) Nem kötelező az gazdasági ellenőrzést segítő személy igénybevétele, ha:
  - a) az ellenőrzési feladatok ellátása a Tht. 51. § (5) bekezdés alapján biztosított,
  - b) a számvizsgáló bizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, vagy
  - c) a közös képviselő, mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, vagy társasház-kezelői vagy ingatlankezelői szakképesítéssel rendelkezik és megfelel a Tht. 52-55. § szerinti feltételeknek.
- (3) A gazdasági ellenőrzés segítésével olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, melynek tagja vagy alkalmazottja rendelkezik az (1) pontban meghatározott szakképesítéssel. A gazdálkodó szervezet megbízásakor a gazdasági ellenőrzést segítő természetes személyt is meg kell nevezni.
- (4) A gazdasági ellenőrzést segítő személy jogai és kötelezettségei:
  - a) A gazdasági ellenőrzést segítő személy feladata: az éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat tervezetének előzetes vizsgálata és véleményezése.
  - b) Betekinthet a közösség számviteli nyilvántartásaiba - ideértve a pénzforgalommal kapcsolatos iratokat is -, az azt alátámasztó bizonylatokba, dokumentumokba, valamint a közös képviselőtől, az intézőbizottság elnökétől, tagjaitól és a számvizsgáló bizottság elnökétől, tagjaitól felvilágosítást kérhet.

- c) Tanácskozási joggal vesz részt az említett közgyűlési napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt kötelező meghívni. A gazdasági ellenőrzést segítő személy a véleményéről és vizsgálatának eredményéről írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést.

## VI. A TÁRSASHÁZ SZERVEINEK 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
- a) alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,
  - b) működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak, és
  - c) 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) pontban 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:
- a) megsemmisítheti a közgyűlés (2) pont b) alpontjába ütköző határozatát és szükség szerint új határozat meghozatalát rendelheti el,
  - b) a működés törvényességének helyreállítása érdekében összehívhatja a közgyűlést vagy arra a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosíthatja fel, illetve
  - c) - ha a társasház működésének törvényessége a közös képviselő, illetve az intézőbizottság jogsértő magatartása miatt az a) vagy b) alpont szerint nem biztosítható - százezertől ötmillió forintig terjedő, a jogsértés súlyával arányos bírság megfizetésére kötelezheti a közös képviselőt, illetve az intézőbizottság elnökét és tagjait.
- (6) Ha a jegyző a keresetében az (5) pontban c) alpontjának 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 társasház helytállási kötelezettség nem terheli. A kiszabott bírság megfizetéséért az intézőbizottság elnökének és tagjainak felelőssége egyetemleges.

- (7) Bejelentéssel a tulajdonostárs, valamint a közös képviselő élhet. A bejelentés során a bejelentő helyett meghatalmazott is eljárhat. A tulajdonostársnak a bejelentéshez csatolni kell a tulajdoni jogát igazoló nem hiteles 30 (harminc) napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatát (szemlét), meghatalmazott esetén az ügyre vonatkozó hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelő meghatalmazást, közös képviselő bejelentő esetén a megválasztásáról szóló közgyűlési határozatot tartalmazó új jegyzőkönyvet.

## VII. A BÍRÓSÁGI ELJÁRÁS MEGELŐZÉSE

- (1) A közösség és a tulajdonostárs, illetőleg a közösség és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában - ha az érintettek megállapodni nem tudnak - a közvetítői tevékenységről szóló külön törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni.
- (2) Az (1) pontban említett eljárás a vitában érintett felek írásbeli – a közösség tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött – közös megegyezésével kezdeményezhető.

## VIII. HÁZIREND

- (1) A Társasházban lakó, tartózkodó, dolgozó személyek egymás iránti magatartását a Házirend tartalmazza. A Házirendet a Társasház hirdetőtábláján kell kifüggeszteni.
- (2) A Házirend hatálya a tulajdoni formától függetlenül kiterjed minden lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségre és mindazon személyekre, akik a lakóépületet használják, állandó, vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak. A Házirend előírásainak betartásáért a tulajdonosok, illetve a házban állandó jelleggel tartózkodók felelnek.

