

REDKÍVÜLI KÖZGYŰLÉSI MEGHÍVÓ

Társasházakról szóló 2003.évi CXXXIII. Törvény és a 2009. évi LXXXIX törvénymódosítások alapján a Budapest, VII. ker. Szövetség u. 30/B. sz. alatti társasház rendkívüli közgyűlését 2015. November 3-án 18.00 órára hívjuk össze.

A közgyűlés helye: Bp. VII. ker. Szövetség u. 37. (szemben lévő iskola) tanterme

Napirendi pontok:

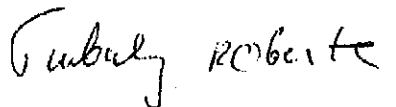
1. Tisztségviselők megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyv-vezető, jegyzőkönyv-hitelesítők) – határozathozatal
2. Napirendi pontok elfogadása- határozathozatal
3. Az új törvényi előírásoknak megfelelően SZMSZ elfogadása - határozathozatal
 - SZMSZ és Házi rend elfogadása – határozathozatal
 - Adatkezelési szabályzat elfogadása – határozathozatal
 - Házi rend büntető szankcióinak megvitatása, összegszerűsítése - határozathozatal
4. Önkormányzati támogatás felhasználási határidejére hosszabbítás kérése - határozathozattal
5. ELMŰ fővezeték felújítása az elfogadott árajánlat és az elnyert Önkormányzati támogatás igénybe vételével, önerő megfizetése OTP LTP-vel és Cash Flow alapú Thero/Stílus hitel felvételével megvitatása, meghatározása, közös képviselő szerződés szerinti mandátumának nevesítése- határozathozatal
6. Fűgőeresz csatorna bádogos szerkezetének javítása az elfogadott árajánlat alapján, célbefizetés előírásának meghatározása – határozathozatal
7. Egyéb
 - Iskolások dohányzásának kérdése az utcai fronton

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy ha a közgyűlés nem határozatképes, a következő közgyűlést változatlan napirendi pontokkal – a fent megjelölt helyen – 2015. November 3-án 18.30 órára hirdetjük meg. A megismételt közgyűlés a megjelentek számától függetlenül határozatképes, határozatait egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

FELHÍVOM A LAKÓKÖZÖSSÉG FIGYELMÉT, HOGY AZ ÚJ TÁRSASHÁZI TÖRVÉNY ALAPJÁN, HA EGY ALBETÉT TÖBB TULAJDONBAN VAN, AKKOR EGY TULAJDONOS CSAK A SAJÁT TULAJDONI HÁNYADA ALAPJÁN SZAVAZHAT, AZ ALBETÉT TÖBBI TULAJDONOSÁTÓL IS (IDEÉRTVE A HÁZASTÁRSAT IS) MEGHATALMAZÁST KELL KÉRNI.

Budapest, 2015. október 15.

Tisztelettel:



Közös képviselő
06-20-516-6565

Tisztelt Tulajdonosok!

A rendkívüli közgyűlés oka:

1. A idei elszámoló közgyűlésen meghatároztuk az SZMSZ módosításának idei határidejét. A tulajdonosok véleményezési ideje szeptember 15-én lejárt, így a közös képviselő a az SZMSZ-t végleges formában felterjeszti elfogadásra.
2. Az ELMŰ fővezeték cseréne a hivatalok lassú ügyintézése miatt elhúzódott, ezért a közös képviselő szükségesnek látja a határidő módosítást. Erre vonatkozóan az Önkormányzathoz beadott egy kérvényt, amit az Önkormányzat előzetes tájékoztatás alapján támogatni fog, de kérte, hogy közgyűlési határozat is erősítse meg a kérelmet, mert az Önkormányzati szabályzat ezt előírja. / Az előzetesen beküldött levél másolatban csatolva van a meghívóhoz.
3. Az OTP Nyrt. újabb hiánypótlást kért a hitelkérelemhez a társasháztól.

A hiánypótlás oka:

Az OTP elhúzódó ügyintézése miatt kérdésessé vált az Önkormányzati határidőn belüli megvalósítás, ami kérdéssé tenné a pénzbeli lehívásokat adott esetben. Mivel ebben a közgyűlésben kérjük az Önkormányzatot, hogy futamidőt hosszabbítsa javasolom a 2015. 07. 23-ai közgyűlésem megszavazottak újbóli megerősítését, hogy az OTP időbeli eltolódás miatt ne kérjen újabb közgyűlés összehívását.

Továbbá javasolom hogy közös képviselő szerződés szerinti (megszavazva 2015. 06. 08-án) határozatlan mandátumát (jegyzőkönyvben szerződés szerint) a biztonság kedvéért írjuk le nevesítve az új jegyzőkönyvben.

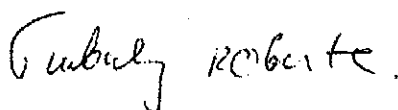
4. Független csatorna bádigos szerkezetének javítása az elfogadott árajánlat alapján, célbefizetés előírásának meghatározása

A 2015-os pályázaton ebben a pontban nem nyert pályázati összeget a társasház forráshiány miatt. Így a kivitelezés megrendelése összegszerűségében a társasház közgyűlésébe tartozó döntés, mivel így szavazni kell az erre vonatkozó célbefizetésről, melyből az elvégzett munkát ki tudjuk fizetni.

Kérem, hogy megjelenésükkel támogassák a közös képviselő munkáját, hogy a kivitelezés minél előbb elkészülhessen.

Amennyiben kérdése van kérem jelezze a 06-20-516-6565-ös telefonszámon, ill. a kiralyhet@kiralyhet.hu e-mail címen.

Üdvözlettel:



Turbuly Roberta

A Budapest, VI. ker. Király u. 92. Társasház"

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

Alulírottak, mint a **Budapesti VII. kerületi Ingatlan-nyilvántartásban 33727 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben **Budapest, Szövetség u. 30/B. szám** alatti Társasház (a továbbiakban: Társasház) tulajdonosársai (a továbbiakban: tulajdonosársak) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (a továbbiakban: Ttv.) rendelkezései alapján a Társasház közgyűlése által **2005. február 23. napján** elfogadott és **2012. június 26. napján** módosított Szervezeti-Működési Szabályzatot módosítjuk és azt egységes szerkezetbe foglalják a következők szerint:

A „**Budapest, VII. ker. Szövetség u. 30/B. Társasház Szervezeti-Működési Szabályzatának** feladata, hogy szabályozza a tulajdonosársak egymás közötti (belső) jogviszonyát, meghatározza a működéshez szükséges alapvető szabályokat, előírja az ingatlan rendeltetésszerű használatára, állagvédelmére, működtetésére szolgáló követelményeket.

A TÁRSASHÁZJELLEMZŐI

1. A szervezeti-működési szabályzat hatálya (továbbiakban: szabályzat) kiterjed a Budapest VII. ker. Szövetség u. 30/B. sz. társasház szerveire.
2. Társasház neve: a Budapest VII. ker. Szövetség u. 30/B. sz. társasház, székhelye: a 1074 Budapest VII. ker. Szövetség u. 30/B.
3. A szervezeti-működési szabályzat megalkotásának célja és módja a közösség szerveit, annak hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzata állapítja meg.
4. A szervezeti-működési szabályzatot a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg vagy módosítja.

A TÁRSASHÁZ JOGKÉPESSÉGE

A Társasház tulajdonosársainak közössége (a továbbiakban: közösség) 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 tulajdonosársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személlyel szemben hatálytalan.

I. A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

A tulajdon egysége

Az épületek azon részei, továbbá berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonosársak közös tulajdonában vannak. Az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonosársak közös tulajdonában van.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonosársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotó részét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonosársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog – a Ttv.-ben meghatározott esetek kivételével – egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

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

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelme érdekében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Tilos a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni, valamint szexuális terméket és segédeszközt árúsítani vagy forgalmazni.

A lakás egészének vagy egy részének nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok - amelyek nem lehetnek a Ttv. rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak - a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

Ha 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, a hatóság az engedélyről - a következő bekezdés szerint, a harminc napos határidőben meghozott - közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

Az előző bekezdés szerinti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés - harmincnapos határidőn belül meghozott - határozattal

- a. a Ttv. 17. (1) bekezdés b.) pontjában fennálló feltételek esetén a Szervezeti-Működési Szabályzat rendelkezéseivel az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit,
- 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 tartalmozó magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.

A közösség a fent említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

A tulajdonostársak által használt közös helyiségek és területek

A tulajdonostársak a Társasház közös tulajdonában álló helyiségeket, egymás között felosztva használhatják. A tulajdonostársak a közös helyiségek használata egymás közötti felosztásában, illetve azok közös használatában egymás között együttműködve és kölcsönösen kielégítő megoldásokat alkalmazva kötelesek eljárni. Amennyiben a tulajdonostársak között a helyiségek használata tekintetében vita alakul ki, úgy először egymás közötti egyeztetéssel kötelesek megoldást találni, amennyiben ez nem lehetséges, úgy a közgyűlés dönt. A közös képviselő a tulajdonostársak egymás közti vitájában nem illetékes, kivéve ha az a Szervezeti-Működési Szabályzatban és a Házirendben előírtak betartatására vonatkozik.

Az épület külső homlokzatának falfelületeit a közös képviselő a közösség javára szerződéssel bérbe adhatja a közgyűlés által hozott határozat alapján, az abban meghatározott feltételekkel.

A bérleti szerződést a fenti területekre a közgyűlési határozat meghozatalától számított nyolc napon belül a közös képviselő írja alá. A bérleti díjat az elszámolásban, illetve a következő éves költségvetésben ismertetni kell, a közgyűlés ennek ismeretében határozatot hozhat a szerződés módosítására vagy felmondására.

