

2600/10000  
PKB

dr. Veringer K. 0-592/2019  
2019.08.04.

## Előterjesztés írásbeli szavazásra

2019. SZEPTEMBER 03.

Tisztelt Tulajdonostárs! **Asbóth u. 22.**

A Társasházban a tulajdonosi igények és a jogszabályváltozások miatt szükségessé vált a Társasház SZMSZ-nek modernizálása, módosítása. Az új tervezet - amely tartalmazza a képviselet részére megküldött javaslatokat, valamint a jogszabályi változások követését - jelen szavazólap mellékleteként megküldésre kerül. A kamera rendszerre vonatkozó jogszabályok szerint a teljes tulajdoni hányad szerinti kétharmados többségű igen szavazat szükséges, kérem ezért a tulajdonosokat, hogy mindenképp juttassák vissza a szavazólapot a közös képviselet részére. A szavazólapon egy határozatban csak egy válasz karikázható be, a szavazólapra írni tilos.

A fentiek értelmében az alábbi írásbeli közgyűlési napirendi pontokat hirdetem meg:

1. A mellékletben előterjesztett SZMSZ tervezet elfogadása

Budapest Főváros VII. Kerület, Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal		
Központi Iktató		
Iktatószám	14/23765	2/2019/11
2019. SZEPTEMBER 04.		
előszám:	93765	1
melléklet:	1	0
előzet:		0607

melléklet: SZMSZ Tervezet

### Írásbeli szavazás

A Társasház közös képviselője -Hódi Ágnes. - a fentiek értelmében a következő határozati javaslatokat terjeszti elő írásbeli szavazásra:

Írásbeli szavazás kezdete: 2019. augusztus 26.  
Írásbeli szavazás befejezése: 2019. szeptember 30.

Felhívom a figyelmet, hogy az írásbeli közgyűlés 67% részvétel esetén érvényes,

#### Határozati javaslatok:

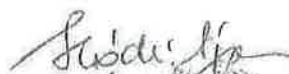
##### 2019. augusztus 26/1. sz. határozati javaslat

A Budapest, VII. ker. Asbóth u. 22. szám alatti Társasház közgyűlése .../1.000 th jelenlét mellett .../1.000 igen, .../1.000 nem és ... /1.000 tartózkodás szavazattal úgy döntött, hogy a meghívó mellékleteként megküldött Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatot elfogadja

Kérjük az írásbeli szavazólapot 2019. szeptember 30. napjáig a személyesen, a képviselet postaládáján keresztül, esetleg levélben a 1081 Budapest, Rákóczi út 65. VI: em. 74. - Társasházi Közös Képviselet – Hódi Ágnes részére, visszajuttatni szíveskedjék,

A Közös Képviselet az írásbeli szavazás eredményéről 8 napon belül írásban tájékoztatja a Tulajdonostársakat, és/vagy ugyanezen határidőn belül a szavazás részletes eredményét a Társasház területén kifüggeszti.

Budapest, 2019. augusztus 26.

  
Hódi Ágnes  
Közös Képviselet

2019.08.26. 10:00  
Társasház  
Közös Képviselet  
Hódi Ágnes



## Szavazólap a 2019. augusztus 26-án meghirdetett írásbeli szavazáshoz:

### 2019. augusztus 26/1. sz. határozati javaslat

A Budapest, VII. ker. Asbóth u. 22. szám alatti Társasház közgyűlése .../1.000 th jelenlét mellett .../1.000 igen, .../1.000 nem és ... /1.000 tartózkodás szavazattal úgy döntött, hogy a meghívó mellékleteként megküldött Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatot elfogadja

Igen

Nem

Tartózkodom

A megfelelő szavazat aláhúzendó vagy bekarikázandó, enélkül érvénytelen a szavazat.

NÉV

emelet, ajtó

tulajdoni hányad

aláírás



## SZERVEZETI MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A 1075 Budapest, Asbóth utca 22. szám alatti, 34.213/10 helyrajzi számon (Budapest, VII. kerület 1075 Budapest, Asbóth utca 22. TÁRSASHÁZ névvel) bejegyzett társasház a 2019. napján tartott közgyűlésén, a tulajdonostársak \_\_\_\_%-os szavazatával, a \_\_\_\_/2019, számú határozatában a következő Szervezeti – Működési Szabályzatot alkotta.

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A többször módosított 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: Ptk.), a 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházról (továbbiakban: Ttv.), más vonatkozó jogszabályok, valamint az érvényes társasházi alapító okirat alapján a társasház működését, szervezetét jelen Szervezeti – Működési Szabályzat (továbbiakban: SZMSZ) határozza meg.

A jogszabályok, és az alapító okirat alapján részletezi, kiegészíti, pontosítja a társasház szervezeti – működési szabályait, figyelembe véve a társasház speciális adottságait, rendeltetésszerű használatát.

Az SZMSZ részeként elfogadott házirend (továbbiakban: HÁZIREND) célja, hogy rögzítse a ház, mint lakóépület rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló szabályokat, követelményeket, valamint meghatározza a társas együttéléshez nélkülözhetetlen alapvető szabályokat az egymás iránti kötelezően előírt magatartást. Lehetővé teszi, hogy a társasház, mint lakóépület és a magántulajdon biztonsága érdekében kamera rendszert létesítését és üzemeltetését, továbbá az ingatlanok rövid távú bérbeadását.

Az SZMSZ és HÁZIREND hatálya kiterjed, illetőleg előírásainak betartása kötelező érvényű a tulajdonosokra, mindazon személyekre (szervezetekre), akik (amelyek) a társasházban állandó jelleggel laknak, dolgoznak, valamely lakónál ideiglenesen tartózkodnak, látogatóba vagy más céllal a társasház, a lakóépület területére belépnek.

Jelen szabályzat elfogadásával a tulajdonostársak kötelezik a velük együtt lakó személyeket, valamint azokat, akiknek lakásuk használatát átengedték illetve átengedik, hogy a külön tulajdonukat megillető birtoklás, használat, hasznok sedése és rendelkezési joguk gyakorlása során ne sértsék a többi tulajdonostársnak, illetve lakónak a dologhoz fűződő jogát és törvényes érdekeit.

## **A TÁRSASHÁZ JOGÁLLÁSA**

- 1) A társasház tulajdonostársainak 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 (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan [Ttv. 3. § (1) bekezdés].
- 2) A társasház jogképes, de nem jogi személy.
- 3) A lakásra vonatkozó rendelkezéseket – Ttv. eltérő rendelkezésének hiányában – megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségre [Ttv. 4. § (1) bekezdés].
- 4) A társasház neve: 1075 Budapest, Asbóth utca 22. szám Társasház
- 5) A társasház tevékenységi köre: Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR: 7020)

### **1. A KÖZÖSSÉG SZERVEI, HATÁSKÖRÜK, JOGAIK ÉS KÖTELEZETTSÉGEIK**

#### **I. A KÖZGYŰLÉS**

1.1. A közgyűlés hatásköre a társasházi törvény rendelkezései szerint:

- 1) A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet [Ttv. 27. § (1) bekezdés].
- 2) A közgyűlés határoz [Ttv. 28.§(1)]:
  - a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
  - b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
  - c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
  - d) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
  - e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
  - f) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;

g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;

h) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

3) A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő - intézőbizottság esetén annak elnöke - a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését. [Ttv. 28.§ (3)]

4) A közösség – a 14. §-ban meghatározottak szerint – a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja (Ttv. 15. §). [A Ttv. 14. §-a: a társasház az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szótöbbségű határozatával módosíthatja az SZMSZ-t, mely írásbeli szavazás útján is megtehető.]

5) Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást [Ttv. 48. (2) bekezdés].

## A KÖZGYŰLÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYAI

### A közgyűlés „kizárólagos” hatásköre, az éves elszámolás elfogadásának szempontjai

#### 1) Kizárólag közgyűlésen tárgyalható és hozhat határozatot

– A közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság és számvizsgáló bizottság elnökének és tagjainak megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;

– a társasház éves költségvetésének és elszámolásának az elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról.

#### 2) Az éves elszámolás elfogadásának szempontjai:

A számvizsgáló bizottság az értékelési szempontok alapján a döntés-előkészítő jegyzőkönyv tervezetben tesz javaslatot az éves elszámolás elfogadására.

Amennyiben a közgyűlés nem fogadja el az elszámolást, úgy az okokat és a szükséges eljárásokat határozatban kell rögzíteni. Ha a tulajdonosi kifogások nem a teljes elszámolást érintik akkor csak a kifogásolt beszámoló részt kell elutasítani.