### **1. A társasház tisztasága**

- (1) A társasház tisztaságára, állagára, illetve ennek megőrzésére minden lakótárs a tőle elvárható legnagyobb gondossággal köteles vigyázni. Tilos a társasházban szemetelni: a hulladékot és szemetet az erre rendszeresített szelektív, illetve hagyományos szeméttárolóban kötelező elhelyezni.
- (2) A társasház takarítását a társasház által megbízott vállalkozó végzi. A közgyűlés ettől eltérően rendelkezhet.
- (3) Szeméttárolók használatára külön díjazás nélkül csak a tulajdonosok jogosultak, kizárólag a háztartási hulladékok elhelyezésére. Egyéb hulladékot, építési törmeléket minden tulajdonos saját költségén köteles elszállíttatni. Az évenkénti lomtalanítás alkalmával a megadott időpontban az előírt módon a ház elé kell kihelyezni az elhasznált berendezési tárgyakat, egyéb lomot.
- (4) A lakásfelújítás, vagy lakásban zajló porral, szemeteléssel járó munkák, anyagszállítás esetén a munkálatok megrendelője a felújítás/szállítás ideje alatt köteles a közös tulajdonú területeken okozott szennyeződés eltakarításáról minden nap (az adott napi munka befejezését követően) gondoskodni.
- (5) A külön tulajdonban jelentkező esetleges rovar- vagy más kártevő-fertőzést a közös képviselőnek haladéktalanul jelezni kell. A közös képviselő a mentesítési munkát a lakáson belül a tulajdonos költségére, a közös tulajdonú ingatlanrészek tekintetében a közös költség terhére soron kívül elvégezteti. A rovarmentesítést végzők munkáját - közegészségügyi vagy járványügyi hatóság kötelezése alapján - el kell tűrni.

### **2. Állagvédelem**

- (1) Az épületet, a lakásokat, a nem lakás célú helyiségeket, a közös területeket, a ház központi berendezéseit (víz-, gáz-, csatorna, áramellátási vezetékek) rendeltetésüknek megfelelően, a környezet sérelme nélkül kell használni. Ezek javításával járó kimaradások idejéről a tulajdonostársakat előre értesíteni kell. Tulajdonosi pincékben, bérbe adott alagsori helyiségekben a közművek szerelvényeihez (víz-, gáz-, elektromos gerinchálózatok stb.) a hozzáférést mindenkor biztosítani kell.
- (2) A külön tulajdonban folytatott felújítás, karbantartás során a közös területeken keletkezett hibák, sérülések kijavításáról a munkálatokat végeztető köteles gondoskodni. A közös tulajdonú területek használata során okozott sérülés megszüntetéséről a sérülés okozójának kell haladéktalanul gondoskodnia.
- (3) Az épület közüzemi vezetékeihez hozzányúlni tilos, csak a közös képviselő hozzájárulásával lehet. Szerelést, leágazást csak szakiparos végezhet.
- (4) Külső nyílászárók, rácsok mázolásánál, színválasztásánál a ház összképét figyelembe kell venni.