Külön tulajdonnal (lakás vagy nem lakás célú ingatlan tulajdonosok) rendelkezők kötelezettségei:

1. A külön (magán) tulajdont érintő, a Társasház közössége által szabályozott, illetve előírt jogok és kötelezettségek betartásáért a mindenkor tulajdonos a felelős.
2. A közgyűlés által jóváhagyott házirendet – amely jelen Szabályzat részét képezi – köteles betartani. A szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a Szervezeti-Működési Szabályzatban és a Házirendben foglaltakat, jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.
3. Fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást, a nem lakás céljára szolgáló helyiséget.
4. A tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdonukat ellátó kémények béleltetését saját költségükre elvégeztetni.
5. Tilos a lakáson, a nem lakás céljára szolgáló helyiségen olyan változtatást tenni, vagy azzal oly módon bánni, amely az építmény állagát, vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértene. A Társasház külső vagy belső egységes képét valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg. A nyílászárók jellegét, méretét, megjelenését, osztását nem lehet megváltoztatni. A tulajdonosok által felszerelt postaláda jellegében, színében, méretében csak egységes lehet. A ház homlokzatán, erkélyein, tetőzetén, kapubejáratán, lépcsőházában, stb. a ház egységes képét rontó nyílászárót, ajtót, rácsot, táblát, világítást, vagy reklámot, bútordarabot, klíma berendezést, tv antennát, satellit vételt lehetővé berendezést stb. elhelyezni nem szabad. Ezek engedélyezéséről a társasház közgyűlése jogosult dönteni mérlegelve az összes körülményt és betartva a törvényi és önkormányzati jogszabályokat, rendelkezéseket.
6. Lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába (helyiségébe) a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson (helyiségen) belül szükséges ellenőrzés, hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából, arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. A tulajdonostárs köteles a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása (helyisége) használatát átengedte, betartsa a jelen bekezdésben részletezett rendelkezéseket, valamint azt a rendelkezést, hogy a tulajdonostárs a birtoklás és a használat jogát nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.
7. A közös képviselőnek a felszerelt mellékvízmérők ellenőrzését biztosítani. Esetleges visszaélés esetén a társasház közösséget ért kárt megtéríteni.
8. A külön-tulajdonukban felszerelt mellékvízmérő órákat 8 évenként hitelesíttetni, vagy cserélni és erről a közös képviselőt tájékoztatni. [1991. évi XLV. Tv. végrehajtásáról szóló 127/1991 (X.9.) Korm. rend.]

9. Amennyiben a külön tulajdonú ingatlant közös költség hátralék terheli, és ez ügyben a közös képviselőnek behajtási folyamatot kell indítania, minden, a behajtással kapcsolatos költség a tartozó tulajdonost terheli, beleértve az ügyvédi felszólítás költségeit is.
10. Amennyiben egy külön tulajdonú ingatlan tulajdonosa a társasház közösség közös tulajdonú területen kárt okoz és ez ügyben a közös képviselőnek eljárást kell indítania, minden, az ezzel kapcsolatos házirendben szabályozott és közgyűlés által meghatározott mértékű költség ezen tulajdonost terheli.
11. A tulajdonostársak kötelesek a lakásukba beengedni a közüzemi szolgáltatók megbízottját, a közös képviselőt a közüzemi szolgáltatások egyéni mérőóráinak leolvasása, tv-antenna csatlakozások, közös tulajdonú épületgépészeti berendezések ellenőrzése, ill. javíttatása, a Társasház egésze vagy bármely tulajdonostárs érdekében szükséges hibaelhárítás, állagmegóvás (szükség esetén rovarirtás vagy rágcsálómentesítés, stb.) céljából.
12. A tulajdonostárs a lakásában, a nem lakás céljára szolgáló helyiségében építési munkát végezhet. A tervezett építkezésről a közös képviselőt köteles előzetesen írásban értesíteni, annak megállapítása érdekében, hogy a tervezett változtatás nem érinti-e az építmény állagát és nem sérti-e a többi tulajdonostárs érdekét.
13. Az építtető tulajdonostárs a lakásában (helyiségében) tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületberendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt (vízvezeték, csatorna, stb.) az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni. Az építés megkezdése előtt a tulajdonos köteles az érintett tulajdonostársakat az építési terv és műszaki dokumentumok betekintésre történő átadásával közvetlenül értesíteni. Közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársaknak minősülnek a társasházban lévő külön tulajdont elhatároló épületszerkezet két oldalán lévő tulajdonosok. A lakásban található közös tulajdonú gáz- és fűtésvezetékek esetleges átalakításához, illetve felújításához a közös képviselő előzetes írásbeli engedélye és jóváhagyása szükséges.
14. A külön tulajdon területén lévő, közös használatú berendezések (víz-és csatornahálózat, szellőztető berendezés, stb.) lefalazása, beépítése, a szabad hozzáférés egyéb módon való megakadályozása szigorúan tilos. Lakásfelújítás, illetve átalakítás során a tulajdonosnak biztosítani kell, hogy a fent jelzett berendezések (W. C., konyhai strang) hozzáférhetőek maradjanak.
15. Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában (helyiségében) tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és a 13. pontban említett körülmények nem állnak fenn.
16. Az a tulajdonostárs, aki az előzőekben leírtak ellenére a szükséges hozzájárulás nélkül, vagy jogszabályellenesen eszközöl változtatásokat, az ebből eredő károkért felelős és a jogellenes állapot megszüntetésére kényszeríthető. A tulajdonos nem végezhet olyan átalakítást a közös tulajdonú vezetékekben mely a többi tulajdonos jogait, és érdekeit sértheti. A tulajdonosnak ebben az esetben helyreállítási kötelezettsége van.
17. A közös tulajdonban álló építményrészek birtoklására és használatára mindegyik tulajdonostárs jogosult, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja. A lakóingatlanban mind a külön-, mind a közös tulajdonú részeiben csak a rendeltetésszerű használat megengedett. Abban ipari tevékenység csak a közgyűlés engedélyével, szolgáltatási (pl.: iroda, rendelő, hostes-hotel szolgáltatás) csak a tulajdonostársak (akik lakóingatlanlannal rendelkeznek) engedélyével végezhető.

18. A Társasház közös alap, fő, határ és válaszfalainak, valamint homlokzatának, földemének, és tetőzetének engedély nélküli megbontása tilos. A fal típusától függően az engedélyt a közös képviselő adja ki (statikai szakvéleményt a kérelmező tulajdonos költségére igénybe vehet), kivéve, ha a bontáshoz építési engedély szükséges. Ebben az esetben az engedélyt a Társasház közgyűlése adhatja ki.
19. Amennyiben az előző rendelkezést figyelmen kívül hagyták, a hibaelhárítás, illetve felújítás közben keletkezett kár megtérítése kizárólag a tulajdonost terheli. Ez esetben a Társasház közösségének semmiféle kártérítési kötelezettsége nem keletkezik.
20. Az épületet, a közösségben maradó felszereléseivel és berendezéseivel együtt biztosítani kell. A kártérítés összegét az épület helyreállítására kell fordítani.
21. A közös képviselőnek bejelenteni a különtulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást az birtoka adást követő 30 napon belül.
22. A közös képviselő köteles, tulajdonos váltás esetén, az eladó, illetve a vevő kérésére a közös költség befizetéséről elszámolást, és zárást készíteni, még az adásvételi szerződés megkötése előtt és a tulajdonostárs az abban kimutatott esetleges hátralékát azonnal rendezni.
23. A közös képviselő csak abban az esetben állíthatja ki a záró (nullás) igazolást, ha a befizetett hátralék összege a Társasház bankszámláján jóváírásra került.
24. Ha eladás esetén sem az eladó, sem a vevő nem kérte a közös költség elszámolást, akkor a fennálló közös költségtartozást a Társasház közös képviselője a vevőtől és eladótól egyetemlegesen követelheti, tekintettel arra, hogy az az ingatlant terheli.
25. A tulajdonos köteles a közös képviselő részére bejelenteni a külön tulajdona bérbe adását, a közös költség rendezése továbbra is a tulajdonos felelőssége.
26. A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni az alábbi adatokat:
 - a.) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltás tényét, annak időpontját, az ingatlan birtokba adását követő maximum 30 napon belül, az új tulajdonos nevét és címét, telefonszámát
 - b.) a tulajdonos köteles lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg 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.) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A közös képviselő a 7.) pont a.) - e.) alpontjaiban említett adatokról nyilvántartást vezet. A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltatók, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

Azok, akiről a nyilvántartás adatokat tartalmaz, jogosultak a rájuk vonatkozó részbe betekinteni, tévesen nyilvántartott adataik kijavítását kérni. A nyilvántartásba ezen túl betekinteni, vagy abból adatot szolgáltatni csak az érintett beleegyezésével vagy törvényi felhatalmazás, vagy e működési szabályzat felhatalmazása alapján lehet. Az adatszolgáltatás tényét be kell jegyezni az adatnyilvántartó könyvbe.

Ha a tulajdonostárs vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a közös költség tartozását kiegyenlítette a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

A tulajdonostárs a tulajdonosváltás bejelentését a birtokbavétel, illetőleg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követő 30 napon belül írásban köteles megtenni.

II. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A társasház szervei:

1. Közgyűlés
2. Közös képviselő
3. Számvizsgáló bizottság

1. A közgyűlés

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

A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- a) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- b) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy jelen szabályzat nem utal a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe,
- c) a közös képviselő, valamint a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- d) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának a számviteli szabályok szerinti beszámolójának az elfogadásáról, valamint a közös képviselő, vagy a számvizsgáló bizottság részére a jóváhagyás megadásáról,
- e) a költségvetésben meghatározott fenntartásról, felújításról, beruházásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról és esedékességéről, az előző gazdálkodási évvel kapcsolatos elszámolás elfogadásáról és a felmentvény kiadásáról,
- f) a költségvetésben nem szereplő és évközben felmerülő 250.000,- Forintot meghaladó munkák megrendeléséről (az összeghatárt a közgyűlés többségi határozattal ettől eltérően is megállapíthatja),
- g) a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- h) olyan építkezésről vagy változtatásról, amely több tulajdonost érint,
- i) az alapító okirat módosításáról,
- j) közös tulajdon megszüntetéséről,
- k) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- l) a szervezeti-működési szabályzat elfogadásáról és módosításáról,
- m) a házirend elfogadásáról és módosításáról,
- n) hitel vagy kölcsön felvételéről, lakás takarékpénztárba belépésről,
- o) tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettségeinek megállapításáról,
- p) azokról a kérdésekről, ügyekről, amelyeket a közgyűlés a saját hatáskörbe utal,
- q) a közös tulajdon biztosításáról,
- r) bármely jogszabály által meghatározott olyan kérdésben, amelynek eldöntése a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

1.1. A közgyűlés hatásköre és a határozathozatalhoz szükséges szavazati arány

1.1.1. A jelenlévő tulajdonostársak egyszerű szavazattöbbségével dönt a közgyűlés

A határozatképes, illetőleg a megismételt közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak legalább egyszerű szavazattöbbséggel hozott határozata szükséges minden olyan döntéshez, melyekre vonatkozóan a Ttv., az alapító okirat, vagy a jelen SZMSZ nem ír elő minősített szavazattöbbséget.

Az előzőeken túlmenően a közgyűlés dönt minden olyan ügyben, amely az alapító okirat vagy az SZMSZ szerint nem tartozik a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

A SZMSZ módosítása, a lakóépületben lévő, a tulajdonostársak külön tulajdonába tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának a jogszabályban előírt esetekben történő megtiltása egyszerű szavazattöbbséggel kerül eldöntésre.

1.1.2. Valamennyi tulajdonostárs egyhangú szavazata szükséges:

- az alapító okirat módosításához, a társasház megszüntetéséhez
- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához.

1.1.3. Az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségének igen szavazata szükséges:

A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítésekor, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető.