### A közgyűlés összehívásának szabályait

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

- 2) Az írásbeli meghívás módja általában a meghívónak a lakás ingatlan társasházban lévő postaládába és egyúttal a faliújságon való elhelyezése. Amennyiben valamely tulajdonostárs jelzi, hogy nem kapott meghívót, úgy a közös képviselőnek soron kívül kézbesítenie kell. Az a tulajdonos, aki nem a társasházban lakik, köteles gondoskodni arról, hogy a tulajdonában lévők értesítsék a meghívóról. Ha a levelezési címét írásban megadja és kéri, úgy a közös képviselő levélben köteles a tulajdonos költségére a meghívót elküldeni. Amennyiben a tulajdonos bizonyító erejű teljes magánokiratban, vagy közokiratban nyilatkozik elektronikus értesítési címéről, valamint meghívó fizikai kézbesítéséről történő lemondásáról úgy esetében az elektronikus értesítési cím használandó.
- 3) A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendi pontokat. A rendes, éves közgyűlés napirendi pontjainak meghatározása a Ttv.-t figyelembe véve a közös képviselő feladata.
- 4) Bármelyik tulajdonostárs – minden év december 31-ig, illetve a közgyűlést megelőző 20 nappal korábban – a napirend pontos meghatározásával és az ok(ok) megjelölésével – kezdeményezheti más napirend felvételét. Amennyiben a meghívóban nem szerepel javaslata, úgy a tulajdonostárs a SZMSZ-ben foglaltak szerint járhat el. A következő közgyűlés napirendjére közgyűlésen is tehetnek javaslatot a tulajdonosok.
- 5) A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet [Ttv. 34. § (4) bekezdés].
- 6) Sürgős esetet – így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni [Ttv. 33. § (2) bekezdés]. Sürgős esetnek tekintendő még az élet és balesetveszély elhárítás, valamint, ha a társasház érdekének érvényesítése válik szükségessé. A közös képviselő lehetőség szerint egyeztessen a számvizsgáló bizottság elnökével a sürgősség megítélésében.
- 7) A közös képviselő – sürgős esetet kivéve – köteles határozati javaslatokat tartalmazó döntés-előkészítő írásbeli előterjesztést (jegyzőkönyv-tervezetet) készíteni, és azt egyeztetni a számvizsgáló bizottsággal. A közös képviselőnek és a számvizsgáló bizottság elnökének aláírásával az írásbeli előterjesztést (a döntés-előkészítő jegyzőkönyv-tervezetet) mellékelni kell a meghívóhoz.
- 8) Amennyiben a közgyűlési meghívó kiküldését követően sürgős eset miatt szükségessé válik közgyűlési döntés, úgy az eredeti közgyűlés időpontjára külön meghívóval összehívható rendkívüli közgyűlés és határozatképesség esetén a napirendi pontok összevontan tárgyalhatók.
- 9) Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban



meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani [Ttv. 35. § (1) bekezdés].

10) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő vagy az intéző bizottság elnöke a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmaradása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni. [Ttv. 35. § (2) bekezdés].

A közös képviselő köteles egyeztetni a számvizsgáló bizottság elnökével a közgyűlés összehívását illetően és véleménye ismeretében dönt a közgyűlés összehívása kérdésében. Amennyiben nemleges a döntése, úgy kezdeményező tulajdonostárs(ak)at köteles szóban vagy írásban értesíteni a kezdeményezés kézhezvételétől számított 5 napon belül. Nem lehet kezdeményezni olyan napirenddel és okkal közgyűlés összehívását, amelyben érvényes határozatok születtek és a korábbi határozathozatal körülményeiben lényeges változás nem történt, továbbá ha a kérés jogszabályba ütközik.

Az SZMSZ, a házirend, és a tűzvédelmi szabályzat módosításának kezdeményezése esetén meg kell jelölni, hogy közgyűlésen vagy írásbeli szavazás útján kívánják-e a döntéshozatalt.

Az indokolatlanul összehívott közgyűléssel kapcsolatos költségek és az okozott károk megtérítése a közgyűlés összehívását kezdeményező tulajdonosokat terhelik.

## A KÖZGYŰLÉS HATÁROZATKÉPESSÉGE, A MEGHATALMAZÁS SZABÁLYAI

1) A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak [Ttv. 36. § (1) bekezdés].

A közgyűlés határozatképességének megállapítására jelenléti ívet kell alkalmazni, amelyet a jelenlevő tulajdonostársak vagy meghatalmazottaik kézjegyükkel látnak el.

2) 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 [Ttv. 36. § (2) bekezdés]

3) A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni és a közgyűlés elnökének kell átadni. Amennyiben közeli hozzátartozók közötti meghatalmazás, vagy szervezet képviselőjéről van szó, úgy a meghatalmazás lehet általános jellegű és visszavonásig érvényes. A meghatalmazott a

meghatalmazó utasításai szerint köteles eljárni és neki felel ténykedéséért. A meghatalmazott nem járhat el, ha a szemben álló, vagy ellentétesen érdekelt fél önmaga, vagy olyan személy, akit ugyancsak ő képvisel. A közgyűlés elnöke ellenőrzi, hogy a meghatalmazás megfelel-e az előírásoknak. Az általános, illetőleg az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 6:15.§, 6:16.§-aiban foglalta az irányadók.

## A MEGISMÉTALT KÖZGYŰLÉS

- 1) Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani [Ttv. 37. § (1) bekezdés].
- 2) A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó – napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető [Ttv. 37. § (2) bekezdés].
- 3) A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol Ttv. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható [Ttv. 37. § (3) bekezdés].

## A KÖZGYŰLÉS LEVEZETÉSE

- 1) A közgyűlést általában az előkészítést végző közös képviselő, illetve megbízottja vezeti le. A közgyűlés megnyitását és a levezető elnök megválasztását követően a határozatképesség megállapítása, majd a jegyzőkönyvvezető és két tulajdonostárs hitelesítő választása következik. Ezt követően a napirendek elfogadása, – vagy nem elfogadása – következik. Az elfogadott napirendi pontokat viszont a határozatképes közgyűlésnek meg kell tárgyalnia és a szükséges döntéseket meg kell hoznia. Ettől csak határozatképtelenség esetén lehet eltérni.
- 2) A levezető elnök jogosult a szót megvonni attól a tulajdonostárstól, aki nem a napirendhez szól hozzá, vagy olyan magatartást tanúsít, amely a közgyűlést működésképtelen helyzetbe hozhatja. Amennyiben a szó megvonása nem jár eredménnyel, úgy felszólíthatja a rendet felborító tulajdonostársat a közgyűlésről (helyszínről) való távozásra, végső soron pedig a közgyűlést berekesztheti.

## A JEGYZŐKÖNYV ÉS A KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI, A KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATOK TÁRA

- 1) A közgyűlésen – a határozatot is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít [Ttv. 39. § (2) bekezdés].
- 2) A jegyzőkönyvvezetés alapja a tulajdonosoknak előre megküldött írásbeli előterjesztés (döntés-előkészítő jegyzőkönyv-tervezet). Az írásbeli előterjesztésben (döntés-előkészítő jegyzőkönyv-tervezetben) szereplő információkon kívül a közgyűlésen elhangzottakból csak azokat a javaslatokat szükséges a jegyzőkönyvben rögzíteni, amelyek a döntéshozatalt alapvetően befolyásolták.
- 3) Amennyiben valamelyik hitelesítő bármilyen oknál fogva nem írja alá a jegyzőkönyvet, úgy a többi jelenlévő tulajdonosnak kell a jegyzőkönyvet aláírásával hitelesíteni.
- 4) A határozatokat minden évben új sorszámozással ellátva kell vezetni. A jegyzőkönyvben a határozatoknál tulajdoni hányadok szerint kell rögzíteni az igen, nem tartózkodott szavazatokat.
- 5) A határozatokban rögzíteni kell minden olyan lényeges információt, adatot és tényt, amelyek egyértelművé teszik a feladatot és a végrehajtás körülményeit.
- 6) A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet [Ttv. 39. § (3) bekezdés]. A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesítenie kell [Ttv. 39. § (4) bekezdés].
- 7) A névre szóló közgyűlési határozatokat tartalmazó jegyzőkönyvet az érintett tulajdonosnak térítvevényes ajánlott levélként meg kell küldeni, vagy átadókönyv, illetve átvételi elismervény útján átadni.

### DÖNTÉSHOZATALAI (SZAVAZÁSI) SZABÁLYOK

- 1) A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog [Ttv. 38. § (1) bekezdés]. A szavazat csak tulajdoni egységenként adható le. Ha a Ttv. másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg [Ttv. 38. § (2) bekezdés].
- 2) Valamennyi tulajdonos hozzájárulása (aláírása) szükséges:
  - Az alapító okirat megváltatásához [Ttv. 10. § (1) bekezdés].
  - A közös tulajdonban álló részekben történő építkezéshez;

- A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához. [Ttv. 38.§ (3)]

3) Az összes tulajdoni hányad **legalább 4/5-ös többségével hozott határozatok alapító okirat módosításakor:**

A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal. Ezen közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. [Ttv. 10.§ (3)]

4) Az összes tulajdoni hányad **egyszerű többségével hozott határozatok alapító okirat módosításakor:**

- A közgyűlésen résztvevők egyszerű többségével hozott határozattal, **az alapító okirat olyan kijavításáról**, amely a külön tulajdont nem érintő számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmazó alapító okiratot így javít ki;
- Az összes tulajdoni hányad egyszerű többségével hozott határozattal: **az alapító okirat módosítása** akkor, ha csak a külön tulajdoni lakások (helyiségek) összevonásáról, a lakás (helyiség) megosztásáról, ha a **döntés nem érinti a többi tulajdonostárs közös tulajdoni hányadát**.