### **3. Tűzvédelmi rendelkezések**

- (1) A társasház közös használatú területein és helyiségeiben (udvar, kapubejáró, lépcsőház, folyosók, elektromos mérők helyiségei stb.) éghető anyagot tárolni, tűzveszélyes tevékenységet folytatni tilos.
- (2) A külön tulajdonba tartozó ingatlanok előtti teret, folyosót, lépcsőházat, kapualjat, menekülési útvonalat eltorlaszolni még átmenetileg sem szabad. Amennyiben a társasházzal szemben bármilyen költség kiszabása vagy egyéb hátrányos jogkövetkezmény alkalmazására kerül sor az illetékes hatóság vagy szerv (pl: katasztrófavédelem) részéről, úgy ezen költségeket és hátrányos következményeket a társasház a vétkes tulajdonostárs(ak)ra hárítja át.
- (3) Közös területeken nyílt lángot használni tilos.
- (4) Tilos dohányozni a közös tulajdonban lévő zárt légterű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben.
- (5) A külön tulajdonba tartozó albetétekben fokozottan tűz- és robbanásveszélyes anyagokból (pl. foltbenzin) egyszerre legfeljebb 1 (egy) litert szabad tárolni.
- (6) Tilos a helyiségek ablakaiból, erkélyéből égő tárgyat, gyufát, dohány terméket kidobni. A helységhez tartozó erkélyen tűzveszélyes folyadékot (pl. benzint), valamint más éghető anyagot (pl. textília) tárolni tilos.
- (7) Az országos, valamint helyi jogszabályokban, továbbá hatóság vagy bíróság által előírt tűzvédelmi rendelkezéseket minden tulajdonostárs, bérlő köteles megtartani.

### **4. Biztonsági szabályok**

- (1) A társasház kapuját napközben is csukva kell tartani.
- (2) Kulccsal valamennyi tulajdonostársat el kell látni. A kapu hívórendszer (kaputelefon) használati módját ismertetni kell.
- (3) A pince és padlás bejáráját állandóan zárva kell tartani, az ott tartózkodás esetét kivéve.

### **5. Köznyugalmi rendelkezések**

- (1) A lakóépületben és a hozzá tartozó közös használatra szolgáló területeken (kapualj, lépcsőház, udvar) – napszaktól függetlenül - tartózkodni kell minden, mások nyugalrát zavaró, zajos magatartástól és tevékenységtől (max 65 dB).
- (2) Televízió, rádió, videó, magnó és hasonló készülék napszaktól függetlenül csak úgy működtethető, hogy az mások nyugalrát ne zavarja.
- (3) Az épületekben olyan felújítási munkát végezni, ami másokat zavar, illetve egyéb hangos tevékenységet folytatni munkanapokon 8 és 17 óra, szombaton 9 és 12 óra között lehet.
- (4) Ünne- és pihenőnapokon, illetve vasárnap a köznyugalrát megzavaró hanghatással járó tevékenység nem végezhető.
- (5) Gyerekek játszótér nincs kijelölve! Tilos az udvaron labdázni, focizni, biciklizni, zajongani!

### **6. Közös tulajdonú helyiségek, területek használata, valamint tárolási szabályok**

- (1) Az alapító okiratban megjelölt közös tulajdonú helyiségek és területek csak rendeltetésüknek megfelelően, és más tulajdonosok érdeksérelme nélkül használhatók
- (2) Építési anyagok a közös területeken csak a munkálatok befejezéséig, és a közös képviselő előzetes engedélyével tárolhatók. A tárolt anyagok a közlekedést nem akadályozhatják, és nem lehetnek, tűz- és robbanás veszélyesek.

- (3) Közös tulajdonú terület lezárása, elkerítése, eltorlaszolása, a folyosói, lépcsőházi vagy udvari közlekedés akadályozása még ideiglenesen is tilos, ez tűzvédelmi előírás. A jogellenes helyzetet a közös képviselő felszólítására a megadott időpontig meg kell szüntetni.
- (4) Kerékpár, babakocsi tárolása a közös területen csak abban az esetben engedélyezett, ha mások szabad közlekedését nem gátolja és nem ütközik a Tűzrendészeti előírás rendelkezéseibe.
- (5) Az épület tetőzetén, homlokzatán hirdető berendezést, fényreklámot, cég- és címtáblát, illetve bármilyen eszközt elhelyezni kizárólag a Közgyűlés előzetes hozzájárulásával lehet. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól.