1.1.4. Az összes tulajdoni hányad legalább négyötödös többségének igen szavazata szükséges:

A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés során, ha az az alapító okirat módosítása szükséges (Ttv. 10.§(3))

1.2. A közgyűlés összehívása, eljárási szabályok:

1.2.1. A közgyűlés összehívása

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

A közgyűlés év közben is – amikor szükséges – bármikor összehívható (rendkívüli közgyűlés). Kötelező a közgyűlés összehívása, ha az összes tulajdoni hányad legalább egytizedével rendelkező tulajdonostársak írásban kérik, az összehívás okának és a közgyűlés napirendjének megjelölésével. Ha a közös képviselő a kérésnek 15 napon belül nem tenne eleget, a közgyűlést a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívását kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy összehívhatja.

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. Ha e kötelezettségének nem tenne eleget, a közgyűlést a számvizsgáló bizottság is összehívhatja.

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni.

A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés helyét és idejét, valamint a közgyűlésen elnöklő személy, a jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet. A napirenden nem szereplő kérdésekben a közgyűlés nem határozhat.

Indokolt esetben a meghívóban röviden ismertetni kell a határozat alapjául szolgáló tényeket és a javasolt határozatot.

A meghívókat a tulajdonostársaknak (általános meghatalmazottaknak) legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni, ami postai úton, ajánlott levél feladása útján, a lépcsőházi postaládákba való bedobással történhet, ettől eltérni csak sürgős esetben lehet. A meghívó egy példányát a társasház hirdetőtáblájára is ki kell függeszteni.

1.2.2. Határozatképesség, megismételt közgyűlés

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével ($50 + 1\%$) rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A döntés a **tulajdoni hányadok** és nem a hányadokat képviselő tulajdonostársak száma szerint történik. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviselheti magát. A meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, és a közgyűlés levezető elnökének kell átadni.

A közgyűlés határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint 50%-át képviselő tulajdonostársak jelen vannak. Amennyiben a napirend szerint olyan kérdésben kell dönteni, melyhez jogszabály, az alapító okirat vagy az SZMSZ szerint az összes tulajdoni hányad szerint számított minősített többséggel meghozott határozat szükséges, úgy e napirendi pontokról való határozathozatal szempontjából a határozatképességet a megkívánt minősített többség szerint kell megállapítani. A határozatképességet minden egyes határozat meghozatalakor a közgyűlés elnökének és a jegyzőkönyv vezetőjének külön meg kell állapítania.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, az megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlés napjára, a kezdési időpontot követő legalább 1/2 órával későbbi időpontra, de legfeljebb – a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos, illetve – a határozatképtelenné vált közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni.

A megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés meghívójában – az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel – is ki lehet tűzni.

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

Szervezeti-működési szabályzat megalkotásáról és módosításáról, valamint az alapító okirat módosításáról megismételt közgyűlésen határozat nem hozható, kivéve ha a határozathozatalhoz szükséges tulajdoni hányadban megjelentek a tulajdonostársak.

A határozatképességet, a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg. Amennyiben a közgyűlés határozathozatalának lezárása előtt tulajdonostárs távozik a közgyűlésről, úgy a határozatképességet ismételten meg kell állapítani.

A közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg, ha Ttv. másként nem rendelkezik

1.2.3. Szavazás

A szavazati jog a tulajdonostársak tulajdoni hányadához igazodik. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog. A szavazati jog kizárólag a jelenlevő tulajdonostársakat, illetve az általuk szabályos írásbeli meghatalmazással meghatalmazott személyeket illeti meg.

Haszonélvező, házastárs nem szavazhat a tulajdonos helyett, kizárólag érvényes meghatalmazással.

1.2.4. Jegyzőkönyv

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- a) a közgyűlés helyét, idejét; a jelenlevő tulajdonostársak és esetleges meghívottak nevét és címét – ha nem külön jelenléti ívet vezetnek – és az általuk képviselt szavazati arányt úgy, hogy abból megállapítható legyen a határozatképesség;
- b) a fontosabb eseményeket, hozzászólásokat és véleményeket;
- c) a közgyűlésen elfogadott határozatokat és az azokra leadott szavazatok arányát.

A közgyűlésen a napirendi pontok megtárgyalását megelőzően levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és két hitelesítő tagot kell választani.

A közgyűlésen a határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvet a közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, két tulajdonostárs pedig az aláírásával hitelesíti. Ennek elválaszthatatlan része a jelenléti ív. Ezt a jelenlevő tulajdonostársnak vagy meghatalmazottjának alá kell írnia. A jelenléti ív szolgál a közgyűlés határozatképességének a megállapítására.

A jegyzőkönyvek és a határozatok nyilvántartásáról a közös képviselő köteles gondoskodni.

A jegyzőkönyvet bármely tulajdonostárs megtekintheti, és – a költségek viselésével – másolatot kérhet.

1.2.5. Írásbeli szavazás

A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására - az írásbeli határozati javaslatról - a Számvizsgáló Bizottság írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak.

Az írásbeli szavazásra történő felhívást, a határozati javaslatot és az Számvizsgáló Bizottság írásbeli véleményét a tulajdonostársaknak (általános meghatalmazottjuknak) postai úton, ajánlott levélben, a lépcsőházi postaládákba való bedobással.

Az írásbeli szavazásnál a határozatképességet az írásban szavazók által képviselt tulajdoni hányadok arányában kell megállapítani.

A szervezeti-működési szabályzat tervezetét a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző 15 munkanappal korábban a tulajdonostársak részére meg kell küldeni. A tulajdonostársak a határozati javaslatra szavazatukat 8 napon belül írásban jogosultak megadni. Sürgős esetben a közös képviselő a szavazási határidőt legfeljebb 3 nappal lerövidítheti, a Szervezeti-Működési Szabályzat jóváhagyása vagy módosítása esetén a határidő nem rövidíthető. A határidőn túl leadott szavazat érvénytelen.

A szavazólap nyomtatványon fel kell tüntetni:

- a szó szerinti határozati javaslatot, illetve javaslatokat,
- a határozati javaslatokra adható lehetséges szavazatokat (igen, nem, tartózkodom),
- a szavazólap leadásának határidejét, módját.

A kitöltött és leadott szavazólap akkor érvényes, ha

- a szavazat egyértelműen be lett jelölve és
- azt a tulajdonos(ok) aláírták.

A közös képviselő és a Számvizsgáló Bizottság a szavazási határidő lejártát követően a leadott szavazólapokat:

- összesíti,
- megvizsgálja a szavazatok érvényességét,
- összeszámolja az érvényes szavazatokat,
- az eredményt jegyzőkönyvben rögzíti, amelyet a Számvizsgáló Bizottság elnöke és tagjai hitelesítenek,
a szavazás eredményéről a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 napon belül a tulajdonostársakat (általános meghatalmazottját) a társasházban történő kifüggesztéssel értesíti.

Írásbeli szavazás esetén a határozat meghozatalának napja az a nap, amikor a tulajdonostársaknak adott szavazási határidő lejárt. A közös képviselő köteles megőrizni az írásbeli szavazás dokumentumait (a szavazólapokat és a szavazás jegyzőkönyvét).

Eredménytelen az írásbeli szavazás:

- A Szervezeti-Működési Szabályzat esetében: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget,
- Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke 60 napos határidőn belül a közgyűlést köteles összehívni. Olyan ügyekben tehető fel a határozati javaslat írásbeli szavazásra, amelyeknek eldöntéséhez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik, vagy amelyeket a határozati javaslat melléklete tartalmaz,
- minden más esetben: ha az írásbeli határozatbeli javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a Ttv.-ben meghatározott mértékét.

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az Alapító Okirat, illetőleg a Szervezeti-Működési Szabályzat rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

1.2.6. Képviselet a közgyűlésen

A tulajdonostársak személyesen kötelesek eljárni, képviseletnek csak közokiratba (közjegyző előtt) vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba (2 tanú előtt) foglalt meghatalmazás alapján van helye. A meghatalmazást a közgyűlési jegyzőkönyvhöz mellékként csatolni kell. A külön tulajdonú helyiségeknek a tulajdonjogtól eltérő más jogcímen (bérlet, haszonélvezet stb.) történő használata önmagában a közgyűlésen való részvételre és szavazásra nem jogosít. A helyiségek használóinak azonban általános meghatalmazás adható, melyet a közös képviselőnél kell letétbe helyezni.

1.2.7. Jogorvoslat a közgyűlési határozattal szemben

Ha a közgyűlési határozat:

- jogszabály, az alapító okirat rendelkezéseit vagy az SZMSZ rendelkezéseit sérti,
 - vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár,
- bármely tulajdonostárs a határozat érvénytelenségének megállapítását kérheti keresettel a bíróságtól. A határozat meghozatalától számított 60 napon túl ilyen kereset nem terjeszthető elő.

A tulajdonostárs egyidejűleg írásban köteles a közös képviselőt értesíteni a határozat megtámadásának tényéről. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A bírósági eljárás a határozat végrehajtására nem bír halasztó hatállyal, de a bíróság a határozat végrehajtását kérelemre, indokolt esetben felfüggesztheti. A tulajdonostársakat írásbeli szavazás esetén is megilleti a jogorvoslati lehetőség.

2. A közös képviselő

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

A közös képviselő képviseleti jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

2.1. A közös képviselő jogállása és kötelezettségei:

- a) A közös képviselőt a közgyűlés választja meg, felmentése és díjazása is a közgyűlés hatáskörébe tartozik.
- b) A közös képviselő megbízásának lejártá előtt – a közgyűlés által kivizsgált, és alapos indok alapján – bármikor visszahívható. Megbízása azonban a közgyűlés által meg is hosszabbítható.
- c) A közös képviselő a közgyűlésnek tartozik felelősséggel.
- d) Lemondását, és visszahívását legalább 30 nappal előre írásban kell rögzíteni. Visszahívásáról azonban csak a közgyűlés határozhat.
- e) Lemondása, illetve visszahívása esetén feladatkörét 15 napon belül irat leltár, tárgyeszköz leltár, és pénzügyi elszámolás elkészítésével adja át utódjának, illetve ennek hiányában a Számvizsgáló Bizottságnak. Az átadásról jegyzőkönyvet kell készíteni.
- f) Munkájáért díjazásban részesül, melynek mértékét a közgyűlés határozza meg. Munkája végzéséhez szükséges egyéb költségtérítésről a közgyűlés határozhat.