5) Az összes tulajdoni hányad minősített **2/3-os többségével hozott határozatok:**

- Hitel vagy kölcsön felvételéről;
- Lakástakarék pénztári szerződés megkötéséről;
- A nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használatáról;
- Kamera rendszer létesítéséről.

6) Az összes tulajdoni hányad **egyszerű többségével hozott határozatok:**

- A társasház Szervezeti – Működési Szabályzatának megállapítása [Ttv. 14.§(1)];
- A társasház közös képviselőjének a megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról;

- A Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról;
- A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- Polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről. [Ttv. 28.§(1)]
- A jelzálogjog bejegyeztetés elrendeléséről;
- A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettségeinek megállapításáról.

#### 7) Speciális döntéshozatali szabályok:

- A Közgyűlés, ha az épület 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 erre irányuló felhívását követő harminc (30) napon belül meghozott közgyűlési határozatában a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának megváltoztatása esetén a lakhatás nyugalma – így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében a használat, hasznosítás megváltoztatását megtilthatja, vagy az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó határozatával hozzájárulhat, amely esetben a határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma tartalmazó magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását. A jelen pontban rögzített határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának (2/3-ának) igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel hozza. A közös képviselő felhívására a jelen pontban meghatározott határozati javaslatról a tulajdonostársak – a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott részletes szabályoknak megfelelően – írásban is szavazhatnak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc (8) napon belül – írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni. [Ttv. 18.§ (2)(3), 17.§(1)]
- A jelzálogjog bejegyeztetéséről szóló határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni [Ttv. 30. § (2) bekezdés].

- 8) Szavazategyenlőség esetén meg kell ismételni a szavazást. Ha ismét szavazategyenlőség következik be, akkor új közgyűlést kell összehívni az adott napirend kapcsán.
- 9) Határozathozatal során az utolsó javaslatot kell feltenni szavazásra, és ha ez nem kerül elfogadásra, úgy mindig a sorban utolsó javaslatról kell dönteni.

## KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATHOZATAL ÍRÁSBELI SZAVAZÁSSAL

- 1) Írásbeli szavazás tartható minden olyan ügyben, melyek nem tartoznak a kizárólag közgyűlésen tárgyalható napirendek közé.
- 2) A társasház listás (köröztvény szerinti) szavazással bonyolítja le az írásbeli szavazást. A társasház hirdetőtábláján kell értesíteni a tulajdonosokat a szavazásról. A listás írásbeli szavazás akkor érvényes, ha az adott témában megfelel a határozatképességre és döntéshozatalra vonatkozó szabályoknak.

Az írásbeli szavazás eljárási szabályai:

- A szavazóív hátoldalán szerepelnie kell a döntéshez szükséges alapinformációkat, megjelölve a részletes információk beszerezhetőségének helyét, a számvizsgáló bizottság véleményét, a határozatképességi és döntéshozatali (szavazási) szabályokat, a beérkezés határidejét, a szavazatleadás módját, helyét, a szavazás eredményének közlési határidejét, dátumot, a közös képviselőnek és számvizsgáló bizottság elnökének aláírását.
  - Elkülönülten a szavazóíven a határozat pontos szövegét, igen, nem tartózkodik rovatot, tulajdonos aláírásának helyét.
  - Az írásbeli szavazást a közgyűlés összehívására, határozatképességre és döntéshozatalára vonatkozó szabályok szerint kell lebonyolítani.
  - A leadott szavazat érvényességi feltétele, hogy ha az adott témában megfelel a határozatképességre és döntéshozatalra vonatkozó szabályoknak, és a meghatározott határidőre a szavazóívet a tulajdonosok aláírták, azaz ezzel leadták szavazatukat.
- 3) Az írásbeli szavazás eredményét jegyzőkönyvben rögzítve a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság elnöke állapítja meg, két tulajdonos hitelesíti. A közös képviselő a szavazás eredményéről írásban értesíti a tulajdonosokat.

## JELZÁLOG ELRENDELÉSÉNEK SZABÁLYAI

A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni

hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául [30. § (1) bekezdés].

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni [30. § (2) bekezdés].

Az (1) bekezdés szerinti határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére az e törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell [30. § (3) bekezdés].

A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését – a közgyűlés összehívása nélkül – akkor rendelheti el, ha erre őt a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza [Ttv. 31. §].

A társasház közössége jelen okirattal felhatalmazza a társasház közös képviselőjét, hogy közgyűlés összehívása nélkül a hátralékos tulajdonos ingatlanjára a jogszabályokban előírtaknak megfelelően jelzálog jog bejegyzést rendeljen el.

A jelzálog jog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni [32. § (1) bekezdés].

A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető [32. § (2) bekezdés].

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni [32. § (3) bekezdés].

## **II. KÖZÖS KÉPVISELŐ FELADATAI**

A közgyűlés a társasházközösség ügyeinek intézésére jelen SZMSZ alapján közös képviselőt választ.

1) A közös képviselő vagy az intézőbizottság jogkörében eljárva köteles [Ttv. 43. § (1) bekezdés]:

- a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,
- b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
- c) közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és

érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit, a közös költség megfizetéséhez való hozzájárulással késedelembe esett tulajdonostársakat – a késedelembe eséstől számított 8 napon belül – felszólítani. (A felszólításban 15 napos határidőt kell megszabni a pótlólagos teljesítésre azzal, hogy ennek elmulasztása esetén a közösség bírósági úton érvényesíti követelését.)

2) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát [Ttv. 43. § (3) bekezdés].

3) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni [Ttv. 44. § (1) bekezdés].

- A Közgyűlési Határozatok Könyve – évenkénti bontásban – a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza [Ttv. 44. § (2) bekezdés]:

- a) a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,

- b) a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,

- c) a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,

- d) a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

- Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, a (2) bekezdés a) és b) pontjaiban említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni [Ttv. 44. § (3) bekezdés].

4) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni [Ttv. 45. § (1) bekezdés].

5) A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthet és a határozatokról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet [Ttv. 45. § (2) bekezdés].

6) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén – a tulajdonostárs kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak [Ttv. 46. § (1) bekezdés].

7) A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot köteles készíteni, amely tartalmazza:

- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,

- b) a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint

- c) a közös költséghez való hozzájárulás összegét-a tulajdonostársak nevének feltüntetésével-, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.[Ttv.47.§]



8) A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő, illetve az intézőbizottság éves elszámolása tartalmazza:

a) 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;

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

c) az a)-b) pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve;

d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát;

e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket;

f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban, továbbá

g) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban. [Ttv. 48.§(1)]

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő vagy az intézőbizottság tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről és a fogyasztóvédelmi hatóság 43/A. § (5) bekezdése szerinti eljárásáról való lemondást. [Ttv. 48.§(2)]

9) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) - ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti - köteles az új közös képviselő (az intézőbizottság új elnöke) részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, átadni. [Ttv. 48.(3)]

10) A közös képviselő feladat körét a Ttv., jelen SZMSZ és a Házirend szabályozza.

11) A közös képviselőt a Ttv.-ben és SZMSZ-ben, Házirendben, illetőleg a tűzvédelmi szabályzatban foglalt (felsorolt) feladatok ellátásáért munkadíj, illetve készkiadás (költségtérítés) illeti meg, melyet minden évben a költségvetési terv állapít meg. A munkadíj és készkiadás költsége a társasház rendes működésére vonatkozik.

12) Rendkívüli feladatok ellátása esetén (pl.: rendkívüli közgyűlés, megismételt közgyűlés, pályázatok, felújítás stb.) a munkadíjat és a költségeket a társasház külön számla alapján egyenlíti ki.

13) A költségvetési terv elfogadása esetén a költségnemenként meghatározott költségkereteken belül a közös képviselő jogosult döntéseket hozni. Az egyedi közgyűlési határozatokban rögzíteni

szükséges a közös képviselő feladat- és hatáskörét. A közgyűlések közötti időszakban a költségvetést és az egyedi határozatokat nem érintő kérdésekben a közös képviselő a számvizsgáló bizottság véleményének kikérését követően dönthet.

14) A külön tulajdonban történt meghibásodás elhárítása nem képezi a közös képviselő feladatát, kivéve a külön tulajdonon belül lévő közös tulajdonban történt meghibásodást.

15) A közös képviselő sürgős esetet kivéve köteles közgyűlésre a határozati javaslatokat is tartalmazó írásbeli előterjesztést (döntés-előkészítő jegyzőkönyv-tervezetet) készíteni. Ezt egyeztetés céljából megfelelő időben a számvizsgáló bizottság elnökének rendelkezésére kell bocsátani. A közös képviselő és a számvizsgáló bizottság véleményeltérését a tervezetben rögzíteni kell, és a tulajdonosoknak kiküldendő tervezetet a közös képviselőnek és a számvizsgáló bizottság elnökének alá kell írni. Amennyiben a számvizsgáló bizottság vagy működésképtelensége esetén egy tagja a tervezetre a kézhezvételt követő 5 napon belül nem reagál, úgy a közös képviselő köteles a döntés-előkészítő jegyzőkönyv-tervezetet a tulajdonosoknak megküldeni.