## **7. Állattartás**

- (1) Veszélyesnek nem minősülő ebet, macskát, díszmadarat, díszhalat és más - jogszabályi rendelkezés alapján tartható – állatot
  - a) kizárólag külön tulajdoni ingatlanon belül,
  - b) a társasház nyugalmanak, tisztaságának biztosításával, élet- és vagyonbiztonság veszélyeztetése nélkül,
  - c) az állattartó felelősségével,
  - d) közegészségügyi, környezet- és természetvédelmi, közbiztonsági, állatvédelmi és állategészségügyi jogszabályok előírásainak megfelelően lehet tartani.
- (2) A társasházban, illetve az egyes albetétek területén veszélyes állatot tartani tilos.
- (3) A társasház közös területein állatot tartani, állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szokatni tilos.
- (4) Az állat okozta szennyeződést, annak gondozója köteles haladéktalanul feltakarítani, az állattartásból eredő - a közös területeken is érzékelhető - szaghatást köteles megszüntetni.
- (5) Az állatot a lakáson kívül, a közös területen a szokásos méretű pórázon kell vezetni. Nagy termetű, harapós, támadó vagy felugráló természetű kutyára a pórázon kívül szájkosarat is kell tenni.
- (6) Az ebtartás mértékét és módját a fővárosi és a kerületi Önkormányzati rendelete és egyéb jogszabályok rendelkezései szabják meg.

## **8. Rongálás, károkozás**

- (1) A rongálások helyreállításának költségeit a károkozónak kell megtérítenie.
- (2) Minden tulajdonos felelős a vendége magatartásáért és anyagilag is felel a vendége által okozott kárért.
- (3) Csapok nyitva felejtéséből, automata mosógép, mosogatógép helytelen használatából eredő beázás és hasonló természetű károk helyreállítási költségei a károkozót terhelik.

## **9. Tájékoztatási kötelezettség felújítás, karbantartás, hibaelhárítás esetén**

- (1) A tulajdonos vagy a bérlő a külön tulajdonban végzendő zajjal, porképződéssel, anyagszállítással járó nagyobb felújítási, átalakítási munka megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról a munkakezdést megelőzően, de legkésőbb 5 (öt) nappal korábban, a faliújságon elhelyezett tájékoztató hirdetmény útján köteles értesíteni a tulajdonostársakat, továbbá szóban vagy levélben a közös képviselőt.



- (2) Veszély vagy életveszély elhárításához szükséges azonnali munkák esetén az érintett tulajdonos vagy lakó a hiba észlelése után vagy az elhárítás kezdetén haladéktalanul, szóban köteles tájékoztatni az érintett lakásokban tartózkodókat.

#### **10. Szabálysértés**

- (1) A Fővárosi és a Kerületi Önkormányzat szabálysértési rendeletei mérvadóak
- a) mások nyugalmanak megsértésével,
  - b) a háztartási vagy egyéb gép használatával, építési, szerelési munka végzésével,
  - c) az állatok tartására, etetésére illetőleg kóbor állat befogadására vonatkozó előírások betartásával,
  - d) a közös használatra szolgáló helyiségek és területek, valamint a közösségi helyiségek használatára vonatkozó szabályokat betartásával összefüggő vitás kérdések és szabálysértések esetén.
- (2) A Társasház közössége a közös területeken okozott károk rendezésének ügyére Közgyűlési határozatot hozhat az eseti károkozások pénzbeli megváltására. Ennek beszédese a közös képviselő feladata a terhelt fél közös költségéhez hasonlóan az ott felsorolt szabályok szerint.
- (3) A házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkorai használója köteles betartani.

### **IX.**

#### **EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

- (1) Jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban foglalt rendelkezések hatálya kiterjed minden tulajdonostársra, illetve azok jogutódaira.
- (2) Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat az elfogadását követő napon lép hatályba.
- (3) A társasháztulajdonra a Tht.-ben, az Alapító Okiratban és a Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

**Jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot a Budapest Dob utca 89. Társasház tulajdonosai 2020.....közgyűlésen az összes tulajdoni hányad ..... % igen szavazatával hozott 2020. (.....) ..... számú határozatukkal fogadták el.**

Budapest, 2020.....

  
Benkő Jánosné

**Benkő és Társai 2003 Bt. képviseletében  
Közös képviselő**