2.2. A közös képviselő jogkörében eljárni köteles:

- a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, alapító okirat és a jelen szabályzat rendelkezéseinek,
- b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület, valamint a Társasház fenntartásának biztosítása érdekében, és alábbi karbantartási és felújítási feladatokat ellátni:
 - Gondoskodni köteles a közös épületrészek és szerelvények karbantartásáról, felújításáról és zavartalan üzemeltetéséről
 - Gondoskodni köteles a felújítási munkák előkészítéséről és megvalósításáról.
 - Gondoskodik arról, hogy a felújításhoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre álljon.
 - A felújításhoz szükséges árajánlatokat beszerzi, dönt az ajánlatok ismeretében a kivitelező kiválasztásáról és a közgyűlés elé terjeszti.
 - Évközben szükséges, rendkívüli költségek kifizetéséről 150.000,-Ft értékig saját hatáskörben dönt, de 250.000,-Ft értékig a számvizsgáló bizottság engedélyezi a kifizetést.
- c) közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, 3 hónapot meghaladó tartozások esetén írásbeli felszólítást küldeni a nem fizető tulajdonostársnak, féléves hátralék esetén pedig a közösséget megillető jelzálogjog bejegyzése iránt rendelkezni,
- d) a közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a tulajdonostárs kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni és kiegyenlítésére fel kell szólítani. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.
- e) A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörét harmadik személlyel szemben nem lehet korlátozni.

2.3. A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- b) a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
- c) tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulás összegét összesen és tulajdonostársanként részletezésben.

2.4. A közös képviselő a rendes közgyűlés részére éves elszámolást tartozik készíteni, amely tartalmazza:

- a) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, a karbantartásokat, felújításokat és beruházásokat,
- b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
- c) az a) és b) pont különbségének záróegyenlegét,
- d) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét érintő (terhelő) kötelezettségeket,
- e) a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként.

2.5. A közös képviselő köteles a következő feladatokat ellátni:

- a tulajdonostársak előzetes írásbeli értesítésével - a Szervezeti Működési Szabályzat szerint - a közgyűlést összehívni, és annak határozati javaslatait előkészíteni,
 - a közgyűlés levezetéséről vagy levezettetéséről gondoskodni,
 - a folyamatos könyvelésről vagy könyveltetésről gondoskodni és biztosítani, hogy az a törvényi előírásoknak megfeleljen,
 - a szavatossági, jótállási, garanciális stb. igényeket összegyűjteni és érvényesíteni,
 - a kiadások számláit ellenőrizni, utalványozni és biztosítani, hogy azok kerüljenek kifizetésre, amelyek a közösség érdekében merültek fel,
 - a közgyűlések közötti időszakban végzett munkájáról a közgyűlésnek beszámolni,
 - a bankszámla feletti rendelkezési jogát a közgyűlés által jóváhagyott módon gyakorolni,
 - a 250.000,-Forintot meghaladó megrendelésekhez és szerződésekhez a tulajdonosok előzetes egyetértését megszerezni a szavazati szabályoknak megfelelő módon.
 - ellenőrizni és beszámoltatni az egyes tevékenységek ellátására megbízottakat,
 - megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és Szervezeti Működési Szabályzat egy példányát, továbbá a jelzálogjog bejegyzési és törlési nyilatkozatokat.
- 2.6. A közös képviselő biztosítani tartozik, hogy a tulajdonostársak igényeiket, javaslataikat, panaszait részére el tudják mondani, ezért meg kell határoznia az elérhetőségét.
- 2.7. A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles, kéréseiket meghallgatja és amennyiben azok nem ellentétesek a közösség érdekeivel, azokat a lehetőségekhez képest teljesíti.
- 2.8. A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.
- 2.9. Közös képviselő intézkedései ellen a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a panaszolt közös képviselő intézkedését - a számvizsgáló bizottság javaslatát figyelembe véve - megváltoztathatja.
- 2.10. A közös képviselő felelős a törvényekben és más jogszabályokban, az alapító okiratban, a közgyűlési határozatokban és a Szervezeti Működési Szabályzatban reá előírt kötelezettségek maradéktalan teljesítéséért.
- 2.11. **Üzemeltetési feladatok:**
- Egyszeri és rendszeres munkaviszony, vagy egyéb megbízásokat létesít.
 - Felelős a közüzemi számlák és pénzügyi kötelezettségek időben történő rendezéséért. Amennyiben pénzügyi ellehetetlenülés áll fenn, haladéktalanul összehívja a Társasház közgyűlését.
 - Az épület, a közös helyiségek és a lakásokban lévő közös tulajdon ellenőrzése annak érdekében, hogy a közös tulajdon állagát és a lakók nyugalma megőrizze.
 - Gondoskodik a lakóépület fenntartásához szükséges eszközök beszerzéséről, az eszközök rendeltetésszerű használatáról, és biztonságos tárolásáról.
 - Megteremti az egészségvédelemhez és a baleset elhárításhoz szükséges feltételeket, biztosítja a lakóépület tűzrendészeti követelményeit.
 - Gondoskodik a hatóságok által, törvényben szabályozott, vizsgálatok elvégzéséről.

2.12. A közös képviselő és a számvizsgáló bizottság kapcsolata:

- A közös képviselő köteles a számvizsgáló bizottsággal együttműködni és részére a kért felvilágosítást megadni.
- A közös képviselő nem köteles a számvizsgáló bizottság utasításai szerint eljárni, a számvizsgáló bizottság a közös képviselő munkáját nem irányíthatja.
- A számvizsgáló bizottság egyéb, a közös képviselővel összefüggő jogosítványait a 3. fejezet tartalmazza.
- A Társasház ügyintézőinek megválasztásakor az összeférhetetlenségi szabályokra tekintettel kell lenni.

2.13. Nyilvántartási feladatok

A közös képviselő, a közgyűlés határozata alapján nyilvántartást vezet a következőkről:

- Tulajdonostársak lakcíme, az ingatlan nyilvántartásba bárki által megtekinthető személyes adata, illetőleg jogi személy nyilvános adatát,
- tulajdonos változás ténye (annak időpontja)
- a külön tulajdonba lakó személyek száma, amennyiben a közüzemi szolgáltatások díját a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonos társak között megosztani.

2.14. A közös képviselő köteles a személyes adatokat törölni, ha a tulajdonos külön tulajdonát eladja illetve a bérleti adatait, ha a bérleményt felmondja és a Társasház felé tartozása nincs.

2.15. A közös képviselőnek rendelkeznie kell Társasház kezelői végzettséggel. Amennyiben egy tulajdonostárs látja el a képviselést, a közgyűlésnek kell döntenie a végzettségről és az oktatás költségeinek a viseléséről.

2.16. Nem lehet közös képviselő az, akit törvényesen eltiltottak a közügyek gyakorlásától, jogerős fizetési kötelezettségének nem tett eleget vagy a Társasházzal szemben legalább fél évet meghaladó befizetési hátraléka van.

2.2. Összeférhetetlenség

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

3. A számvizsgáló bizottság

A közgyűlés legalább háromtagú számvizsgáló bizottságot választ. Feladata a Társasházközösség egész tevékenységének, szervezeti működésének és gazdálkodásának ellenőrzése. Ennek során bármely ügyet megvizsgálhat. A számvizsgáló bizottság a közgyűlésnek tartozik felelősséggel és beszámolási kötelezettséggel. A Társasház ügyintézésével kapcsolatos operatív ellenőrzési jogot a bizottság bármikor gyakorolhatja.

3.1 A számvizsgáló bizottság jogállása, összetétele:

- a) A számvizsgáló bizottság legalább három személyből álló testület, amelyet a közgyűlés a tulajdonostársak közül választ meg. A számvizsgáló bizottság munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni.
- b) A számvizsgáló bizottságot általános betekintési jog illeti meg a Társasház irataiba.
- c) A számvizsgáló bizottság tagjainak a tulajdonosokról kapott információkat bizalmasan kell kezelniük, különösen személyiség jogi kérdésekben.
- d) A számvizsgáló bizottsági tagokat a közgyűlés mentheti fel és lemondását is a közgyűlés fogadhatja el.
- e) A számvizsgáló tagok munkájukat térítésmentesen végzik, esetleges díjazásukról a közgyűlés dönthet.
- f) Nem lehet a számvizsgáló bizottság tagja az akinek a Társasházzal szemben három hónapot meghaladó befizetési hátraléka van.

3.2 A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

- 3.3 A számvizsgáló bizottság
- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, negyedévenként ellenőrzi a Társasház pénzforgalmát,
 - véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, a 150.000,-Ft értékhatáron felüli megrendeléseket, szerződéseket és számlákat,
 - javaslatot tesz a közös képviselő, díjazására és a megállapított összeg kifizetését ellenőrzi,
 - összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének 30 napon belül nem tesz eleget,
 - indokolt esetben a költségvetésben nem számszerűsített kiadásokra 250.000,-Ft értékhatárig engedélyt adhat.
- 3.4 A számvizsgáló bizottság ellenőrzési jogkörébe tartoznak a következők:
- a közös képviselő által készített költségvetési javaslat a jogszabályi előírásokban, a közgyűlési határozatokban és a jelen szabályzatban előírtaknak megfelelő,
 - a közös képviselő által hozott döntések a közösség érdekeit szolgálták,
 - az éves elszámolás a tényleges kiadásokat és bevételeket tartalmazza,
 - a tulajdonostársak közös költség hozzájárulásának késedelmes fizetése esetén az előírt kötelezettségek teljesítése megtörtént,
 - a pénzforgalom rendszeres ellenőrzése,
 - a könyvelési kötelezettség és a bizonylati fegyelem betartása az előírásoknak megfelelően,
 - hatóságok (pl. adó, polgármesteri hivatal stb.) által előírtak teljesítése a meghatározott határidőre megtörtént,
 - közös képviselő megállapított kötelezettségeinek a teljesítése.
- 3.5 Ha a számvizsgáló bizottság ellenőrzései során a közös képviselő megállapított kötelezettségeinek teljesítésében hiányosságot állapít meg, köteles ennek megszüntetésére a közös képviselőt felhívni. Ennek eredménytelensége esetén a közgyűlést tájékoztatni és a közgyűlési határozatra javaslatot tenni köteles.
- 3.6 Ellenőrzési megállapításait köteles dokumentálni és a közös képviselőnek köteles megőrzésre átadni.
- 3.7 A számvizsgáló bizottság tevékenységéről, ellenőrzéseinek megállapításairól köteles a közgyűlésnek beszámolni.

III. ÉVES KÖLTSÉGVETÉS ÉS ELSZÁMOLÁS

A közös képviselő évenként **költségvetési javaslatot** köteles készíteni, melynek tartalmaznia kell:

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
- a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.

A közös képviselő **éves elszámolást** köteles készíteni, mely tartalmazza:

- a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a Szervezeti-Működési Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében;
- a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is;
- az a)-b) pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve;
- a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát;
- a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket; továbbá
- 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.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A közgyűlési döntés nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

IV. A KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉSÉNEK ÉS BIZTOSÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI

1. A külön és a közös tulajdon tárgyai fenntartásának költségei, a költségviselés szabályai

A külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, berendezéseinek, felszereléseinek pótlásával, fenntartásával járó költségek a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkorai tulajdonosait terhelik. Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a közös képviselő megteheti a szükséges intézkedéseket, az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére.