16) Jelen SZMSZ alapján a társasház felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a számvizsgáló bizottsággal egyeztetve bevétel elérése, illetőleg térítés céljából bérleti szerződéseket, megállapodásokat kössön. A közvetlenül érintett tulajdonosok hozzájárulását be kell kérni.

17) Az éves költségvetés és elszámolás tartalmát és szerkezetét az éves rendes közgyűlésen (legkésőbb május 31-ig) kell jóváhagyni.

18) A költségvetési terv tárgyalásakor először az egyedi ügyekben szükséges a döntéshozatal, majd ezt követően lehet a teljes költségvetési tervet jóváhagyni. Az áthúzódó kiadásokat költségnemenként kell betervezni.

19) A közös képviselő jogkörében akkor jár el kellő gondossággal és teszi meg a szükséges intézkedést, ha maradéktalanul végrehajtja az SZMSZ-ben foglalt szabályokat. Ha bizonyítható módon nem kellő gondossággal jár el és ebből adódóan kár éri a társasházat, akkor azt részben vagy egészben a közgyűlés határozata, vagy jogerős bírósági határozat szerint köteles megtéríteni.

20) A közös képviselő köteles határozati javaslatokat is tartalmazó éves elszámolást készíteni írásban, amelynek tartalmaznia kell

- a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, és a közös költség megosztásának az alapító okiratban vagy szervezeti működési szabályzatban megállapított szabályai szerinti bontásban,

- a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,

- a kiadások-bevételek különbségének záró egyenlegét, és a pénzkészletek kezelési módja szerinti részletezését,

- a tárgyévhez tartozó közösség egészét terhelő kötelezettségeket,

- a közös költséghez való hozzájárulás előírásait és teljesítését tulajdonostársanként,
  - a közös képviselő 150.000,-Ft feletti számlát – kiegyenlítése előtt – köteles a számvizsgáló bizottságnak bemutatni. A kiegyenlítés tekintetében a közös képviselőt nem köti a számvizsgáló bizottság véleménye,
  - a közös képviselő jogosult a – közgyűlés által meghatározott keretek között – a közös tulajdon bérbeadására egyedi szerződést kötni, gyakorolja továbbá a társasházközösség alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat,
- 21) A közös képviselő köteles gondoskodni arról, hogy a társasház működése megfeleljen a számviteli, adóhatósági és más jogszabályból adódó előírásoknak.

### **III. A SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG JOGKÖRE**

#### **A SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG (SZVB) FUNKCIÓJA, HATÁSKÖRE A TÁRSASHÁZI TÖRVÉNY RENDELKEZÉSEI SZERINT**

- 1) Abban a társasházban, amelyben huszonöt lakásnál több lakás van, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani [Ttv. 27. § (2) bekezdés].
- 2) A legalább egy elnökből és két tagból álló számvizsgáló bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk [Ttv. 27. § (3) bekezdés].
- 3) A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva [Ttv. 51. § (1) bekezdés]:
  - a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
  - b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
  - c) javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,
  - d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.
- 4) A bizottság elnöke és tagjai tekintetében a 49. § rendelkezései megfelelően irányadók [Ttv. 51. § (2) bekezdés].
- 5) A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg [Ttv. 51. § (3) bekezdés].
- 6) A számvizsgáló bizottsággal nem rendelkező társasház közösségének ellenőrzési jogkörét és feladatait a szervezeti-működési szabályzatban az (1) bekezdés rendelkezéseinek

figyelembevételével kell megállapítani; a szabályzat előírhatja, hogy e feladatokat évente a közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs látja el [Ttv. 51. § (4) bekezdés]. Feladata és jogköre az SZVB-vel azonos.

A számvizsgáló bizottság ellenőrző funkciót tölt be, alapvetően véleményezési–javaslattételi jogköre van. Meghatározott kérdéskörökben a társasházi törvény vagy a szervezeti–működési szabályzat felhatalmazása alapján intézkedési–döntési jogkörrel rendelkezik, melyek az ellenőrző funkcióhoz kapcsolódhatnak.

## SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG (SZVB) MUNKARENDJE

1) Az SZVB feladatait a társasház SZMSZ, tűzvédelmi szabályzat, házirend előírásai szerint végzi.

2) A Ttv. 27. § (2)–(3) bekezdését figyelembe véve a tulajdonosok közül a társasház legalább 3 fős számvizsgáló bizottságot választ a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére. A számvizsgáló bizottságnak nem lehet tagja a közös képviselő és közeli hozzátartozója, valamint 18 év alatti személy. A közgyűlés közvetlenül dönt a számvizsgáló bizottság elnökének személyéről. A számvizsgáló bizottság határozatképes, ha a tagok több, mint fele jelen van. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. A számvizsgáló bizottsági üléseket megfelelően dokumentálni kell (jegyzőkönyv, emlékeztető a döntésekről, állásfoglalásokról). Az SZVB testületként működik.

3) Az SZVB feladat és hatásköre

- Előzetes időpont-egyeztetés alapján bármikor a közös képviselő ügyintézésének ellenőrzése és havonként a társasház pénzforgalmának ellenőrzése.

- Véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, közgyűlési határozat-tervezeteket, így különösen a költségvetést, az elszámolást, a szabályzatok módosítását, pályázati anyagokat.

- A közös képviselővel a megbízási szerződés az SZMSZ, illetve közgyűlési határozat keretei között a számvizsgáló bizottság elnöke köti meg a számvizsgáló bizottság jóváhagyása alapján.

- A tűzvédelmi szabályzat és a társasház gazdálkodási és ellenőrzési szabályzatának elkészíttetése, jóváhagyása.

- Véleményezi szükség esetén a számlákat, szerződéseket.

- Beszámol a közgyűlésnek a tevékenységéről, az ellenőrzésekről, azok értékeléseiről, tapasztalatairól.

- Javaslatot tesz a közös képviselő tárgyévi díjára, valamint az előző év értékelése alapján esetleges jutalmazására.

- Továbbítja a lakók, tulajdonosok által felvetett közérdekű kérdéseket, javaslatokat a közös képviselő felé. A számvizsgáló bizottság dönti el, hogy mely kérdések rendezhetők egymás között,

és melyeket kell a szükséges intézkedések megtétele miatt a közös képviselőnek továbbítani.

- Amennyiben megszűnik a közös képviselő megbízatása és a társasház a felmondási idő alatt nem választott új közös képviselőt, akkor a társasház iratait a számvizsgáló bizottság veszi át és intézi tovább az ügyeket.

- A közös használatra szolgálta területekre vonatkozóan javasolhatja a lakók, tulajdonosok kérelmére a bútorok, egyéb tárgyak, valamint építkezésből származó anyagok és eszközök ideiglenes tárolásának engedélyezését a közös képviselőnek.

- A havi pénzforgalom ellenőrzésénél döntési jog az ellenőrzési módszerről.

- Nem terjed ki a hatásköre a közös képviselő utasítására, feladatok, megbízások adására.

- Közgyűlési napirendi pontra javaslattétel.

- Birtokvédelmi eljárási kezdeményezése írásban a közös képviselő fel.

- A közös képviselő megbízási szerződésének jóváhagyása a közös képviseleti feladatok ellátására.

- Tulajdonostársi panasz kivizsgálása a közös képviselő tevékenységével kapcsolatosan.

- Közgyűlés összehívása, ha a közös képviselő e kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a számvizsgáló bizottság észrevételezése alapján nem korrigálja a jogkörét meghaladó intézkedését.

#### 4) Az SZVB elnökének feladat-hatásköre:

- Sürgős esetben összehívandó közgyűlés kérdésében a közös képviselővel egyeztet.

- Tulajdonosok tulajdoni hányad szerint több mint 1/10-e kezdeményezésére a közgyűlést összehívja, amennyiben a közös képviselő nem tesz eleget kötelezettségének.

- Döntés-előkészítő jegyzőkönyv-tervezetek aláírása.

- Írásbeli szavazás eredményét rögzítő jegyzőkönyv aláírása.

- SZVB ülés összehívása (szóban vagy írásban).

- A közös képviseletre a megbízási szerződés aláírása.

- Az SZVB részéről tartja a kapcsolatot a közös képviselővel, szükség esetén gazdasági ügyintézőjével (könyvelővel).

- Az ügyintézéssel kapcsolatosan felmerülő panaszokat a közös képviselővel egyeztet. Ha ez nem vezet eredményre, akkor szükség esetén kezdeményezi a közgyűlés összehívását.

- Selejtezési jegyzőkönyv aláírása.