A közös és a vízdíj költség (a továbbiakban együtt: közös költség) viselése

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, vagyontárgy fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli.

A közös költség befizetési határideje: tárgyhó 15. napjáig banki átutalással, vagy a társasház pénzforgalmi számláját kezelő banknál készpénzben. A befizetés közlemény rovatában mindkét esetben fel kell tüntetni, hogy melyik albetétről van szó (emelet + ajtó), valamint a tulajdonos nevét.

A nem vízőrás lakások vízdíjának megállapítása havi átlányban történik a tárgyévet megelőző év vízfogyasztása alapján, melyből levonásra kerül a közös vízhasználat. A vízdíjat a tulajdonosok havi átlányban fizetik, összege a tulajdon négyzetmétere alapján kerül megállapításra, annak mértékét az éves közgyűlés határozza meg. Az aktuális év elszámolásánál kimutatásra kerül a tényleges vízfogyasztás, melynek alapján a befizetett többlet költséget, illetve hiányt a tulajdonosoknak a társasház négyzetméter alapon elszámolja, az éves elszámoló közgyűlés határozata alapján. Az olyan külön tulajdonú albetéteknek/lakásoknak, melyek rendelkeznek vízőrával, de a társasház közös tulajdonában lévő WC-eket használják; WC használati díj van megállapítva, melynek összegét az éves közgyűlésen elfogadásra kerülő éves költségvetési tervben van meghatározva és elfogadva.

A közös képviselő vagy megbízottja évente egyszer jogosult ellenőrizni a külön tulajdonban felszerelt vízőrák állását. Ha az ellenőrzés során hibát vagy visszaélést tapasztal, azt jogosult bejelenteni a Vízműveknek.

A külön tulajdonú lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkorai tulajdonosai (jogutódok) a társasházközösséggel szemben az előző tulajdonosokkal (jogelődők) egyetemlegesen felelnek a meg nem fizetett közös költség, valamint vízőra nélküli lakásoknál a vízdíj tartozásért.

A külön tulajdonú lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség társtulajdonosai egyetemlegesen felelnek a közös költség megfizetéséért.

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségleteknek megfelelően, a közgyűlés állapítja meg:

- a.) a közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli,
- b.) a havonta fizetendő közös költség a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli, kivéve ha az SZMSZ másként nem rendelkezik,
- c.) a közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek a (sortartásos) kezesség szabályai szerint,
- d.) a közös költséget minden tulajdonostárs köteles minden hónapban, előre a tárgyhónap 15. napjáig megfizetni,

- e.) a ténylegesen felmerült, a tulajdonostársakat terhelő közös költség összege az év végi zárást követően megtartott közgyűlésen, határozattal kerül megállapításra.

2. A felújítási alap

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezésére a társasházközösség felújítási alapot hoz létre, melyhez a tulajdonostársak a közgyűlés által megállapított mértékű felújítási hozzájárulást kötelesek fizetni.

A közgyűlés az éves költségvetés jóváhagyásának keretében dönt a felújítási alapról, annak mértékéről és az alap felhasználásának szabályairól.

A felújítási hozzájárulást a tulajdonostársak a közös költséggel együtt, havonta előre kötelesek minden hó 15. napjáig a társasház számlájára a bankon keresztül befizetni.

A felújítási alap pénzeszközeit a közös költségtől elkülönített hitelintézeti számlán kell elhelyezni. Az alap pénzeszközei csak a közgyűlés határozata alapján, és csak a Ttv. értelmező rendelkezései szerinti felújítási munkálatok költségeinek fedezésére használható fel, ettől eltérő célra részben sem.

3. A közös költség megfizetésének határideje és a késedelem esetén követendő eljárás

A közös költséget előre, a tárgyhónap 15. napjáig kell megfizetni, a közgyűlés határozata szerinti összegben és módon, csekken vagy átutalással. Késedelmes teljesítés esetén a tulajdonostárs köteles a hátralék után évi 10 % késedelmi kamatot és 3 % kezelési költséget fizetni.

A közös képviselőnek a közösköltség-hátralék megfizetése, a jelzálogjog bejegyzése érdekében az adós tulajdonostárs részére - az ismert lakóhelyére, illetőleg levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását kézbesítettnek kell tekinteni, ha azt a hátralékos tulajdonostárs a legalább két alkalommal megkísérelt kézbesítés ellenére nem vette át. 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 helyéről, székhelyéről, telephelyéről az illetékes jegyző, illetőleg a központi szerv adatot szolgáltat, a fent meghatározott kézbesítési vélelem az új adat szerinti címre legalább két alkalommal megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.

Három hónapon túli tartozásnál a közös képviselő köteles a közös költség megfizetésével késedelembe esett tulajdonostársat írásban felszólítani, a felszólításban 15 napos póthatáridőt kell adni a teljesítésre. Fel kell hívni a hátralékos tulajdonostárs figyelmét arra is, hogy a póthatáridő elmulasztása esetén fizetési meghagyás kerül benyújtásra.

Hat hónapon túli tartozásnál a közös képviselő köteles a fizetési meghagyásos eljárást megindítani. Az év közbeni hátralékok után a kamat évente egyszer, év végén, az elszámolás készítésénél kerül érvényesítésre. Az 1.000.- Ft alatti kamatok törlésre kerülnek.

Ha a közös költség, illetve a nem mérhető szolgáltatások díja a tulajdonos és a bérlő megállapodása szerint a bérlőt, ill. más használatot terheli, erről a tulajdonos köteles a közös képviselőt írásban tájékoztatni. Ha a használó fizetési kötelezettségét nem teljesíti, a tulajdonosnak - a Ttv. alapján - helytállási kötelezettsége áll fenn.

A közös képviselő jogosult arra, hogy amennyiben megítélése szerint a fizetési késedelem átmeneti és méltányolható okra vezethető vissza, 6 havi haladékot, vagy részletfizetési kedvezményt adjon a teljesítésre. A tulajdonossal kötött megállapodást, különösen a póthatáridőt és az egyéb feltételeket írásba kell foglalni.

Az 1.000.000.- Ft összeg alatti közös költség követelés kizárólag fizetési meghagyás útján érvényesíthető. A fizetési meghagyásos eljárás a közjegyző hatáskörébe tartozó, a pénzkövetelések érvényesítésére szolgáló egyszerűsített nemperes eljárás. A fenti szabályok betartása azonban ez esetben is kötelező, azaz a közös költséget felhalmazó tulajdonostárs ingatlanára a jelzálogjog bejegyzése.

A tulajdonos hibája miatt a katasztrófavédelem, vagy a tűzoltóság által kiszabott bírság a tulajdonost terheli, melyet a társasház a tulajdonosra hárít át.

A közös képviselő a közös költség terhére jogosult ügyvédet megbízni a tartozás érvényesítése érdekében vagy más jogi szakértelmet igénylő ügyben.

V. JELZÁLOGJOG

1. A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 31. § (1) bekezdése alapján a Társasház a jelen Szervezeti Működési Szabályzat elfogadásával felhatalmazza és kötelezi a közös képviselőt, hogy a közös költség befizetésével legalább hat hónapnak megfelelő összegű befizetéssel hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését a hátralék megfizetésének biztosítékául rendelje el, továbbá, hogy a jelzálogjog bejegyzésének elrendelését féléves hátralékonként ismételje meg.
2. A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII tv. alapján a közös képviselő maga is határozhat a jelzálogjog bejegyzéséről.
3. A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő rendelkezését közokiratba, vagy ügyvéd - a jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
4. A tervezett jelzálogjog bejegyzésének érvényesítése előtt írásbeli értesítést kell küldeni az érintett tulajdonosnak, akinek a kézhezvételtől számított 8 napon belül lehetősége van haladékot kérni vagy az esetleges tévedéseket tisztázni. A fenti rendelkezést hátralékosonként kell érvényesíteni.
5. A hátralékos tulajdonos írásos kérelmére - amennyiben a közös képviselő úgy ítéli meg, hogy a tulajdonos közös költség és/vagy fűtési költség megfizetésének késedelme csak átmeneti, méltányosságból - meghatározott időpontig a Számvizsgáló Bizottság egyetértésével haladékot adhat a jelzálogjog bejegyzésének érvényesítésére, ill. a hátralék megállapított határidőn belüli kiegyenlítésére. A haladék ideje a 60 napot nem haladhatja meg. A határidő elmulasztása esetén a jelzálogjog haladéktalanul bejegyzendő.
6. A tulajdonostárs köteles megtéríteni a Társasháznak valamennyi a jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költséget, díjat, kiadást.

VI. A REZSICSÖKKENTÉS VÉGREHAJTÁSA

A Ttv. 43/A. §. rendelkezései szerint:

- (1) A közös képviselő (intéző bizottság) - többletdíjazás felszámítása nélkül - a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatja a tulajdonostársakat
- a) minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztve - az 1. mellékletben meghatározott formában és tartalommal - írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetmény útján a közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a Ttv. 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról költségnemenkénti bontásban,
 - b) minden év február 15. napjáig, írásban, a közös tulajdonú épületrészeket érintő és a Ttv. 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentés egyes közszolgáltatási területeken történt bevezetése óta, az annak eredményeként a tulajdonostárs külön tulajdonú lakása és a nem lakás céljára szolgáló

- helyisége tekintetében jelentkező megtakarításairól a Ttv.24. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján számított költségnem szerinti bontásban és évenként összesítve, és
- c.) az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlés időpontjáig a /Ttv. 48. § (1) bekezdés g.)/ a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a Szervezeti-Működési Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.
- (2) Ha valamely közüzemi szolgáltató az adott hónapban nem állít ki a társasház számára számlát, úgy az (1) bekezdés a) pontja szerinti tájékoztatásban e költségnem tekintetében elegendő erre a tényre utalni.
- (3) Ha a társasház valamely közüzemi szolgáltatás tekintetében nem részesült a rezsicsökkentésből eredő megtakarításban, akkor a közös képviselő vagy az intézőbizottság köteles ennek indokát a tájékoztatásban érthető és világos módon szerepeltetni. Ha a társasház a villamos energiát vagy földgázt nem egyetemes szolgáltatás keretében vételezi, akkor a tájékoztatásban azt kell feltüntetni, hogy ezen okból az említett területen a társasház nem jogosult a rezsicsökkentésre.
- (4) Az (1)-(3) bekezdés a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény (a továbbiakban: Fgytv.) alkalmazásában fogyasztóvédelmi rendelkezés.
- (5) A fogyasztóvédelmi hatóság eljárására az Fgytv.-t kell alkalmazni, azzal, hogy a közös képviselő vagy az intézőbizottság tagja az Fgytv. alkalmazásában vállalkozásnak minősül akkor is, ha természetes személy vagy önálló foglalkozásán vagy gazdasági tevékenységi körén kívül eső célból jár el.
- (6) Ha a fogyasztóvédelmi hatóság eljárása során megállapítja az (1) bekezdésben foglaltak megsértését, a kiszabott fogyasztóvédelmi bírság megfizetésére a közös képviselő vagy az intézőbizottság köteles, a társasházat helytállási kötelezettség nem terheli. A bírság megfizetéséért az intézőbizottság tagjainak felelőssége egyetemleges.
- (7) Rezsicsökkentés alatt a rezsicsökkentések végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV. törvény 9. §-ában foglaltakat kell érteni.

VII. KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATOK KÖNYVE

A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és azok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni.

A Határozatok Könyve – évenkénti bontásban – a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- 1.) a közgyűlés időpontját és határozatképességének arányát,
- 2.) a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelenlevő tulajdonostársak (meghatalmazottak) nevét és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat, igen, nem, tartózkodott bontásban,
- 3.) a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
- 4.) a közgyűlési határozatok végrehajtása elmaradása esetén ennek indokát.

Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, a fenti 1. és 2. pontban felsorolt adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.

A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonos változás esetén - a szerződő felek kérésére, részükre - köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.

VIII. A TÁRSASHÁZZAL SZERZŐDÉSES VISZONYBAN ÁLLÓ SZEMÉLYEK

A Társasház közgyűlési határozat alapján megbízási szerződést köt a közös képviselővel, amit a Számvizsgáló Bizottság elnöke ír alá.

A Társasház által szerződés keretében foglalkoztatottakkal a közös képviselő a Társasház nevében jogosult a szerződést megkötöni.

IX. BANKSZÁMLA FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

A Társasház a bankszámlák feletti rendelkezési jogot a közgyűlési határozatnak megfelelően betartva az SZMSZ és a Közgyűlési határozatok rendelkezéseit a közös képviselő egy személyben, vagy a közös képviselő és a Számvizsgáló Bizottság bármely tagja együttesen gyakorolja. Első helyen mindig a közös képviselő, második helyen pedig a Számvizsgáló Bizottság egyik tagja ír alá. A bankszámla felett rendelkezők készpénzt nem kezelhetnek.

X. A BÍRÓSÁGI ELJÁRÁS MEGELŐZÉSE

A Társasház közösség és a tulajdonostárs, illetve a közösség és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában - ha az érintettek megállapodni nem tudnak - közvetítői tevékenységről szóló külön törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást kezdeményezhet. A közvetítő eljárás kezdeményezéséhez a vitában érintett felek írásba foglalt - a közösség tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött - közös megegyezése szükséges.

XI. A KÖNYVVIZSGÁLATOT ELLÁTÓ ÉS A GAZDASÁGI ELLENŐRZÉST SEGÍTŐ SZEMÉLY

1. Ha a közösség éves pénzügyi forgalma meghaladja a Húszmillió Ft-ot, a Számvizsgáló Bizottság, feladat-ellátásának segítésére - a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített 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 könyvvizsgáló képesítéssel rendelkező és regisztrált személy lehet.

A közösség éves pénzforgalma: a gazdálkodási évben, készpénzben és bankszámlán befolyt összes bevétel és kifizetett összes kiadás együttes összege.

2. Nem kötelező az 1. pontban említett gazdasági ellenőrzést segítő személy igénybevétele, ha:

- a) az ellenőrzési feladatok ellátása a Ttv. 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 társasházkezelői vagy ingatlankezelői szakképességgel rendelkezik és megfelel a Ttv. 52-55. § szerinti feltételeknek.

3. A gazdasági ellenőrzés segítésével olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, melynek tagja vagy alkalmazottja rendelkezik az 1. pontban meghatározott szakképességgel. A gazdálkodó szervezet megbízásakor a gazdasági ellenőrzést segítő természetes személyt is meg kell nevezni.

A gazdasági ellenőrzést segítő személy jogai és kötelezettségei:

1. A gazdasági ellenőrzést segítő személy feladata a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat - éves közgyűlés elé terjesztett - tervezetének előzetes vizsgálata és véleményezése.

2. A gazdasági ellenőrzést segítő személy az 1. pontban meghatározott feladatának elvégzése céljából betekinthez a közösség számviteli nyilvántartásaiba - ideértve a pénzforgalommal kapcsolatos iratokat is -, az azt alátámasztó bizonylatokba, dokumentumokba, valamint a közös képviselőtől és a Számvizsgáló Bizottság elnökétől, tagjaitól felvilágosítást kérhet.

3. A gazdasági ellenőrzést segítő személy tanácskozási joggal vesz részt az 1. pontban említett közgyűlési napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt kötelező meghívni. A gazdasági ellenőrzést segítő személy a véleményéről és vizsgálatának eredményéről - ideértve azt is, ha tudomást szerez a közösség vagyonának várható jelentős csökkenéséről, illetve más olyan tényről, amely társasházi tisztségviselő felelősségre vonását vonhatja maga után -, írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést. A gazdasági ellenőrzést segítő személy e tájékoztatását a meghívóhoz mellékelni

kell; ennek elmulasztása esetén az e körbe tartozó napirendi pontokról hozott közgyűlési határozat érvénytelen.

XII. TÁRSASHÁZKEZELÉS

1. Aki üzletszerűen kíván társasház-kezelői tevékenységet folytatni, köteles az erre irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak bejelenteni.

2. A társasházkezelő a tevékenységi körén belül:

- a) a társasház adottságainak ismeretében - gazdasági elemzés alapján - ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan,
- b) a tulajdonostársakkal kötött megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,
- c) a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a társasház gazdálkodása, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdéseiben.

3. A Ttv. 49. §-ban meghatározott feltételek az üzletszerűen végzett társasház-kezelői tevékenységet folytató szolgáltatókra is megfelelően alkalmazandók.

4. Üzletszerűen végzett társasház-kezelői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a Ttv. felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek.

5. Üzletszerűen végzett társasház-kezelői tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet folytathat, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja - egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja - rendelkezik a külön jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek. A gazdálkodó szervezet köteles a tevékenység folytatására irányuló szándékát a hatóságnak bejelenteni.

XIII. HÁZIREND

1. Általános szabályok és fogalmak

1.1. Ezen házirend hatálya kiterjed –tulajdoni formától függetlenül- minden lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségre, akár ideiglenesen vagy véglegesen lakott, és mindazon személyekre, akik a lakóépületet, ingatlant, használják, állandóan vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak.

1.2. A tulajdonostársak a közös és a külön tulajdonban álló ingatlanok használatában, a Házirend rendelkezéseitől csak a közgyűlés döntésével térhetnek el.

1.3. A Házirend alkalmazása szempontjából:

- Lakó: a Társasházban bármilyen jogcímen, életvitelszerűen élő személy
- Használó: a lakóépületben bármilyen jogcímen, akár állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó személy (tulajdonos, bérlő, használó, hasznélvező, családtag, látogató, alkalmazott stb.)
- Közös használatra szolgáló helyiségek: amit a Társasházi alapító okirat közös tulajdonban lévő helyiségnek jelöl, kivéve, ha ezek a közgyűlés döntése, vagy az SzMSz alapján nincsenek bérbeadva.
- Közös használatra szolgáló terület: a kapualj, a lépcsőház, folyosók, udvar, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez szükséges területek.

2. A lakhatás nyugalma szolgáló szabályok

2.1. A lakóépületben és a hozzátartozó közösségi és közös használatra szolgáló helyiségekben tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró magatartástól.

2.2. A lakóépületben és a külön tulajdonban lévő lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben

- zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata
 - zajjal járó építési, szerelési munka végzése
- munkanapokon 8-20 óra között, szombaton és vasárnap 9-13 között engedélyezett.

2.3. Ez alól kivétel az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási, vagy az életet-, testi épséget veszélyeztető helyzet elhárítására irányuló munkavégzés, tevékenység.

2.4. A lakóépületben lévő külön tulajdonú lakásokat nem lakás céljára kizárólag akkor lehet használni, ha az nem zavarja a ház nyugalma, nem jár a lakáshasználatnál nagyobb szennyeződéssel, a ház biztonságos működését nem csökkenti.

2.5. A tulajdonostársak kötelesek a lépcsőház bejáratát ajtaját zárva tartani, a lakás használatát, bérletét kulcsokkal ellátni. A tulajdonos köteles a Házirendről, annak be nem tartásának következményeiről a lakóépületbe érkezőket, a használókat tájékoztatni.

3. A lakóépület tisztasága

3.1. A Társasház közössége köteles a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket folyamatosan takarítani, a szennyeződést, havat, jeget, sárat eltávolítani. Köteles téli időszakban a közös használatra szolgáló területek csúszásmentesítéséről gondoskodni. A társasház a tulajdonosok ezen kötelezettségük elvégzésére kezelő szervet bízhat meg.

3.2. A lakóknak a háztartási szemetet a helyileg rendszeresített formában kell a tároló helyre eljuttatni és amennyiben a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, annak megfelelően a hulladékot a tároló edényekbe elhelyezni.

Ha a tulajdonostárs vagy annak bérletje a hulladék tárolót bizonyíthatóan nem az előírtaknak megfelelően használja, a társasház az ebből eredő plusz költségét a tulajdonosra terhelheti a közgyűlés által meghatározott összegben.

3.3. A szeméttároló edényekben kizárólag háztartási szemetét önthető. A nem háztartási szemet (elhasznált berendezések, bútorok, nagyobb tárgyak, építési törmelék, falevél, kerti hulladék stb.) elszállításáról a tulajdonos köteles gondoskodni. Amennyiben a tulajdonostárs ezt nem teszi meg, a közös képviselő a tulajdonos költségére intézkedhet. A tulajdonost a szállítási költségen felül egy egyszeri büntetési költség is terheli, melynek mértékéről a közgyűlés határoz.

Felújítás esetén a felújítást végző tulajdonostárs köteles minden nap a lépcsőházat felmosni vagy arról gondoskodni, ha sítet szállítat. Amennyiben a tulajdonostárs ezt nem teszi meg, vagy nem elfogadható minőségben, a közös képviselő a tulajdonos költségére intézkedhet. A tulajdonost a takarítási költségen felül egy egyszeri büntetési költség is terheli, melynek mértékéről a közgyűlés határoz.

Építési törmelék, sítet vagy beépítésre váró anyagok eszközök nem tárolhatóak közös területen, ez alól kivételt képez, ha a tulajdonos írásban előre engedélyt kér a közös képviselőtől, vagy a számvizsgáló bizottság legalább 2 tagjától, hogy a szállítást megelőző napon lehordhassa, a burkolatok megfelelő védelme mellett, és vállalva az extra takarítást is a hulladék elszállítását követően.

3.4. A lakóépületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos. Az ablakban, teraszokon, erkélyeken növényeket, tárgyakat elhelyezni csak biztonságosan, balesetmentesen lehet, valamint úgy, hogy a Társasház külső megjelenésének összképét ne zavarja.