5) A pénzforgalom havi ellenőrzésének alapidokumentációja a „Bankszámla forgalom”, valamint „Pénztárforgalom” című táblázatok. Az SZVB dönti el, hogy a tárgyhóra milyen ellenőrzési módszert választ:

a. Listás ellenőrzés: a kapott táblázatok adatainak ellenőrzése, bizonylatokkal való egybevetés nélkül;

b. Szűrőpróba szerinti ellenőrzés: a táblázatok bizonylatokkal történő „szűrőpróba” szerinti egybevetése;

c. Tételes ellenőrzés: A táblázatok adatainak tételes egybevetése a bizonylatokkal, eljárás megegyezik a b. pontban foglaltakkal.

6) Az ellenőrzés helyszíne az iratok őrzésének helye, azaz a közös képviselő. Az ellenőrzésről emlékeztetőt kell készítenie a közös képviselőnek, melyet az SZVB részéről ellenőrző tag vagy az elnök írja alá. Az ügyintézés ellenőrzése az iratok megtekintésével, szóbeli és/vagy írásbeli tájékoztató kérésével történhet. Az írásbeli tájékoztató elkészítési határidejéül minimum 5 munkanapot kell adni.

### **A TULAJDONOSOK ELLENŐRZÉSI JOGKÖRE ÉS ELJÁRÁSI SZABÁLYOK**

Az SZMSZ alapján a tulajdonosok ellenőrzési jogköre az általuk történt befizetések és kötelezettség – csökkentések (kompenzáció, mellékvízmérőóra stb.) összegének az elszámolásban való helycs, a tényeknek megfelelő rögzítésének ellenőrzésére terjed ki. A tulajdonosok a tárgyévet követő hónap 31-ig kézhez kapott táblázat alapján ellenőrzik, hogy befizetéseik beérkeztek-e a bankszámlára és az adatrögzítés megfelelően történt-e. Ha eltérést tapasztalnak, úgy még a közgyűlés összehívása előtt a közös képviselővel egyeztethetnek, aki a szükséges korrekciót elvégezteti. A közös képviselő a kiküldő levélben az esetleges észrevételek határidejét 8 napban határozza meg. Ezt követően az SZVB véleményének ismeretében az elszámolás lezárható, a közgyűlés összehívható.

A tulajdonosok év közben abban az esetben egyeztet(het)nek a közös képviselővel, ha fizetési felszólítást, fizetési meghagyást stb. kaptak.

### **AZ ELLENŐRZÉS ALAPSZABÁLYAI**

A társasház tulajdonosai, illetve a számvizsgáló bizottság az SZMSZ-ben meghatározott ellenőrzési jogkörrel rendelkeznek, míg a közgyűlés az ellenőrzések tapasztalatait megismerve dönt. A tulajdonosok, illetve a számvizsgáló bizottság (elnöke, tagjai) nem adhatnak utasítást, feladatot, megbízást a közös képviselőnek. Az ellenőrzések tapasztalataira fel kell hívni közös képviselő figyelmét és amennyiben a jogosnak vélt intézkedést elmulasztja, úgy a közgyűléshez fordulhatnak. A közös képviselő intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a számvizsgáló bizottsághoz fordulhat. A közös képviselő jogkörében eljárva történő intézkedését csak a közgyűlés változtathatja meg. Ha a közös képviselő jogkörét meghaladóan intézkedett és a számvizsgáló bizottság észrevételezése alapján nem korrigál, úgy a számvizsgáló bizottság rendkívüli közgyűlés összehívását kezdeményezheti a közös képviselőnél, és ha ennek nem tesz eleget, akkor az SZVB hívhatja össze.

#### **IV. JOGORVOSLATI LEHETŐSÉGEK**

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár [Ttv. 42. § (1) bekezdés]. A keresetet csak tulajdonos nyújthatja be, a helyileg illetékes bírósághoz. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti [Ttv. 42. § (2) bekezdés].

Ha a tulajdonostárs(ak) a kiadott építési engedély szerinti építkezés következményeit sérelmesnek tartja, akkor fellebbezéssel, vagy a határozat elleni keresettel kérheti(k) törvényes érdekei(k) védelmét az engedély kiadására jogosult hatóságnál.

#### **V. TÁRSASHÁZ TULAJDON VISZONYAI**

##### **TÁRSASHÁZI KÖZÖS TULAJDON**

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak 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 [Ttv. 1. § (2) bekezdés].

##### **A TÁRSASHÁZI KÖZÖS TULAJDONNAL KAPCSOLATOS JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK**

- 1) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét [Ttv. 23. § (1) bekezdés].
- 2) A közös tulajdonú részek birtoklása, használata és hasznosíthatósága módjának általános szabályait jelen SZMSZ megfelelő fejezetrészei, illetve a Házirend tartalmazza és a közgyűlés ezen kereteken belül dönthet.
- 3) Közös tulajdonban álló épületrészek és a közös telek birtoklására és rendeltetésszerű használatára a jogszabályok, a hatósági rendelkezések, illetőleg a közgyűlés határozatainak keretei között a tulajdonostársak mindegyike jogosult a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni, vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség

mértékét és a közös használatra szóló részekből semmit, sem foglalhat el saját kizárólagos használatára közgyűlés hozzájáruló határozata nélkül.

4) Ha valamely közös tulajdonban maradó építményrész, felszerelés, vagy berendezés megrongálódik, vagy elpusztul, helyreállításukról azonnal gondoskodni kell. Olyan kár megtérítése, melyet valamelyik tulajdonostárs, vagy az ő jogán használó más személy a közös tárgyban vétkesen, vagy a rendeltetésétől eltérő használatból okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

5) A közgyűlés elhatározhatja, hogy a külön tulajdoni illetőségekhez tartozó építményrészekre épületbiztosítási szerződést köt, melyen keresztül a közös tulajdonú részek is biztosítottak. A biztosítás részletes kérdéseiben a közgyűlés határoz. Ha a közös tulajdonban a kár bekövetkezik, a biztosítási összeget a károsult épület, épületrész helyreállítására kell fordítani.

6) A tulajdonos részére a közös tulajdon egyes részeinek (helyiség, udvar, falfelület stb.) kizárólagos, illetve többlethasználatát – ha az a többi tulajdonostárs érdekét nem sérti – a közgyűlés egyszerű szavazattöbbségű határozatával engedélyezheti, meghatározva a használat módját, részletes szabályait, a többlet közös költség hozzájárulás és/vagy a költségterítés mértékét, adott esetben az éves költségvetési tervben. Hasonló módon a nagyobb forgalommal járó (többlet igénybevételt jelentő) tevékenységet (életvitelt) folytató tulajdonostárs, (bérlő, használó) többlet közös költség hozzájárulással és/vagy költségterítéssel fedezi az általa keletkezett (felvonó használat, takarítás) többlet költségeket, melynek mértékét adott esetben az éves költségvetési tervben – a mindenkor közös költség reá eső részének 12%-kal emelt összegben – kell meghatározni. Jelen SZMSZ felhatalmazza a közös képviselőt, hogy az SZVB-vel egyeztetve bevétel elérése céljából bérleti szerződéseket, illetőleg a tulajdonosokkal a használatra megállapodásokat kössön a közös tulajdonra vonatkozóan.

#### A közös tulajdon fenntartás terheiért való felelősség szabályai

1) A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk – vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték – szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint [Ttv. 3. § (3) bekezdés].

A Ptk.-ban foglaltak szerint, ha a társasház tartozását nem egyenlíti ki, akkor szükség esetén az egyszerű kezes(ek), a tulajdonostárs(ak) mindaddig sortartási kifogást emelhet(nek), amíg e tartozás nem minősül behajthatatlannak. Behajthatatlanság esetén a kívülálló harmadik személy végrehajtási eljárás során érvényesítheti a tulajdonosoktól követelését a meghatározott közös költség viselés szabályai szerint. Amennyiben valamely tulajdonostárs a ráeső részt nem fizeti ki, úgy ennek megfelelően jelzálogjogot jegyeztethetnek a külön tulajdonára.



2) A közös képviselő köteles levélben és/vagy szóban felszólítani azt a tulajdonost, akinek – a nyitó egyenlegét is figyelembe véve – 3 havi közös költség előleg összegének megfelelő fizetési elmaradása keletkezett. Amennyiben a felszólítás eredménytelen, a következő eljárást kell alkalmazni:

- ügyvédi fizetési felszólítás,
- ügyvédi fizetési meghagyás kibocsátása, ellentmondás esetén ügyvéd megbízása bírósági eljárás elindítására jelzálog és elidegenítési tilalom bejegyzésére, végrehajtására,
- három hónapnak megfelelő közös költség hátralék esetén jelzálogjog bejegyzés kezdeményezése a földhivatalnál a 2.4.2. pontokban szabályozottak szerint.

### **A KAMERA RENDSZER MŰKÖDÉSÉNEK SZABÁLYAI**

A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a szervezeti-működési szabályzatnak tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges - a személyes adatok védelmére vonatkozó előírásokkal összhangban megállapított - adatkezelési szabályokat.

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

A kamerarendszer által készített felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvétel azonosításához szükséges adatokat, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

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 személyeket tájékoztatni kell a személyes adatok védelmére vonatkozó előírások alapján szükséges információkról, így különösen a kamerarendszer alkalmazásának tényéről, az érintetteket megillető jogokról, az üzemeltető személyéről és elérhetőségeiről.

[Ttv.25.§(1)]

## A TÁRSASHÁZI KÜLÖN TULAJDON

A társasház közösségének külön tulajdona a 34.213/10/A/1-től a 34.213/10/A/19-ig terjedő helyrajzi számok alatt vannak a budapesti VII. kerület földhivatal nyilvántartásába felvéve a korábban becsatolt alapító okirat és műszaki rajzok alapján. A külön tulajdoni tartozékok a nem nevesített tartozékon túl minden olyan berendezés, felszerelési tárgy, épületszerkezet és épületrész, amely kifejezetten csak a külön tulajdont szolgálja, így különösen:

- A lakások, helyiségek árammérőjétől, az elektromos vezetéke és szerelvények, kábelrendszerek
- A lakások, helyiségek gázmérőjétől, a gázvezetékek és szerelvények
- A lakások, helyiségek nyomóvíz ágvezetékei, és elzáró szerelvényei az alap, illetve felszálló vezetékébe való csatlakozásáig
- A lakások, helyiségek vízlefolyó ágvezetékei, alap, illetve ejtő-vezeték csatlakozásáig
- A lakások, helyiségek egyedi gázfűtés szellőző szerelvényei, elvezető vezetékei és tartozékai (beleértve, az utca és udvar frontra kivezetett szellőzőket, illetve a külön tulajdonhoz egyedileg tartozó kémény első vakolatát és béléseit), központi fűtés lakáson belüli csővezetékei, radiátorok és ezek szerelvényei
- A lakások, helyiségek (alap, teherhordó, lakáselválasztó) falainak belső vakolata és azok festése, tapétázása, burkolata – beleértve az erkélyburkolatok és korlátmázolásokat is –, és nem teherhordó válaszfalai
- A külön tulajdonok nyílászárói, (ablakok, lakásbejárati) üzletportálok
- Kaputelefon-készülék és lakáson belüli vezetéke.

A tulajdoni arányok számításánál az egyes külön tulajdonba tartozó helyiségek összes alapterülete  $m^2$ -re kerekítve vannak feltüntetve.

## A KÜLÖN TULAJDONNAL KAPCSOLATOS JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

- 1) A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével [Ttv. 16. §].
- 2) 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 (3)

bekezdés szerinti - határidőben meghozott - közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés - harmincnapos határidőn belül meghozott - határozattal

a) a 17. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételek fennállása esetén - a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseivel és 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 zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását. [Ttv. 18.§(2)(3)]

3) A közösség a 18. § (2) és (3) bekezdésében említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg [Ttv. 19. § (1) bekezdés].

4) Üzlethelyiségek tulajdonosait érintő külön kikötések, hogy az üzlethelyiségekben nem folytatható olyan tevékenység, amely a tulajdonosok és a lakók nyugalma, a lakások rendeltetésszerű használatát zavarja, itt alkalmazni szükséges a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat korábbi rendelkezéseit!

5) **A közösség a lakóingatlanok rövidtávú bérbeadásához kifejezett hozzájárulását adja.**

6) A tulajdonostárs köteles öröklakását jó karban fenntartani és köteles a keletkezett hibákat saját költségén kijavítani, illetve kijavíttatni. Tilos az öröklakáson olyan változtatást tenni, vagy azzal oly módon bánni, amely az építmény állagát, vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértené. A társasház külső, vagy belső egységes képét a közgyűlés hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg. Ezért a ház homlokzatán, erkélyein, tetőzetén, kapubejáratán, lépcsőházában, udvarán stb. a ház egységes képét, vagy művészi hatását bántó feliratú táblát, világítást, vagy reklámot, napellenzőt, bútordarabot, közös tulajdonban lévő területen a közlekedést akadályozó virágtartót, stb. elhelyezni nem szabad.

7) Az előzőekben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemű kárért felelős, és a közös képviselő által a jogellenes állapot megszüntetésére bíróilag is kényszeríthető. Ha a tulajdonostárs, illetőleg a lakó nem tesz eleget fenntartási, felújítási kötelezettségének, a közös képviselő a számvizsgáló bizottság egyetértő véleménye mellett

felszólíthatja a tulajdonostársat, a tulajdonost kötelezettsége teljesítésére, illetve köteles a szükséges intézkedéseket megtenni (pl.: hatóságok értesítése). Nagymértékű rovarfertőzés esetén ennek megszüntetése érdekében a használó a lakásban, helyiségben a rovar-mentesítési munkákat köteles elvégezni, illetőleg az illetékes közegészségügyi hatóság kötelezése, vagy a társasház közgyűlési határozata alapján azt eltérni.

8) A tulajdonostárs köteles a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte betartsa a jelen SZMSZ-ben és a házi rendben előírt szabályokat.

9) A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tölteni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül [Ttv. 20. § (1) bekezdés b) pont].

A közös képviselő, illetve megbízottja (műszaki ügyeletes, karbantartó) csak a közös tulajdont és üzemeltetést érintő ügyekben köteles/jogosult ellenőrizni a külön tulajdonban lévő épületrészeket, berendezéseket, illetve a fenntartási munkák elvégzését intézni, különösen a következő esetekben:

- élet- és balesetveszély elhárítása (pl.: csőtörés miatt, fűdémkárosodás, gázszivárgás)
- mellékvízmérő órák hitelesített működése
- vizes berendezések állapota
- higiénia súlyos megsértése.

10) A közösség köteles megtéríteni a 9. pont szerinti beavatkozással okozott kárt, [Ttv. 20. § (2) bekezdés] kivéve a biztosító által megtérített részt, valamint a külön tulajdonú rész meghibásodása okozta kárt. A közös tulajdonú részben (pl.: nyomó- és ejtővezeték) történt meghibásodás következtében szükségessé váló – a társasház terhelő – helyreállítási kötelezettség a kőműves helyreállító, illetőleg a biztosító által elismert kárösszegnek megfelelő munkáig terjed.

11) A tulajdonostárs köteles a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét [Ttv. 20. § (1) bekezdés d) pont].

12) A tulajdonos a külön tulajdonát kiszolgáló kémény bélelését (felújítását, átalakítását) köteles legalább 15 nappal a munka megkezdése előtt a FÖKÉTÜSZ-nek is bejelenteni. Ezzel kapcsolatos minden költség a tulajdonost terheli.

A közös tulajdonú épületszerkezetet érintő építkezés, illetve hatósági engedélyhez kötött építkezés esetén a közös képviselő köteles közgyűlési határozatot kérni az építkezéshez való hozzájáruláshoz az értesítéstől számított 15 napon belül és ennek eredményéről 30 napon belül értesítenie kell az építkezőt. Ha a tervezett építkezés nem érint közös tulajdonú részt, és nem engedélyköteles, úgy a közös képviselő hirdetmény útján értesíti a tulajdonosokat, lakókat az építkezésről (főbb tartalma,

kezdeté, várható befejezése).

13) Minden helyiséghasználó a takarékos vízfogyasztás érdekében köteles a vizes berendezéseket olyan állapotban tartani, hogy műszaki meghibásodás miatt vízfolyás ne legyen, anyagi kárt gondatlanságból (szándékosan) ne okozzon. Ha igazolható módon nem tette meg a szükséges intézkedéseket, vagy gondatlanságból, esetleg szándékosan indokolatlan többlet vízfogyasztás következik meg, vagy más anyagi kár (pl.: beázás) éri a társasházat, úgy annak anyagi következményeit a károkozó köteles viselni.

14) Szükséghelyzet esetén (pl.: csőtörés, gázszivárgás) a közös képviselőnek a távollévő tulajdonába való bejutáshoz értesítenie kell a rendőrséget és az elhárítást végző szervezetet, valamint biztosítani kell az ingatlan őrzését vagy megfelelő lezárását. A bejutás, lezárás, körülményeiről két tanúval aláírt jegyzőkönyvet kell felvenni. A költségek a saját hibájából szükséghelyzetet okozó lakótársat terhelik.

15) A Ttv. Felhatalmazásával jelen SZMSZ alapján a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek, bejelenteni külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást. (A tulajdonos változás bejelenthető az adásvételi szerződés bemutatásával, vagy az eladó és vevő által aláírt nyilatkozattal, mely tartalmazza a Ttv. 22. § (1) bekezdés b) pontban foglalt adatokat)

16) A Ttv. felhatalmazásával jelen SZMSZ alapján a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát. A bejelentésnek a következőket kell tartalmaznia:

- lakcím, értesítési (levelezési) cím, telefon
- természetes személy adatai (csalási és utónév, leánykori családi és utónév, anyja neve, születési év)
- nem természetes személy adatai (név, székhely, képviselő (ügyvezető), ügyintéző, cégjegyzék száma, adószáma, fő tevékenysége)

17) A Ttv. felhatalmazásával jelen SZMSZ alapján a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

18) A Ttv. felhatalmazásával jelen SZMSZ alapján a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) Ttv. 22. § (1) bekezdés b) pontnak megfelelő adatát.