3.5. Aki bármilyen anyag szállítása, vagy lerakása következtében a közös használatú helyiségeket, vagy területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni.

A szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt. Amennyiben a tulajdonostárs ezt nem teszi meg, a közös képviselő a tulajdonos költségére intézkedhet. A tulajdonost a takarítási költségen felül egy egyszeri büntetési költség is terheli, melynek mértékéről a közgyűlés határoz.

4. A lakóépület, lakások állagvédelme

4.1. A lakók kötelesek a külön tulajdonban lévő helyiségeket, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, a lakóépület központi berendezéseit, és tartozékait (lift, kaputelefon, kapu és garázs kapu és berendezései stb.) rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használni.

4.2. A lakók az ingatlanon, a lakásban, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségekben végzendő munkák megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról a közös képviselőt

- felújítási munkáknál 30 nappal előbb,
- karbantartási munkálatoknál 8 nappal előbb, a munka megkezdését megelőzően kötelesek tájékoztatni.

4.3. A közterületről az épület látható tetőzetén, homlokzatán, falfelületén – az üzlethelyiség megjelölése, illetve cég- és címtáblák kivételével – hirdető berendezéseket, fényreklámot, díszkivilágításra szolgáló berendezéseket, a tulajdonostársak csak a közgyűlés előzetes hozzájárulásával helyezhetnek el, a jogszabályi feltételeknek megfelelően.

Rácsot, rolót elhelyezni csak hatósági engedéllyel és a tulajdonostársak hozzájárulásával lehet.

4.4. A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső falait, az erkély falait, a rácsokat átszínezni, befesteni csak a tulajdonostársak előzetes engedélyével és a hatósági előírások betartásával lehet.

5. Kerékpártárolása

5.1. Kerékpár az épület alsó szintjein kizárólag azok tulajdonosai, vagy bérleti helyezhetnek el.

5.2. A kerékpár tulajdonosa, köteles a kerékpár beállóhelyet tisztán tartani, felel a tűzvédelmi szabályok betartásáért és a tárolással kapcsolatban okozott károkért.

6. Állattartás

6.1. A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani és a lakásban és a nem lakás céljára szolgáló helyiségben tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szokatni nem szabad. A szabály be nem tartásáért a közös képviselő a közgyűlés határozata alapján meghatározott összeget szabhat ki.

6.2. Az állat által okozott szennyeződést az állat gondozója, tulajdonosa köteles feltakarítani, az okozott kárt a társasháznak megtéríteni.

6.3. Az ebtartás módjára, mértékére vonatkozó kerületi állatorvosi szabályokat az ebtartó köteles beszerezni és azokat betartani.

7. Dohányzás:

Tilos dohányozni az épület közös tulajdonban lévő zárt légterű épületrészeiben, a közös használatú helyiségekben. A nyílt légterű közös területeken a dohányos köteles gondoskodni a csikkek tárolóban történő elhelyezéséről és ezen tárolók ürítéséről. Amennyiben a tulajdonostárs ezt nem teszi meg, vagy nem elfogadható minőségben, a közös képviselő a tulajdonos költségére intézkedhet. A tulajdonost a takarítási költségen felül egy egyszeri büntetési költség is terheli, melynek mértékéről a közgyűlés határoz.

XIV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. Jelen Szervezeti-Működési Szabályzatot és Házirendet a Társasház közgyűlése hagyta jóvá, az 1. számú mellékletként becsatolt jegyzőkönyv és jelenléti ív szerint.

2. Az SZMSZ rendelkezései a társasház mindenkorai tulajdonosaira kiterjednek.

3. Jelen Szervezeti-Működési Szabályzatban nem érintett kérdésekben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a Társasház Alapító Okirata és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

4. A Társasház közössége a számú határozatával hatályon kívül helyezi az Alapító okirat mindazon rendelkezéseit, melyeket a jelen Szervezeti Működési Szabályzat tartalmaz, illetve eltérően tartalmaz.

A napján elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzat mindazon rendelkezései, amelyeket a jelen módosítás érintett, a módosítás okán hatályon kívül helyezésre kerülnek. Az előzőekben megalkotott és egységes szerkezetbe foglalt Szervezeti és Működési Szabályzat annak számú határozattal történő elfogadásának napján lép hatályba.

A Társasház tulajdonosai meghatalmazzák a közös képviselőt, hogy az egységes szerkezetbe foglalt Szervezeti Működési Szabályzatot az ingatlan-nyilvántartáshoz nyújtsa be.

Kelt: Budapest, 2015. (Kettőezer-tizennegyedik) évnapján

.....
levezető elnök

.....
jegyzőkönyv vezető

.....
jegyzőkönyv hitelesítő

.....
jegyzőkönyv hitelesítő

A BUDAPEST, VII. KERÜLET SZÖVETSÉG 30/B. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATÁNAK

2. sz. Melléklete

Adatkezelési szabályzat

A 1074 Budapest, Szövetség u. 30. Társasház a közös tulajdonban álló vagyon védelme, az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelme, a jogsértő cselekmények megelőzése és bizonyítása érdekében a lépcsőházakban kamerát működtet.

A kamerarendszer a fenti célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával. Ennek érdekében a Társasház a személyes adatokat bizalmasan kezeli, és megtesz minden olyan biztonsági, technikai és szervezési intézkedést, mely az adatok biztonságát garantálja.

A Társasház jelen adatkezelési szabályzatban ismerteti adatkezelési elveit, bemutatja azokat az elvárásokat, melyeket mint adatkezelővel szemben fogalmazott meg és tart be.

A Társasház adatkezelési alapelvei összhangban vannak az adatvédelemmel kapcsolatos jogszabályokkal, így különösen az alábbiakkal:

- A személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény / továbbiakban: avtv./
- Az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII törvény
- A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény.

A Társasház az adatok kezelésekor a tv. rendelkezéseinek és az adatvédelmi biztos tevékenysége során kialakult adatvédelmi gyakorlatnak megfelelően jár el, a hatályos jogszabályok előírásait betartva.

A társasház törekszik arra, hogy az adatokat kizárólag az adatvédelmi szabályzatban meghatározott körben és célból kezelje.

A társasház az adatkezelés technikai és személyi feltételeit, valamint a követendő eljárási rendet azon cél érdekében határozta meg, hogy az adatkezelés a lehető legbiztonságosabb legyen.

Fogalmi meghatározás

Személyes adat

bármely meghatározott (azonosított vagy azonosítható) természetes személlyel (a továbbiakban: érintett) kapcsolatba hozható adat, az adatból levonható, az érintettre vonatkozó következtetés. A személyes adat az adatkezelés során mindaddig megőrzi e minőségét, amíg kapcsolata az érintettel helyreállítható. A személy különösen akkor tekinthető azonosíthatónak, ha őt - közvetlenül vagy közvetve - név, azonosító jel, illetőleg egy vagy több, fizikai, fiziológiai, mentális, gazdasági, kulturális vagy szociális azonosságára jellemző tényező alapján azonosítani lehet;

A fentiek alapján valakinek a képmása, illetve a róla készített felvétel személyes adatnak, ezek rögzítése, valamint tárolása pedig adatkezelésnek minősül. Ezen tevékenységek kizárólag az érintett hozzájárulásával végezhetők.

Hozzájárulás

a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló kamerarendszer létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados (2/3) többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet.

Adatkezelő

az a természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki vagy amely az adatok kezelésének célját meghatározza, az adatkezelésre (beleértve a felhasznált eszközt) vonatkozó döntéseket meghozza és végrehajtja, vagy az általa megbízott adatfeldolgozóval végrehajtatja,

Adattovábbítás

ha az adatot meghatározott harmadik személy számára hozzáférhetővé teszik;

Nyilvánosságra hozatal

ha az adatot bárki számára hozzáférhetővé teszik

Adattörlés

az adatok felismerhetetlenné tétele oly módon, hogy a helyreállításuk többé nem lehetséges

Adatzárolás

az adatok továbbításának, megismerésének, nyilvánosságra hozatalának, átalakításának, megváltoztatásának, megsemmisítésének, törlésének, összekapcsolásának, vagy összehangolásának és felhasználásának véglegesen, vagy meghatározott időre történő lehetetlenné tétele

Adatmegsemmisítés

az adatok vagy az azokat tartalmazó adathordozó teljes fizikai megsemmisítése

Harmadik személy

olyan természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, amely vagy aki nem azonos az érintettel, az adatkezelővel vagy az adatfeldolgozóval.

Az adatkezelés célja, jogcíme és időtartama

A társasház adatkezelése a közgyűlés hozzájárulásán alapul.

- Az adatkezelés megnevezése: Kamerával történő képfelvétel rögzítése
- Az adatkezelés célja: személy és vagyonvédelem
- Jogalapja: a társasház közgyűlésének a hozzájárulása
- Jogszabály címe: 1992. évi LXIII / adatvédelmi / törvény, 2011. évi CXII törvény, 2003. évi CXXXIII. törvény
- Az adatkezelés automatizáltsága: gépi
- Adatfajta megnevezése: képfelvétel
- Adatforrás megnevezése: térfigyelő rendszer – kamera
- Adatfelvétel módja: 0-24 óráig

- Az adat törlési határideje: a rögzítéstől számított 15 nap
- Az érintettek csoportja: a társasház tulajdonosai és ügyfelei

A személyes adatok tárolásának módja, az adatkezelés biztonsága

A társasház törekszik arra, hogy az általa kezelt adatok biztonságban legyenek. Kiemelt gondossággal törekszik arra, hogy az adatok technikai védelmét maximálisan megvalósítsa.

A társasház a személyes adatok kezeléséhez alkalmazott informatikai eszközöket úgy választja meg és üzemelteti, hogy a kezelt adatok:

- az arra feljogosítottak számára hozzáférhető (rendelkezésre állás)
- hitelessége és hitelesítése biztosított (adatkezelés hitelessége)
- a jogosulatlan hozzáférés ellen védett (adat bizalmassága) legyen.

A szolgáltató olyan műszaki, szervezése és szervezeti intézkedésekkel gondoskodik az adatkezelés biztonságának védelméről, amely az adatkezeléssel kapcsolatban jelentkező kockázatoknak megfelelő védelmi szintet nyújt.

A kamera rendszer üzemeltetése

A közös képviselő vagy az intézőbizottság által kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló 2005. évi CXXXIII. törvényben meghatározott személy lehet.

A közgyűlési határozat alapján létesített kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:

- a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a közös tulajdonban álló vagyon védelmét szolgálja,
- b) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,
- c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.

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

A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is.

Az üzemeltető az érintett személyt - kérésére - köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket.

A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira - ideértve hogy a Ttv. 25. §. (7) bekezdésben meghatározott jogait is -, valamint jogorvoslati lehetőségeire.