19) A Ttv. felhatalmazásával jelen SZMSZ alapján a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni a külön tulajdonában lakó személyek számát.

20) A 18. és 19. pontban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és meleg víz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani. A tulajdonostárs köteles a bérlőt

a rá vonatkozó adat bejelentéséről – ha erre vonatkozóan a szervezeti-működési szabályzat kötelezést tartalmaz – tájékoztatni.

21) Ha a (2) bekezdésben említett esetben a bérlő – írásbeli felszólítás ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak helytállási kötelezettsége áll fenn. A bérlő írásbeli felszólítására, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat a szervezeti-működési szabályzatban kell megállapítani.

22) A fent felsorolt bejelentés megtételére a birtokbavételt, illetőleg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő a bejelentési határidő 20 nap.

23) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, , illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni [Ttv. 45. § (1) bekezdés].

24) A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet [Ttv. 45. § (2) bekezdés].

25) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) 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. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

(2) A tulajdonostársnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közösköltség-tartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) e törvényben meghatározott nyilatkozatának megadását. [Ttv. 46. § (1) (2) bekezdés].

26) A külön tulajdonú helyiségek használata, hasznosítása módjának megváltoztatására, valamint a társasház rendes működésének, a lakhatás nyugalma zavarázó cselekményekre vonatkozó részletező szabályokat jelen SZMSZ-ben foglaltakon túl a mellékletét képező Házirend tartalmazza.

## GAZDÁLKODÁSI, KÖZÖS KÖLTSÉGVISELÉSI SZABÁLYOK

### Költségfelosztási szabályok

A közös költséget a tulajdonostársak külön tulajdonukat illető közös tulajdoni hányaduk arányában viselik.

1) A víz-, csatornadíjat, ahol ez kiépítésre került mellékvízmérő óra alapján a tulajdonosok (bérlők, használók, haszonélvezők) közvetlenül fizetik a szolgáltatóknak.

## 2) Egyéb költségfelosztási és elszámolási szabályok

- Egyes költségek (például késedelmi kamat, postai közreműködői díj, ügyvédi költség hátralék behajtása esetén, illeték stb.) egyedileg terhelik a költséget okozó tulajdonost (költségterítések)
- A közgyűlés határozatával a külön befizetés és az erre vonatkozó költség felosztásának módját (pl.: albetétre, lakók létszáma stb.) meghatározhatja.
- Többlet közös költség hozzájárulást fizetnek azok a tulajdonosok, akik a közös tulajdon többlethasználata miatt többletköltségeket okoznak, illetőleg a közös tulajdont részben vagy kizárólagosan tartósan használják.

## ELJÁRÁSI SZABÁLYOK

### 1) A pénzkezelés, az átutalások, kifizetések teljesítésének szabályai

Készpénz a házipénztárban másnapig nem tartható, a pénzfelvételt követően azonnal rendezni kell a kiadásokat. A vállalkozók csak kivételes esetben számla ellenében és kisebb összegről kaphatnak készpénzfelvételre jogosító csekkutatóványt, a számlák kifizetése alapvetően utalással történhet. A készpénzfelvételre jogosító csekkutatóvány, banki átutalások aláírása a közös képviselő feladat és jogköre, azaz a bankszámlák feletti rendelkezési jog a közös képviselőt illeti. Kifizetés előtt a Számvizsgáló Bizottság elnökének be kell mutatni a 150.000,-Ft feletti számlákat az alábbi esetekben:

- nem tervezett költségek-kiadások, illetve váratlan meghibásodások.
- tervezett karbantartások, felújítások.

### 2) Eljárási szabályok fedezethiány esetén

Átmeneti fedezethiány esetén elsősorban az üzemeltetést közvetlenül befolyásoló szolgáltatások díját kell kifizetni. A gazdálkodás egyensúlyának helyreállítását követően pótolni kell a rendszeres átutalási megbízásoknál elmaradt díjfizetést. Év közben egy alkalommal a közös képviselő max. 1 havi közös költségelőleg befizetésére szólíthatja fel a tulajdonosokat.

### 3) A társasház leltározási és selejtezési alapszabályai

- Leltárt kell felvenni azokról az eszközökről, melyek a társasház működéséhez felhasználható (bélyeg, izzó, létra, kulcsok, szigorú számadású bizonylatok stb.). A leltárt az elszámoló közgyűlést megelőzően, de legkésőbb III. 31-ig fel kell venni.
- Az iratokat és a tárgyi eszközöket selejtezésre egy listával készíti elő a közös képviselő, melyet véleményezésre átad a számvizsgáló bizottságnak. Ezt követően kerülhet sor a selejtezésre (megsemmisítésre) és a listát el kell az irattárba tenni, melyet a közös képviselő és a számvizsgáló

bizottság elnöke ír alá.

#### 4) Tulajdonost terhelő késedelmi kamat elszámolása

Az a tulajdonos, aki befizetési kötelezettségének határidőre nem tesz eleget, köteles késedelmi kamatot fizetni a tulajdonostársaknak. A késedelmi kamat mértékét a Ptk. szerint kell figyelembe venni. A késedelmi kamat, mint befizetési kötelezettség megállapítása az elszámoló közgyűlés hatásköre.

A késedelmi kamat számítását a közös képviselő végzi el, az alábbi számítás szerint:  
késedelem összege x törvény szerinti kamat mértékével/365 nap x késedelmi napok száma

#### Mellékvízmérő órával kapcsolatos eljárási szabályok

- Ha a számla a mellékvízmérő órára vonatkozóan fogyasztást nem tartalmaz, úgy kiegyenlítés előtt a közös képviselő kérjen a díjbeszedőtől vagy a szolgáltatótól tájékoztatást az okról.
- Amennyiben a mellékvízmérő óra meghibásodik, úgy a tulajdonos a külön tulajdon m<sup>2</sup> szerint viseli a költségeket.
- A bekötési vízmérőkön mért vízfogyasztásból közös célú fogyasztásnak kell tekinteni az alábbiakat: takarításhoz, locsoláshoz felhasznált vízmennyiség, esetlegesen a közös tulajdoni részben történt csőtörés okozta vízfolyás. Ennek fizetése a külön tulajdon m<sup>2</sup> alapján történik. Ennek az ún. technikai vízdíjnak a mértékéről az évi költségvetési terv elfogadásakor a közgyűlés határoz.
- Amennyiben a tulajdonostárs, vagy a Vízművek Rt. a mellékvízmérőre vonatkozó közüzemi szerződést felmondja, a számlázás törlésének időpontjától a külön tulajdon m<sup>2</sup>-re jutó közös költséget köteles fizetni.
- A mindenkor érvényes kormányrendelet értelmében a mellékvízmérő fogyasztására vonatkozóan a Vízművek Rt.-vel – a fogyasztás külön számlázása céljából, – a mellékvízóra közüzemi szerződést kötött tulajdonostársnak kötelező elvégeztetni saját költségükre a vízóra időszakos hitelesítését.

#### 5) Tulajdonosokat terhelő (közös költséget nem képező) kiadások

- Külön tulajdoni rész meghibásodása elhárításának – a társasház által kifizetett – költsége
- Egyedileg igényelt másolás költsége.
- Hibaelhárítás utáni helyreállítás költsége, amennyiben a biztosítási díjat az érintett kívánja felvenni.
- A tulajdonost terhelő egyéb kiadások (ügyvédi költség, postaköltség, eljárási illeték stb.).



A közvetlen üzemeltetési feladatok ellátásának megszervezése és a háttér szolgáltatások biztosítása  
A közvetlen üzemeltetési feladatok ellátásának (házgondnok, takarító stb.) és a háttérszolgáltatások (gyorsszolgálat, karbantartók, épületbiztosítás, közművek, stb.) megszervezése, biztosítása a közös képviselő feladata. A közreműködők nevét, főbb tevékenységét és telefonszámát a faliújságon ki kell függeszteni.

Az üzemeltetési feladatokat ellátók, illetve háttérszolgáltatásokat végzőkkel az együttműködési megállapodásokat, szerződéseket, illetőleg feladatköri leírásokat 5 évig kell megőrizni.

#### Eseti bizottság

A társasház egyes feladatok döntés-előkészítése céljából közgyűlési határozattal létrehozhat bizottságot.

### ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

A 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Ttv.) 56. §-ban írt értelmező rendelkezéseken túl e szabályzat alkalmazásában az egyes fogalmak jelentése a következő:

- Készkiadás: a közös képviseleti feladatok ellátásával összefüggésben – a társasház érdekében – felmerült költségek, melyek nem képezik a közös képviselő tiszteletdíjának részét.
- Közös költség előleg: a tulajdonosok által befizetendő, a közgyűlés által határozattal megállapított azon tervösszeg (tulajdonosonként tervezett „hozzájárulás”), mely – előreláthatólag – biztosítja a költségvetési tervben rögzített kötelezettségek teljesítését.
- Hat hónapnak megfelelő hátralék: a tárgyévi nyitó egyenleg és az ingatlan után teljesített befizetések nem érik el a közgyűlés által elfogadott kötelezettségek (tárgyévi közös költség előleg és külön befizetési költségek) felét.
- Évközi hátralék (tartozás): a tárgyévi közös költség előleg, továbbá a közgyűlés által elfogadott külön befizetési költségek tárgyévi nyitó egyenleggel korrigált együttes összege és az éves teljesített befizetések utáni maradványok. Ha a befizetések által kapott különbözet többletet eredményez, úgy azt a következő tárgy év plusz előjelű nyitójaként kell figyelembe venni.
- Közgyűlési határozat: a társasház döntése, mely meghozható közgyűlésen vagy írásbeli szavazással.

- Rendes közgyűlés: az évenként – legkésőbb május 31-ig – tartandó elszámoló, tervező közgyűlés.
- Rendkívüli közgyűlés: az éves rendes közgyűlésen kívül szükségessé váló, illetve sürgős esetekben összehívott közgyűlés.

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

A jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot és Házi rendet a 2019.. napján tartott Társasház közgyűlése az számú határozatával hagyta jóvá, az 1. számú mellékletként csatolt jegyzőkönyv és jelenléti ív szerint.

Jelen szabályozás a közgyűlés által történt elfogadásának a napján lép hatályba. A jelen Szervezeti és működési szabályzatnak az illetékességgel rendelkező ingatlan-nyilvántartáshoz történő megküldéséről a közös képviselő tartozik gondoskodni.

A jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban foglalt rendelkezések a Társasházban található önálló ingatlanok mindenkori tulajdonosaira, használóira kötelezőek azzal, hogy az ingatlanok tovább értékesítése során az eladó köteles gondoskodni a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat vevő általi megismeréséről. A jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Társasház Alapító Okirata, a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

CoNoPontWest'97 Kft.

Hódi Ágnes ügyvezető

Közös képviselő

Ellenjegyzem Budapesten, 2019. . napján dr. Butor Ágnes ügyvéd (1055 Budapest, Balaton utca 25., kasz: 36058192):

## **TŰZVÉDELMI SZABÁLYOK**

- 1) A társasház az épület lakóinak testi épsége, a személyek szervezetek tulajdona védelme érdekében a ház lakóinak, az épületben bármilyen tevékenységet folytató személyeknek, szervezeteknek, valamint a ház kezelőinek tűzvédelmi feladatait, kötelezettségeit TŰZVÉDELMI SZABÁLYZATBAN határozza meg. Az utasítás hatálya kiterjed az épület egész területére, az ott folytatott tevékenységre, továbbá szállításra és tárolásra, valamint az épület területén bármilyen céllal tartózkodó, vagy tevékenységet folytató személyre. Az utasítás végrehajtásáért valamennyi tulajdonos és bérlő anyagilag és büntetőjogilag felelős. Az utasításban foglaltak végre nem hajtása szabálysértési, vagy büntetőeljárást vonhat maga után.
- 2) A társasház tűzvédelmére vonatkozó tűzvédelmi szabályzatot szakemberrel a közös képviselő dolgoztatja ki és a számvizsgáló bizottság hagyja jóvá. A tűzvédelmi szabályzatot minden tulajdonosnak kézbesíteni kell, legfontosabb részeit a faliújságon ki kell függeszteni. A jóváhagyott tűzvédelmi szabályzat 1 példányát minden lakásba el kell juttatni, át kell vetetni, kivonatát ki kell függeszteni. A tűzvédelmi szabályzatban foglaltakat valamennyi lakónak tudomásul kell vennie, és be kell tartania.

## **AZ EGYÜTTÉLÉS SZABÁLYAI (HÁZIREND)**

- 1) A szervezeti-működési szabályzatban meg kell határozni a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend); e szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel [Ttv. 26. § (1) bekezdés].
- 2) A közösség a házirendben meghatározza a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat is [Ttv. 26. § (2) bekezdés].
- 3) A társasház HÁZIRENDJE jelen SZMSZ melléklete. A közös képviselő a társasház költségére köteles lemásoltatni, és valamennyi lakásba eljuttatni a lakóépület üzemeltetési és házirendjét, illetve 1 példányt a falitáblán el kell helyezni.

## HÁZIREND

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

1.

A Házirend előírásainak betartása mindazon személyekre kötelező érvényű, akik a házban laknak, dolgoznak, vagy valamely lakónál ideiglenesen tartózkodnak, melyek betartásáért a házban állandó jelleggel tartózkodók felelnek.

2.

A lakóépület állagának védelme minden lakót/használót arra kötelez, hogy

- a lakásokat és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
- a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, valamint a közösségi helyiségeket,
- a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait (kaputelefon, kábeltelevízió hálózat, stb. rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.

3.

A lakóépületben (lakásokban) és a hozzátartozó közösségi és közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró magatartástól és tevékenységtől.

- Televízió, rádió, lemezjátszó, videó- és egyéb berendezések úgy működtethetők, hogy mások nyugalma ne zavarja.
- Zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata, valamint zajjal járó építési, szerelési munka végzése:

munkanapokon: 8 és 19 óra

szombaton: 8 és 14 óra

vasárnap és ünnepnapokon: 9 és 13 óra között engedélyezett.

Ez a szabályozás nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

4.

A lakóépület kapuját állandóan zárva kell tartani. Az épületbe való bejutást a kaputelefon és távműködtetésű kapunyitó szerkezet biztosítja.

Senki nem engedhet be – se a távműködtetővel, se a saját kulccsal történő be- vagy kimenetelnél –

számára ismeretlen személyt a házba.

5.

A lakóépülethez kapcsolódó közterületek, ajtók, ablakok, udvar, kapu, terasz, járdák, stb. tisztán tartására a köztisztaságról szóló rendelet szabályai az irányadók. Napközben – nyitva tartási időben – az üzletek kötelesek a járda tisztaságáról gondoskodni.

6.

Tilos a lakóépületben szemetelni. A háztartási szemetet a lakók az erre rendszeresített tároló edényekbe helyezik el és onnan a közös képviselő szállíttatja el.

A tároló edényekbe kizárólag háztartási szemet önthető. A nem háztartási személy (elhasznált berendezés, bútorok, nagyobb tárgyak, törmelékek stb.) elszállításáról a lakó köteles gondoskodni.

7.

Porképződéssel járó takarítást végezni, lakástextíliát porolni, tisztítani:

munkanapokon: 9 és 18 óra

szombaton: 9 és 12 óra

között lehet.

Az így okozott szennyeződést a lakónak, a tisztítás befejezését követően el kell távolítania.

8.

Az épületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos. Közös tulajdonú részekben növényeket ápolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad.

9.

Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös használatú helyiséget vagy területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni.

10.

A lakóépület közös tulajdonú részein (épület tetőzetén, homlokzatán, falfelületén) hirdetőberendezés, kirakatszekrény, hirdetmény, falragasz, cég és címtábla, antenna, klíma-, elszívó-, és egyéb berendezések elhelyezése csak a közgyűlés hozzájárulásával, határozata szerint és bérleti szerződés, illetőleg megállapodás kötésével történhet.

Ez a hozzájárulás nem mentesít egyéb jogszabályban megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól. Az engedély (hozzájárulás) nélkül elhelyezett tárgyakat, plakátokat, az elhelyező saját költségén köteles eltávolítani vagy a közös képviselő távolíttatja el az elhelyező költségére.

11.

A közös használatra szolgáló helyiségeket (pince, padlás, stb.) a használat idején kívül zárva kell tartani.

A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Ezeken a

területeken – meghatározott céllal ideig, és helyen – bútorok és egyéb tárgyak, valamint építkezésből származó anyagok és tárgyak tárolását a közös képviselő engedélyezheti a Számvizsgáló Bizottság véleményének kikérésével a megbeszélt időpontig.

Korláton ruhát szárítani tilos.

12.

Tűzveszélyes anyagokat raktározni, tárolni, tűzveszélyes tevékenységet folytatni csak a társasház tűvédelmi szabályzatában előírt módon lehet.

13.

A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni nem szabad.

A lakásban tartott állat okozta szennyeződést, annak gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani. Egyebekben pedig az állattartás rendjére vonatkozó kerületi Önkormányzati rendelet, valamint az állattartásra vonatkozó egyéb más jogszabályok szerint kell eljárni.

14.

Közösségi problémákkal a Számvizsgáló Bizottsághoz lehet fordulni. A Számvizsgáló Bizottság dönti el, hogy mely kérdések rendezhetők egymás között és melyeket kell a szükséges intézkedések megtétele miatt a közös képviselő, illetve az Önkormányzat, vagy más hatóságok felé továbbítani.

15.

Sürgős hibaelhárítási szolgáltatással kapcsolatos információkat, eljárási szabályokat a közös képviselő külön tájékoztatóban teszi közzé.

16.

Az épületbiztosítással kapcsolatosan a kárbejelentést a közös képviselőnek kell bejelenteni.

17.

A házirend megsértőivel szembeni eljárási szabályok

A házirend be nem tartásának jogkövetkezményeit a vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint kell érvényesíteni. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért – a Ptk. rendelkezései szerint – gondozójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felel.