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

A kamerarendszer által rögzített felvételekhez - a Ttv. 25. § (1) bekezdésben foglaltak kivételével - kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A rendszer üzemeltetője csak akkor jogosult megismerni a felvételeket, ha azokra a már ismertetett célokból szükség van. Nem nézegetheti tehát önkényesen senki a monitort illetve a felvételeket.

A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

Jogorvoslati lehetőségek

Ttv. 25. §. (7) bek.: Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben a megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

Ha valaki jelzi, hogy igényt tartana a felvételekre, szeretné felhasználni bizonyítékként, kérheti, hogy ne töröljék azokat. Ilyenkor a kéréstől számított 30 napig tárolni kell a felvételeket és a megkereső hatóság, bíróság részére át kell adni azokat. Ha a 30 nap eltelik anélkül, hogy a felvételre valamely hatóság igényt tartana, törölni kell.

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.

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

Panasszal és jogorvoslati lehetőséggel az Adatvédelmi Biztosnál lehet élni:

Adatvédelmi Biztos Hivatala

Székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 22., Postacím: 1387 Budapest, Pf.: 40.

Telefon: 06 (1) 475-7186, 475-7100, Telefax: 06 (1) 269-3541

e-mail: adatved@obh.hu

Az Infotv. 65. §-ban foglaltak szerint a kamerákat üzemeltetőket, mint adatkezelőket bejelentési kötelezettségi is terheli, melynek értelmében a személyes adatokat kezelő adatkezelő köteles e tevékenysége megkezdése előtt a Nemzeti Adatvédelmi és információszabadság Hatóságnak nyilvántartásba vétel végett bejelenteni a törvényben meghatározottakat.

Vegyes rendelkezések.

A kezelő köteles az Adatvédelmi Szabályzatot a lépcsőházban kifüggeszteni, és az új lakók számára annak egy példányát átadni.

Jelen Adatvédelmi Szabályzat a Társasház mindenkor Szervezeti-Működési Szabályzatának mellékletét képezi. Megváltoztatása, módosítása csak az SZMSZ elfogadására, módosítására vonatkozó szabályok szerint történhet.

Budapest, 2015.

.....
levezető elnök

.....
jkt. vezető

.....
hitelesítő

.....
hitelesítő

K É R E L E M

Megbízás tárgya:

Kérelem a Bp. VII. ker. Szövetség u. 30/B sz. alatti társasház önkormányzati támogatás igénybevételeének meghosszabbításához.

Alulírott, Turbuly Roberta Andrea a KIRÁLYNET Kft. (1068 Budapest, Király u. 86. II/7.) ügyvezető igazgatója, mint a 1074 Budapest, Szövetség u. 30/B. sz. alatti társasház közös képviselője, azzal a kérdéssel fordulok a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságához, hogy a társasház által 2014-ben elnyert pályázat terhére pénzösszeg (Elektromos Fővezeték felújítása) felhasználási határidejét meghosszabbítsák.

Tájékoztatásul az alábbiakat szeretném közölni:

- A pályázaton való induláskor az önkormányzat segítette az indulásunkat, mivel a magas önkormányzati tulajdoni hányad miatt képviselőjünk „tartózkodással” szavazott a közgyűlésen és bizottsági döntés született arról, hogy támogatják a beruházást, és a szavazatot utólagosan „igen”-re módosították (határozat szám: 685/2014.(06.20). Ebben a közgyűlési körben döntöttünk a finanszírozásról is, hogy OTP LTP és hitel felvételével szeretnénk finanszírozni az önerőt.
- Az Önkormányzati pályázatot megnyertük (határozat száma: 805/2014.(07.21), igaz minimálisan alacsonyabb összeggel (2.749.891,- Ft). A pályázathoz kapcsolódó önkormányzati szerződés megkötése elhúzódott, erre 2014. november 11-én került sor, mely szerződést az önkormányzat 2014. november 26-án adta át a társasház részére.
- Az OTP-ben az ügyletet az önkormányzati támogatási szerződés nélkül nem lehet elindítani, mivel a támogatás is a finanszírozás részét képezi.

- A munkálatok téli hónapokban nem végezhetőek, mert a vezeték eltörik és sérül behúzáskor bizonyos hőmérséklet alatt. A kivitelezővel egyeztetve a munkálatokat 2015. augusztusra terveztük és lett beütemezve.
- Az OTP-ben azt tanácsolták, hogy mivel az ő ügyintézésük 2 hónap, indítsuk májusban a hitelkérelmet, mert még így is biztonságos az augusztus eleji kezdés, hiszen ha a társasház jóval előbb szerződik, akkor minden hónapban fenntartási jutalékot kell fizetni az OTP-nek a teljes hitelösszeg után.
- Az anyagot 2015. május első hetében be is adtuk. Július végén visszaszóltak, hogy mégsem jó nekik a tavalyi jegyzőkönyv, mert az nem rendelkezik arról, hogy amennyiben kevesebb összeget kapunk támogatásként, ki fogja a különbözetet fizetni. Azt a választ, hogy a társasház természetesen, nem fogadták el, így 2015. július 23-án összehívtuk az idén a 3. közgyűlésünket is. A nyári hónap ellenére nagy számban megjelentek a tulajdonosok (az önkormányzat képviselője is) és újra megszavazták. Le is adtuk az OTP-nek, aki azt nyilatkozta, hogy 2 héten belül nyilatkozni fog.
- Ennek ellenére csak szeptember közepén kaptunk választ, amiben még mindig halasztja a végleges választ formai hibákra hivatkozva és újabb közgyűlés összehívását kérte.
- Tapasztalatom az idei OTP-s ügyintézésekből (mivel nem ez az egyetlen leadott kérelmtől), hogy változtak, változnak a szabályrendszereik, és a rájuk vonatkozó törvények is, ezért az ügyintézés menete nagyon elhúzódik. Mivel nem gazdasági okok miatt függesztik fel újra és újra kérelmeket, így a háznak még van esélye, hogy ezt a kedvező fizetési feltételt megkapja. Amennyiben mégsem, akkor még mindig el lehet dönteni, hogy akarják-e az önerőt célbefizetéssel pótolni.
- Az igazi probléma viszont abból adódik, hogy az OTP időhúzása miatt, sem az egyik sem a másik opcióra nincs lehetősége a társasháznak a novemberi befejezési és elszámolási határidő mellett, főleg úgy, hogy ebben az időszakban már az időjárás is kiszámíthatatlan, így a kivitelező joggal építhet be VIS-Mayor esetet a megkötendő szerződésbe.

Tekintettel arra tényre, hogy a társasház lehetőség szerint mindent megtett a kivitelezés lebonyolítására, továbbra is közreműködő lenne. Kiemelném azt is, hogy azért döntöttünk a munka elvégzése mellett, mert az egyik biztosíték egyszer már kigyulladt, szerencsére nem okozva nagyobb károsodást a házban,

Függő eresz csatorna felújításra befizetendő Önrész:

			TH	Befizetendő	Gyűjtendő önerő: 943 066 Ft
1	Önkormányzat	raktár	343	32 347 Ft	
2	Önkormányzat	raktár	343	32 347 Ft	
3	Önkormányzat	raktár	264	24 897 Ft	
4	Önkormányzat	raktár	290	27 349 Ft	
5	T. K.		290	27 349 Ft	
6	G. Z.		238	22 445 Ft	
7	B. S. ié P.		317	29 895 Ft	
8	E. É.		317	29 895 Ft	
9	B. k IV		229	21 596 Ft	
10	P. Er		194	18 295 Ft	
11	Kr. M		220	20 747 Ft	
12	Önkormányzat		246	23 199 Ft	
13	R. J.		343	32 347 Ft	
14	V. J.		308	29 046 Ft	
15	Sz. Ir. Is		414	39 043 Ft	
16	S. B. é M		335	31 593 Ft	
17	Önkormányzat		229	21 596 Ft	
18	H. G.		194	18 295 Ft	
19	K. S.		229	21 596 Ft	
20	Önkormányzat		255	24 048 Ft	
21	Önkormányzat		370	34 893 Ft	
22	Sz. K		326	30 744 Ft	
23	S. L		431	40 646 Ft	
24	F. k J		387	36 497 Ft	
25	C. E		238	22 445 Ft	
26	K. s Z		203	19 144 Ft	
27	Pr. J.		238	22 445 Ft	
28	Önkormányzat		246	23 199 Ft	
29	M. A		370	34 893 Ft	
30	S. B		335	31 593 Ft	
31	Cz. A		431	40 646 Ft	
32	H. M. K.		370	34 893 Ft	
33	B. Zs		246	23 199 Ft	
34	Önkormányzat		211	19 899 Ft	
				943 066 Ft	

BEFIZETÉSI HATÁRIDŐ: 2015

Számlaszám: OTP bank : 11707024-20413387

Számlanév: Szövetség u. 30/B Társasház

Közlemény rovatba: emelet/ajtó + név+ ELMŰ fővezeték

KIRÁLYNET Ingatlanforgalmazó és Pénzügyi Tanácsadó Kft.

1068 Budapest, Király u. 86.

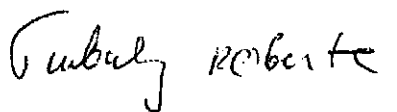
Tel: 06-20-5166565

de az elavult vezetékek esetében nem lehet tudni, mikor történik ez meg újra, és mekkora kárt fog okozni.

Tisztelettel kérem a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságot, segítsen nekünk abban, hogy ne veszítsük el a támogatást, és lehetőségünk legyen az eredeti feltételek mellett befejezni az Elektromos fővezetékek cseréjét. Ezért tisztelettel kérem, hogy az önök által megadott fizetési határidőre méltányosságból 6 hónapos halasztást szíveskedjenek engedélyezni. Megértésüket előre is köszönöm.

Budapest, 2015. szeptember 17.

Tisztelettel:



Turbuly Roberta /Közös képviselő
Királynét Kft.

M e g h a t a l m a z á s (Egy alkalomra)

Alulírotta Budapest, VII. ker. Szövetég
u. 30/B emelet/ajtó hrsz.....alatt nyilvántartott
albetét tulajdonosa hivatalosan meghatalmazom
....., hogy a 1074 Budapest
Szövetség u. 30/B szám alatti Társasház 2015. november 3.-án tartott közgyűlésen
engem, mint tulajdonost képviseljen, a meghirdetett napirendi pontokra vonatkozóan
véleményt nyilvánítson helyettem és nevemben szavazzon.
Budapest, 2015

.....
Meghatalmazó aláírása

Név:.....

Cím:

Szig:

A meghatalmazásban meghatározott feladatok ellátását elfogadom:

.....
Meghatalmazott aláírása

Név:.....

Cím:

Szig:

Előttünk, mint tanuk előtt:

1.) Név:.....
(olvasható)

2.) Név:.....
(olvasható)

Aláírás:

Aláírás:

Lakcím:

Lakcím:

