

Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft.

1072 Budapest, Akácfa utca 6. fszt. 2-3., Levelezési cím: 1410 Bp. Pf. 164., Tel: 06/1-341-0303

<http://www.erszebethaz.eu/>

Közgyűlési meghívó

Budapest, VII. kerület Nyár u 14. sz. Társasház
Tulajdonosai részére

Ikt.sz.: K/LEV/2020/93
Ügyintéző: Zobolyák Krisztina
Tárgy: Elszámoló közgyűlési meghívó.

Tisztelt Tulajdonos/ok!

Ezúton meghívjuk a Budapest VII. kerület, Nyár u. 14. sz. Társasház elszámoló közgyűlésére.

A közgyűlés ideje: 2020. július 29. 16:30 óra

A közgyűlés helye: Bp. VII. Nyár utca 14. Társasház udvara

Napirendi pontok

1. Tisztségviselők megválasztása, napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal
2. 2019. év elszámolásának elfogadása. Határozathozatal
3. 2020. év költségvetés elfogadása. Határozathozatal
4. GDPR szabályzat rendszer tájékoztatása, és elfogadása. Határozathozatal.
5. A Közös Képviselői Megerősítése a Társasházak kötelező regisztrációjára vonatkozó törvény végett. határozathozatal
6. SZVB választás. határozathozatal
7. Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadása. Határozathozatal. A Szervezeti és Működési Szabályzatot az összes tulajdoni hányad szerinti több mint 50+1%-s szavazataránnyal fogadja
8. Egyéb, a társasházzal kapcsolatos megbeszélés. Határozat nem hozható.

Amennyiben a közgyűlésen megjelenni nem áll módjában, úgy kérjük meghatalmazottja útján képviseltesse magát. Amennyiben a közgyűlés a tulajdonosok hiányában nem határozatképes, úgy az ismételt közgyűlés 2020. július 29.-én 16:45-kor az 2003.évi CXXXIII. tv. alapján kerül megtartásra. Ezen esetben a megjelentek számától függetlenül az előre meghirdetett napirendi pontokban a közgyűlés határozatképesnek minősül.

Budapest, 2020.07.03.

Tisztelettel:

Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft.
1072 Budapest, Akácfa utca 6. fszt. 2-3.
Adószám: 25518210-2-42
Fabian Zsuzsanna
ügyvezető ig. helyettes

Melléklet:
1 pld. írásos tájékoztató
1 pld meghatalmazás
2019 Elszámolás 2020 költségvetés
1 pld SZMSZ tervezet

Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft.

1072 Budapest, Akácfa utca 6. fszt. 2-3., Levelezési cím: 1410 Bp. Pf. 164., Tel: 06/1-341-0303

<http://www.erszebethaz.eu/>

Tisztelt Tulajdonos!

Engedje meg, hogy a Budapest, VII. ker., Nyár u 14. sz. Társasház 2020 július 29.-én tartandó közgyűlés napirendi pontjaihoz az alábbiakról tájékoztassuk, illetve néhány mondatban beszámoljunk a közgyűlés összehívásának okáról.

1.sz. napirendi pont

Tisztségviselők megválasztása, napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal

A közös képviselő az Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft. munkatársa megállapítja, hogy a közgyűlés a tulajdonosok ...%-ának jelenlétével határozatképes, javaslatot kér a közgyűlést levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és hitelesítő személyekre.

1/2020.(VII.29.) Határozati javaslat:

A közgyűlés % igen és % nem és % tartózkodás mellett

.....-t levezető elnöknek

.....-t jegyzőkönyv vezetőnek

.....-t hitelesítőnek

.....-t hitelesítőnek

választja meg, és a napirendi pontok tárgyalását elfogadja.

2. sz. napirendi pont

2019. év elszámolásának elfogadása. Határozathozatal

2/2020.(VII.29.) Határozati javaslat:

A közgyűlés % igen és % nem és % tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a 2019 éves elszámolást elfogadja, és a közös képviselő ügyviteli tevékenységét elfogadja.

3 sz. napirendi pont

2020. év költségvetés elfogadása. Határozathozatal

Vízórás közös költség 2020.01.01.-től **377.-/m2/hó**

Vízóra nélküli közös költség 2020.01.01.-től **430.-/m2/hó**

3/2020.(VII.29.) Határozati javaslat:

A közgyűlés % igen, ... % nem és ... % tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a 2020 költségvetést. A módosított közös költség 2020. április 1-jétől az alábbiak szerint alakul:

Vízórás közös költség 2020.01.01.-től **377.-/m2/hó**

Vízóra nélküli közös költség 2020.01.01.-től **430.-/m2/hó**

4 sz. napirendi pont

GDPR szabályzat rendszer tájékoztatása, és elfogadása. Határozathozatal.

4/2020.(VII.29.) Határozati javaslat:

A közgyűlés % igen, % nem és % tartózkodás mellett úgy dönt, (nincs jelen %) hogy elfogadja/ nem fogadja el a Társasház adatvédelmi szabályzat rendszerét, és a közös képviselet tájékoztatását.

Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft.

1072 Budapest, Akácfa utca 6. fszt. 2-3., Levelezési cím: 1410 Bp. Pf. 164., Tel: 06/1-341-0303

<http://www.erzsebethaz.eu/>

5 sz. napirendi pont

A Közös Képviselői megerősítése a Társasházak kötelező regisztrációjára vonatkozó törvény végett. határozathozatal

5/2020.(VII.29.) Határozati javaslat:

A közgyűlés % igen, ... % nem és ... % tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a Társasházak kötelező regisztrációjára vonatkozó törvény, a 2017. évi CLXXXVI. törvény (a továbbiakban: Büromódtv.) szerinti regisztrációs feladatok ellátása körében a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján úgy határoz, hogy a Társasház jelenlegi közös képviselőjét, kezelőjét az Erzsébetvárosi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhely: 1072 Budapest, Akácfa u. 6., fszt. 2-3., cégjegyzékszám: 01-09-279584, adószám: 25515240-2-42, képviseli: Dr. Halmai Gyula ügyvezető, szolgáltatási hely: 1074 Budapest, Dohány u. 41.) bízta meg- változatlan feltételekkel -a társasház közös képviselőjével és a kezelői feladatok ellátásával.

A közös képviselő: Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft.

Ügyfélszolgálati Címe: 1074 Budapest Dohány u 41

Telefonszáma: 0613430914

Email címe: ugyfelszolgalat@ervsz.hu

A Társasház OTP Bank Zrt banknál vezetett

11707024-20415327

11707024-20472892

számú üzemeltetési és pénzforgalmi számlája, számú megtakarítási számla feletti rendelkezési joggal az Erzsébetvárosi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság mindenkor ügyvezetőjét önállóan és az általa kijelölt, az Erzsébetvárosi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal munkaviszonyban vagy megbízási jogviszonyban lévő két kezelőt bízta meg.

6. sz. napirendi pont

SZVB választás. Határozathozatal.

6/2020.(VII.29.) Határozati javaslat:

A közgyűlés % igen, ... % nem és ... % tartózkodás mellett úgy dönt, hogy

7. sz. napirendi pont

Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadása. Határozathozatal. A Szervezeti és Működési Szabályzatot az összes tulajdoni hányad szerinti több mint 50+1%-s szavazataránnyal fogadja

7/2020.(VII.29.) Határozati javaslat:

A közgyűlés % igen, ... % nem és ... % tartózkodás mellett úgy dönt, hogy

8. sz. napirendi pont

Egyéb, a társasházzal kapcsolatos megbeszélés. Határozat nem hozható.

Ebben a napirendi pontban határozat nem születhet.

A további sikeres együttműködésben bízva,

Budapest, 2020. július 03.

Tisztelettel:

Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft.
1072 Bp., Akácfa utca 6. fszt. 2-3.
Adószám: 25515240-2-42
Fabian Zsuzsanna
ügyvezető ig. helyettes

Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft.
1072 Bp., Akácfa utca 6. fszt. 2-3.
Adószám: 25515240-2-42
(4)
Zobolyák Krisztina
társasházkezelő

Meghatalmazás közgyűlésre

Alulírott (név)

Szavazati arány: (tulajdoni hányad)

Cím: (..... m2)

Anyja neve:

Születési hely, dátum, sz. ig. sz. :

Meghatalmazó anapjára kitűzött közgyűlés napirendi pontjainak ismeretében meghatalmazom
..... -t (név)

Cím:

Anyja neve:

Születési hely, dátum, sz. ig. sz. :

Meghatalmazottat

hogy a szám alatti Társasház -i (év, hó, nap) közgyűlésén engem, mint tulajdonost képviseljen, az elfogadott napirendi pontokra vonatkozóan véleményt nyilvánítson és nevemben szavazzon.

A napirendi pontok ismeretében, a meghozandó határozatok tekintetében az alábbiak szerinti szavazatot adom, aláhúzással történő jelöléssel.

1. sz. Határozat: IGEN-NEM- TARTÓZKODOM

7. sz. Határozat: IGEN-NEM- TARTÓZKODOM

2. sz. Határozat: IGEN-NEM- TARTÓZKODOM

3. sz. Határozat: IGEN-NEM- TARTÓZKODOM

4. sz. Határozat: IGEN-NEM- TARTÓZKODOM

5. sz. Határozat: IGEN-NEM- TARTÓZKODOM

6. sz. Határozat: IGEN-NEM- TARTÓZKODOM

Alulírott Meghatalmazott a meghatalmazást elfogadom.

Kelt év hónap nap

.....
Meghatalmazott

.....
Meghatalmazó

Előttünk, mint tanúk előtt:

1., Név:

(olvasható)

Aláírás:

Lakcím:

Sz. ig. szám:

2., Név:

(olvasható)

Aláírás:

Lakcím:

Sz. ig. szám:

Bp., VII. ker. Nyár u. 14. sz. Társasház 2019. évi elszámolás és 2020. évi költségvetés	2019. évi terv	2019. évi tény	2020. költségvetés
ÜZEMELTETÉSI SZÁMLA	Összes m ² : 551 m ² összes albetét 8db		
Vízórás: 84 m ² /1db	Vízóra nélküli: 467 m ² /7 db		
BEVÉTELEK	2019. évi terv	2019. évi tény	2020. évi terv
Üzemeltetési számla nyitó egyenlege	24 221 Ft	24 221 Ft	70 329 Ft
Megtakarítási számla nyitó egyenlege	271 730 Ft	271 730 Ft	71 730 Ft
LTP	962 717 Ft	962 717 Ft	1 181 493 Ft
Állami támogatás	72 000 Ft	54 000 Ft	0 Ft
Önkormányzati pályázati támogatás	0 Ft	904 779 Ft	0 Ft
Bank kamat	1 000 Ft	5 377 Ft	0 Ft
Áramdíj bevétel	0 Ft	5 898 Ft	0 Ft
Biztosítási bevétel		103 756 Ft	0 Ft
Közös költség befizetés	2 719 848 Ft	2 961 400 Ft	2 789 736 Ft
Technikai vízdíj	1 200 Ft		600 Ft
Vízdíj jóváírás		3 565 Ft	0 Ft
Vízdíj eltérés	68 627 Ft		50 460 Ft
Bevételek összesen:	4 121 343 Ft	5 297 443 Ft	4 164 348 Ft
KIADÁSOK	2019.évi terv	2019. évi tény	2020.évi terv
I. Üzemeltetési költségek			Rezsi csökkentés
Víz- díj			11 790 Ft
Csatorna díj	246 960 Ft	297 420 Ft	19 750 Ft
Kémény díj	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Áram díj	25 000 Ft	17 510 Ft	7 544 Ft
Szemétszállítási díj	235 392 Ft	236 095 Ft	33 180 Ft
Háztakarítás	480 000 Ft	520 000 Ft	
Közös képviselői díj	442 572 Ft	405 691 Ft	
Házbiztosítási díj	275 000 Ft	314 223 Ft	
Bank költség + fiók bérleti díj	65 000 Ft	68 554 Ft	
Egyéb kiadások (nyomtatvány, égő,postai ktg.,)	10 000 Ft	12 720 Ft	
Lakás takarékpénztár	241 800 Ft	0 Ft	
Ügyvédi munkadíj	30 000 Ft	35 560 Ft	
Pályázati hitel törlesztés	452 389 Ft	275 000 Ft	
Megtakarítási számlára átvétel	0 Ft	0 Ft	
Gázhálózat felülvizsgálat	18 000 Ft	0 Ft	
üzemeltetési kiadások összesen:	2 522 113 Ft	2 182 773 Ft	72 264 Ft
I. üzemeltetési kiadások mindösszesen:	2 522 113 Ft	2 182 773 Ft	2 338 935 Ft
II. Felújítási munkák			
FELÚJÍTÁSRA			
lépcsőházi homlokzat felújítás		1 282 744 Ft	
festési munkák		200 000 Ft	
műszaki ellenőrzés		70 000 Ft	
II. Felújítási munkák összesen:	0 Ft	1 552 744 Ft	200 000 Ft
III. Karbantartási munkák			
Elektromos javítás		206 624 Ft	
csőtörés		31 750 Ft	
III. Karbantartási munkák összesen:	100 000 Ft	238 374 Ft	250 000 Ft
Kiadások I-II-III. összesen:	2 622 113 Ft	3 973 891 Ft	2 788 935 Ft
Összes számla záróegyenlege 2019.12.31-én	1 499 230 Ft	1 323 552 Ft	1 375 413 Ft
Üzemeltetési számla záró egyenlege 2019.12.31-én	22 983 Ft	70 329 Ft	340 966 Ft
Megtakarítási számla záró egyenlege 2019.12.31-én	271 730 Ft	71 730 Ft	71 730 Ft
LTP	1 204 517 Ft	1 181 493 Ft	962 717 Ft
Üzemeltetési számla tervezet záró egyenlege 2019.12.31-én	0 Ft		0 Ft
Összes tulajdonosi tartozás 2019.12.31.-én		58 089 Ft	
Összes tulajdonosi túlfizetés 2019.12.31.-én		107 982 Ft	
vízórások közös költsége 2020. január 1-től	374 Ft/m ² /hó		377 Ft
vízórával nem rendelkezők közös költsége 2020 január 1-től	423 Ft/m ² /hó		430 Ft
víz.csat.díj	49.- Ft m ² /hó		53.-Ft m ² /hó
Technikai vízdíj (vízórával rendelkezők) 1m ² /év	600-Ft/év		600-Ft/év
Budapest, 2020.04. 29.	Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft. 1872 Dózsa György út 6. fsz. 3. Adószám: 25513240-2-42 üzveztető helyettes (+) társasházkezelő		

1072 BUDAPEST NYÁR U 14 sz.
TÁRSASHÁZ
SZERVEZETI MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA
(SZMSZ)
ÉS
HÁZIRENDJE

Jóváhagyta: 2020.....

-i közgyűlés a [...] /2020/ . sz. határozatával.

KÖZÖS KÉPVISELŐ

SZÁMVIZSGÁLÓ

A TÁRSASHÁZALAPADATAI:

1. HELYRAJZI SZÁM:
2. ADÓSZÁM:
BANKSZÁMLÁK:
ÜZEEMELTETÉSI SZÁMLA SZ.:
3. ÉPÜLETBIZTOSÍTÁS
BIZTOSÍTÓ NEVE:
KÖTVÉNYSZÁM:
4. KÖZÖS KÉPVISELŐ:
NEVE:
CÍME:
TELEFON:
REGISZTRÁCIÓ

Tartalomjegyzék

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ	3 oldal
Alapvető rendelkezések	
II. TULAJDONI VISZONYOK	3 oldal
Közös és külön tulajdon	
A) Közös tulajdon	3 oldal
B) Külön tulajdon	4 oldal
C) Birtoklás, használat, rendelkezési jog	5 oldal
1. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása,	
2. használata	5 oldal
3. Építkezés	5 oldal
4. Költségek viselése	6 oldal
5. Együttélés szabályai	6 oldal
III. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE, ÜGYINTÉZŐ SZERVEI	9 oldal
A) KÖZGYŰLÉS	9 oldal
1. A közgyűlés jogosítványai	9 oldal
2. A közgyűlés működési rendje	10 oldal
3. A közgyűlés határozatképessége és határozatai	11 oldal
4. Írásbeli szavazás szabályai	12 oldal
5. Szavazás különös szabályai	12 oldal
B) A KÖZÖS KÉPVISELŐ	13 oldal
1. A közös képviselő jogállása és kötelezettségei	14 oldal
2. A közös képviselő jogosítványai	15 oldal
3. A közös képviselő tevékenység ellátásával összef. kizárási szemp.	15 oldal
4. A közös képviselő és a számvizsgáló bizottság kapcsolata	15 oldal
C) A SZÁMVISZGÁLÓ BIZOTTSÁG	16 oldal
1. A számvizsgáló bizottság jogállása, összetétele	16 oldal
2. A számvizsgáló bizottság hatásköre és jogosítványai	16 oldal
3. A közgyűléssel összefüggő jogosítványai	16 oldal
4. A közös képviselővel összefüggő jogosítványai	16 oldal
5. Egyéb jogosítványai	16 oldal
D) A TULAJDONOSTÁRSÁK ADATSZOLGÁLTATÁSI KÖTELEZETTSÉGEI	17 oldal
IV. A TÁRSASHÁZZAL SZERZŐDÉSES VISZONYBAN ÁLLÓ SZEMÉLYEK	17 oldal
V. BÍRÓSÁGI ELJÁRÁS MEGELŐZÉSE	17 oldal
VI. Házirend	18 oldal
VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK	20 oldal
1. Fogalmak, értelmező rendelkezések	20 oldal
2. A társasház jogállása	22 oldal

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 13. § (1) bekezdésének felhatalmazása alapján a 1072 Nyár u 14. szám alatt lévő, **xxxx** helyrajzi számon nyilvántartott Társasház közössége a **xxx** .-én megtartott közgyűlés -- /**xxxxx**.sz. határozatával az alábbi Szervezeti és Működési Szabályzatot alkotta meg:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

Alapvető rendelkezések

A Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának (továbbiakban: SZMSZ) a kereteit a Társasházakról szóló többször módosított, 2003. évi CXXXIII. tv. (továbbiakban: THTV.Thtv.v.), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (továbbiakban: Ptk.), továbbá az Alapító Okirat és a Társasházakra vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései határozzák meg.

A fenti rendelkezések keretein belül, a Társasház tevékenységét a Társasház Alapító Okirata, az SZMSZ és ezek felhatalmazása alapján elkészített Házirend előírásai szabályozzák.

Az SZMSZ rendelkezik minden olyan kérdésben, amelynek döntési jogát a THTV.Thtv.v. a Társasház közösségének engedi át, és nem tartozik az Alapító Okirat kizárólagos hatáskörébe. Az SZMSZ a hatáskörébe tartozó egyes kérdések részletes szabályozását a Házirendben is szabályozhatja. Az SZMSZ célja, hogy a társtulajdonosok egymás közötti belső jogviszonyait, a Társasház működésének anyagi és személyi feltételeit, az együttélés során felmerülő problémák megoldásának módjait egységesen, mindenkire nézve kötelezően és mindenki számára elfogadhatóan tisztázza és szabályozza.

Az SZMSZ és Házirend hatálya kiterjed a Társasház minden, külön tulajdonnal rendelkező természetes és jogi személyre, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb személyre, továbbá a Társasház szerveire és minden olyan ott lakóra, aki a Társasházban bármilyen jogcímen ideiglenesen vagy tartósan lakik, tartózkodik. A Házirend hatálya kiterjed minden személyre, aki a társasház területén tartózkodik. Az SZMSZ előírásai a Társasház közössége és külön tulajdonnal rendelkező tulajdonosok érdekeit hivatott védeni. Ennek érdekében a tulajdonostársak az Alapító Okiratban és az SZMSZ -ben saját elhatározásuk alapján korlátozzák tulajdonosi jogaikat, illetve azok egyes jogviszonyainak gyakorlását - melyeket a jogszabályok nem tiltanak - a tulajdonos közösségnek vagy az általa választott szervezetnek engedik át.

A Társasház közösségének alapvető közös célja és egyértelmű törekvése, hogy a jelen SZMSZ-ben, illetve Házirendben foglalt rendelkezések mellett a maguk és családjuk, valamint a Társasházban más jogcímen lakók számára kulturált, békés és nyugodt együttélést biztosítsanak, amelynek betartására, valamint betartatására a tulajdonostársak a jelen SZMSZ és Házirend aláírásával kifejezetten és kölcsönösen kötelezettséget vállalnak.

II. TULAJDONI VISZONYOK

Közös és külön tulajdon

A Társasházban társasházi közös tulajdonban álló helyiségek és ingóságok, továbbá a társtulajdonosok külön tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek találhatóak. Ezek részletes szabályait és megnevezését az elfogadott és **xxxxxxxxxx**-án a földhivatalba benyújtott Alapító Okirat foglalja magába.

A./ Közös tulajdon

A Társasház a BFKH XIV. Kerületi Hivatala ingatlan-nyilvántartásában Budapest, VII. kerület belterület 34451/0 hrsz. alatt felvett törzslapján van nyilvántartva. A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 1. § és 24.§ értelmében, a Társasház közös tulajdonába tartozik mindazon épületrész, épület- berendezés, nem lakáscélú helyiség és lakás, valamint földrészlet, amelyet az Alapító Okirat II. fejezete közös tulajdonként nevesít.

Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok - az előzőekben nem nevesített épületrészek, épület-berendezési és felszerelési tárgyak -, melyek az épületszerkezet, illetve az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgálják.

A Tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. A közös tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészeket minden tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja, mely nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát vagy jogos érdekét. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját másképp is meghatározhatja.
2. Tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdoni illetőségben bekövetkező változásokat – tulajdon változás, bérbeadás, stb. – haladéktalanul bejelentik a közös képviselőnek. Az ennek elmulasztásából származó károk, költségek a mulasztás elkövetőjét és a külön tulajdoni illetőség mindenkorai tulajdonosait egyetemlegesen terhelik.
3. Tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a lakásokat elsősorban lakás céljára fogják használni, így a lakásokban kereskedelmi, ipari és bérbeadáson túlmenően egyéb szolgáltató tevékenység nem folytatható. Ez azonban nem zárja ki, hogy a tulajdonostárs foglalkozásával járó tevékenységét saját lakásában ne gyakorolhassa, a Házirend szigorú betartása mellett. A tevékenység a lakók nyugalma nem zavarhatja. A tulajdonos a tulajdonát képező ingatlant korlátozás nélkül rövid vagy hosszú távra is kiadhatja, de az ebből eredő esetleges károkért teljes felelősséggel tartozik. Ebben az esetben a tulajdonos köteles az SZMSZ és a Házirend rendelkezéseiről bérlőjét tájékoztatni, és eljárni azoknak a bérlő által történő betartása érdekében.
4. Mindegyik tulajdonostárs köteles építményrészét jó karban fenntartani. Jogában áll a tulajdonostársaknak a mindenkorai jogszabályok értelmében megkívánt hatósági engedély alapján, a mindenkorai építési szabályok betartása mellett, a külön tulajdoni illetőséget képező lakások belső beosztását saját költségen megváltoztatni, amennyiben ezzel az épület biztonságát nem veszélyezteti. Az épület külső megjelenését érintő változásokhoz a Közgyűlés egyszerű szótöbbséggel hozott határozata szükséges.
5. A külön tulajdonban lévő lakások, tárolók, nem lakás céljára szolgáló helyiségek lefolyó és nyomó ágvezetékének meghibásodásából eredő átzások kijavításának költségét az a tulajdonostárs köteles viselni, akinél a meghibásodás történt.
6. A közös vezetékek esetleges magántulajdonú helyiségben történő teljes javítási költsége a közösséget terheli. Valamennyi érintett tulajdonos köteles a javítással járó kényelmetlenséget tűrni, a munkát szükség szerint a külön tulajdonában lehetővé tenni.
7. A társasház mind külső, mind belső egysége, esztétikai hatásának fenntartása mindegyik tulajdonostárs érdeke, ezért a ház falain, homlokzatán, kapubejáratain, lépcső-házában, kertjében vagy kerítésén táblát, hirdetményt, világító-, és egyéb berendezést a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül elhelyezni nem szabad. Az utcai homlokzaton kizárólag a közgyűlés külön határozata alapján helyezhetők el reklámtáblák és reklámfeliratok. A közgyűlési határozati hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedély

beszerzése alól.

8. A közösségben maradó építményrészeket, felszereléseket, berendezéseket és a közös kertet mindegyik tulajdonostárs a rendes gazda gondosságával, rendeltetésszerűen használhatja, a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül. A közösségben maradó területeken és helyiségekben háziállat nem tartható, és az ilyen helyiségben állattartásra vagy más célra használható ideiglenes vagy végleges épület (ketrec, ól stb.) nem építhető. A közös parkterület gondozásáról a közös képviselő köteles és jogosult intézkedni.

9. A közös telek, közös építményrészek, felszerelések, egyéb közös berendezések és közös nem lakáscélú helyiségek, közös tulajdonban álló lakás és tárgy minden néven nevezendő közterheit, fenntartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségeit a tulajdonostársak egymás közti jogviszonyukban a társasház tulajdoni illetőségük arányában kötelesek fizetni

10. Bármely külön tulajdon elidegenítése esetén az eladó tulajdonos köteles igazolást kérni a közös költség egyenlegéről a közös képviselőtől. Az új tulajdonos kötelessége az igazolás megismerése, szükség esetén a közös képviselővel történő tisztázása. Ennek elmulasztása esetén a közös költség hátralék az adott külön tulajdon mindenkori tulajdonosától behajtható. E körben a régi és az új tulajdonos felelőssége egyetemleges.

B./ Külön tulajdon

BFKH XIV. Kerületi Hivatala ingatlan-nyilvántartásában Budapest, VII. kerület belterület 34451/0 hrsz. alatt kerül nyilvántartásra - az Alapító Okirattal becsatolt műszaki rajzokon vastag vonallal körül határolt, és természetben megosztott -, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába tartozó ingatlanrészek. A külön tulajdonok és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada jogi egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni,

A külön tulajdon a tulajdonostársakat az alábbiak szerint illeti meg:

A Társasház tulajdonostársainak névszerinti külön tulajdonába tartozik, [a helyrajzi szám /jele utáni arab számmal azonosan jelölve] a részletes felsorolás szerinti helyiségek, az ott meghatározott területtel, és a külön tulajdont illető közös tulajdoni hányaddal, mely a külön tulajdontól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

Külön tulajdonba tartozik még a nem nevesített tartozékokon túl minden olyan berendezés, felszerelési tárgy, épületszerkezet és épületrész, amely kifejezetten csak a külön tulajdont szolgálja, és annak karbantartási javítási költségei a mindenkori tulajdonost terheli. Így különösen:

- a lakások, helyiségek árammérőjétől a lakásokig tartó külső és a lakásokon belül lévő elektromos vezetékek, szerelvények és készülékek, a lakások telefon vezetéke, a lakások antenna vezetékei és tető antennái;
- a lakások, helyiségek gázmérőjétől a gázvezetékek, a lakások, helyiségek egyedi gázfűtés szellőző szerelvényei, elvezető vezetékei és tartozékai - beleértve az utcai és udvari frontra kivezető szellőzőket, fűtőtesteket (radiátorok, konvektorok, kályhák stb.), ezek szerelvényeit, elzáró csapjai -, illetve a külön tulajdonhoz egyedileg tartozó füstgáz kémény elvezetés belső bélései;
- a lakások, helyiségek nyomóvíz ágvezetékei és elzáró szerelvényei az alap, illetve felszálló vezetékbe való csatlakozásig;
- a lakások, helyiségek belső csatorna vezetékei a vizes szerelvényektől az ejtő vezeték csatlakozásig, valamint a belső vezetékek a mellékvízmérő óráktól a fogasztókig és azok szerelvényei, készülékei;
- a lakások, helyiségek nyílászárói, (alap, teherhordó, lakáselválasztó) falainak és mennyezeteinek belső vakolata, azok festése, tapétázása, burkolata, a járófelület burkolatai;
- a kaputelefon rendszer lakáskészüléke.
- a lakásokhoz tartozó kémény járatokban kialakított égéstermék elvezető bélelések

A közös költség viselése szempontjából az egyes külön tulajdonba tartozó helyiségek összes alapterülete m²- re kerekítve kerültek megállapításra és elfogadásra.

A külön tulajdon és a közös tulajdonban lévő vagyónrészekből reá eső eszmei hányad önálló jogi egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

A közös tulajdon kiemelt és nevesített részeit, valamint a külön tulajdonban lévő ingatlanokat és azokhoz tartozó közös tulajdonú hányadokkal az Alapító Okirat és a hozzá csatolt tervrajzok sorolják fel.

C./ Birtoklás, használat, rendelkezési jog, költségek viselése.

C/1

A közös tulajdonban lévő telkek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklása és használatára – a jogszabályok és a hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére. A tulajdonostársak közgyűlési határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak, illetőleg egyes telek- és/vagy épületrész vonatkozásában kizárólagos használati jogot biztosíthat a használati feltételek egyidejű rögzítésével. A telekrész, vagy valamelyik épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A közgyűlés határozattal térítést állapíthat meg, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó mértékben közös tulajdonba tartozó telek- vagy épületrészt kizárólagosan használ. A térítést a többlethasználat arányában kell megállapítani.

Ha valamely közös tulajdonú ingatlanrész kizárólagos használata valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni hányadának megfelelő mértékben biztosítható, akkor azzal összefüggésben használati díjfizetési kötelezettség nem köthető ki (pld. közös tulajdonban levő gk tárolók használata).

A közgyűlés határozattal térítést állapíthat meg, ha a közös tulajdonban lévő telek- vagy épületrészt egy nem tulajdonostárs kizárólagos használatában áll (pl. pince, padlás, házmesteri lakás, gk. tároló, stb.).

Ha a hatályos jogszabály bizonyos karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás (helyiség) jogszerű bérlőjének (használojának) terhére állapít meg, úgy ezek teljesedéséért a lakás (helyiség) mindenkor tulajdonosát terheli a felelősség, ha az adott kötelezettség érinti más, külön vagy közös tulajdonban lévő lakás (helyiség) és épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs a fent írt kötelezettségét nem teljesíti, és a magatartása az adott épület tulajdonostársainak érdekét sérti, úgy a közös képviselő jogosult a kötelezettségét elmulasztó tulajdonostárs terhére és költségére a szükséges intézkedéseket megtenni.

C/2

Építkezés

A tulajdonostárs lakásában, helyiségében építési munkát végezhet. A tulajdonostárs köteles a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt. Az értesítés nem helyettesíti az esetlegesen a vonatkozó jogszabály szerint előírt szükséges építési engedélyt, amely az építkező tulajdonostársat terheli.

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

Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és az előbbi bekezdésben említett körülmények nem állnak fenn. Ha az előző bekezdésben említett munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada

változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

A közgyűlés az előző bekezdésben említett határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A közös tulajdonú ingatlanrészekben tilos olyan változtatást elvégezni, amely más személy külön tulajdonát, vagy a közös tulajdonú ingatlan részét állagát sértene. Az esetben, ha a tervezett építkezés a közös tulajdonra is érinti, az építkezéshez - az esetleges szükséges műszaki építési engedély birtokában - a közgyűlés hozzájárulását is meg kell kérni.

Elővásárlási jog kikötése:

A tulajdonostársak egymás tulajdoni hányada és tulajdonában álló külön tulajdonú lakás céljára szolgáló vagy nem lakás céljára szolgáló ingatlanok (a továbbiakban együttesen: „külön tulajdonú ingatlan”) vonatkozásában a többi tulajdonostárs részére és javára jelen SZMSZ aláírásával kölcsönösen elővásárlási jogot alapítanak a jelen pontban foglalt kivételre figyelemmel. Ha a tulajdonos a tulajdoni hányada, illetve a külön tulajdonában álló ingatlant harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja(i) az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére. Amennyiben az elővásárlásra jogosult a tulajdonosnak tett nyilatkozatában elfogadja az ajánlat tartalmát, ezzel a szerződés közöttük jön létre. Ha pedig a nyilatkozattételre jogosult a szerződési ajánlat elfogadására általában megszabott határidő alatt ilyen nyilatkozatot nem tesz azt úgy kell tekinteni, hogy nem él az elővásárlási jogával.

Az elővásárlási jogra történő felhívás módja: Az elővásárlásra vonatkozó felhívást a külön tulajdonát képező ingatlan vagy azon fennálló tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs köteles a közös képviselő részére átadni kifüggesztés egyidejű kérelmezésével. A közös képviselő pedig köteles a felhívást annak kézhezvételét követő legkésőbb 3 (három) munkanapon belül a társasházban jól látható helyen vagy az üzenőfalra kifüggeszteni és a kifüggesztés napját, valamint a kifüggesztés levételét jegyzőkönyvbe foglaltan dokumentálni az illetékes földhivatal részére történő benyújtás céljából. Az elővásárlási jog gyakorlására minimum 30 (harminc) napot köteles a tulajdonostárs megjelölni és engedni a felhívásban.

Kivétel: A tulajdonostársak rögzítik, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában álló külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában az elővásárlási jogra vonatkozóan megállapított rendelkezések nem alkalmazhatóak, amennyiben az önkormányzat a külön tulajdonú ingatlanát az abban lakó bérlő vagy jogutódja részére értékesíti a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően.

C/3

Költségek viselése

A külön tulajdonban álló ingatlanok berendezéseinek, felszerelésének, karbantartásának, felújításának és fenntartásának költségei a mindenkori tulajdonost terhelik.

A külön tulajdonban lévő lakás és a nem a lakás céljára szolgáló helyiség feletti rendelkezési jog a tulajdonost illeti. A birtoklását, használatát másnak átengedheti.

A tulajdonos külön tulajdonával szabadon, az ahhoz tartozó közös tulajdonból részes hányaddal együttesen rendelkezhet. A tulajdonjoga védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostárs köteles:

(1)

a) fenntartani a külön tulajdonában álló ingatlanát,

b) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt az ingatlanon belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,

c) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek az ingatlana használatát átengedte, betartsa a b) pont rendelkezéseit,

d) az ingatlanban tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.

(2) A közösség köteles megtéríteni az (1) bekezdés b) pontja szerinti beavatkozással okozott kárt.

C/4

Együttélés szabályai

1. Ha a lakóépület külön tulajdonban álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően a társasház közössége és közgyűlése megtilthatja az adott ingatlan, helyiség e célra történő használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait. E tekintetben a közgyűlése kifejezett előzetes és valamennyi tulajdonostárs egyhangú hozzájáruló határozatára van szükség.
2. A lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.
3. A lakhatás nyugalma – így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével engedélyezési eljáráshoz köti a tulajdonosi közösség. E körben a szálláshely szolgáltatást a társasház engedélyezi, amennyiben az engedély megadásának alább felsorolt feltételeit a kérelmező tulajdonostárs magára nézve kötelezően fogadja el.

A feltételek:

- a) A lakhatás nyugalma zavaró magatartásoktól tartózkodnak kérelmező és ügyfelei.
- b) A házirend szabályait kérelmező ismerteti ügyfeleivel és gondoskodik azok betartásáról. Szükség szerint idegen nyelven is.
- c) Gondoskodik a folyamatos elérhetőségéről, vagy személyesen vagy megbízottja útján, a szálláshelyet igénybe vevők részére.
- d) Ügyfeleit érkezéskor fogadja és eligazítja.
- e) Írásban nyilatkozik, hogy a felsorolt feltételeket magára nézve elfogadja.
- f) Írásbeli nyilatkozata a közös képviselőnél megtekinthető a tulajdonosok számára.
- g) Megbízott alkalmazása esetén, köteles a közös képviselőt tájékoztatni erről a tényről, valamint a megbízott adatait közös képviselővel közölni.
- h) Szálláshely szolgáltató 2 hónapot meghaladó közös költség tartozása esetén közös képviselő kezdeményezi az engedély visszavonását, az engedélyes egyidejű tájékoztatása mellett.

A feltételek megszegése esetén közös képviselő felszólítja az engedélyest a szabályok betartására, szóban és írásban. Többszöri, visszatérő szabálysértés esetén az engedély visszavonását kezdeményezheti. Ha az engedély visszavonása megtörténik, az Önkormányzat illetékes szervét tájékoztatja, és kezdeményezi a tevékenységre kiadott hatósági engedély visszavonását.

A jogszabályban meghatározott és az Alapító Okiratban felsorolt közös tulajdonban levő telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) és a Társasház üzemeltetésével kapcsolatos költségeket, közös kiadásokat (kezelési-, üzemeltetési költségek, közüzemi díjak) valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat (a továbbiakban együtt: közös költségeket) a külön tulajdoni hányaduknak megfelelő mértékében a tulajdonostársak viselik.

Ettől eltérő szabály érvényesül az önálló (a közműveknél bejelentett és engedélyezett) mellékvízmérővel rendelkező tulajdonosok esetében a víz- és csatorna szolgáltatás díjára, kizárólag abban az esetben, ha a mérőóra/mérőórák felszerelését a közművek felé bejelentette (a tulajdonába felszereltette), a közös képviselő a szerelést leellenőrizte, a szükséges iratokat aláírásával hitelesítette. A vízfogyasztást mellékvízmérő órával rendelkező tulajdonosok közvetlen szerződés alapján fizetik meg a Szolgáltató részére az általuk fogyasztott vízmennyiség utáni víz és csatornaszolgáltatás díját.

- a) Minden tulajdonos jogosult saját költségére külön tulajdonát képező helyiségeibe vízóráat szereltetni. Amennyiben a külön tulajdonban több felszálló nyomóvezeték található, úgy köteles valamennyit vízmérő órával ellátni. A felszerelt víz mellékmérőt a szolgáltató utasításai szerint regisztráltatja és hitelesíti. A bejelentés tényét a Szolgáltató felé a tulajdonos és a szerelést végző szakember (tervező) által kitöltött nyomtatványon a közös képviselő igazolja és adja meg az engedélyhez szükséges adatokat.
- b) A tulajdonosok által tulajdoni hányaduk arányában havonta fizetendő közös költség mértékét az éves tervben kell megállapítani és elfogadásáról a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel határoz.
- c) A havonta fizetendő közös költség megállapításánál eltérő szabály érvényesül a vízórával rendelkező és vízóra nélküli külön tulajdonok esetében.

1. A vízóra nélküli albetét minden tervezett üzemeltetési és felújítási költség a tulajdonosok között tulajdoni hányaduk arányában kerül felosztásra. Ezen felül az előző évi víz-csatornadíj alapul vételével, ezen összeg, 95%-a, közöttük tulajdoni hányaduk alapján kerül felosztásra és előírásra. **Kivételt képez: Igazoltan használaton kívül lévő külön tulajdonú albetétet vízórával ellátottnak kell tekinteni a közös költség számításánál, mindaddig, amíg használaton kívüli állapot igazoltan fennáll**
 2. A vízórával rendelkező albetétek esetében minden tervezett üzemeltetési és felújítási költség a tulajdonosok között tulajdoni hányaduk arányában kerül felosztásra, a víz- és csatorna díjak kivételével.
 3. Közüzemi szemszállításra vonatkozó szerződéssel rendelkező albetét esetében, az éves tervben szereplő ilyen költség nem kerül előírásra.
 4. A tervezett felújítási költségeket minden tulajdonos tulajdoni hányada arányában köteles viselni.
- d) A víz- és csatornadíjjal arányosan (előbbieken részletezettek szerinti) csökkentett közös költséget a tulajdonos attól az időponttól kezdődően jogosult fizetni, amely a Társasház közös víz- illetve csatornadíj számláján a Szolgáltató által első alkalommal megjelenő jóváíró számlán a külön tulajdon illetve a tulajdonos megnevezésével szerepel.
- e) A közös technikai (kommunális) vízhasználat mennyisége a naptári évre számított fogyasztás 5%-a.
- f) A közös képviselő jogosult a mellékvízmérők állását, szabályszerű bekötését, mindenkor állapotát minden tulajdonos esetében ellenőrizni. A tulajdonos köteles az ellenőrzés lehetőségét a közös képviselő részére biztosítani.

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. A közös költség összegét a tulajdonosok terhére az alapító okiratban és az ingatlan-nyilvántartásban meghatározott alapterület szerint kell megállapítani. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg. Amennyiben a közös költség terhére fizetett közüzemek áránál hatósági áremelés történik, úgy ezt a közös költség összegében – a tulajdonosok értesítése mellett – érvényesíteni kell. A közös költség változását ebben az esetben a következő közgyűlés véglegesíti. A közös költség viselésének bérlőre, használóra való áthárítása nem menti a Társasház közössége felé a mindenkor tulajdonos fennálló kötelezettségét, felelősségét.

A külön tulajdonokban levő berendezések, felszerelések karbantartása, felújítása, fenntartás pótlása és ezek költségviselése a mindenkor tulajdonos kötelezettsége. Több tulajdonos esetén a tulajdonostársak egyetemlegesen felelősek a közös költség megfizetéséért.

A közös tulajdonba tartozó épületrészek, berendezések, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek fenntartásának és felújításának költsége a tulajdonostársakat a tulajdonuk-ban álló ingatlanuk alapterületében, alapterület/forint összegben kifejezett tulajdoni hányaduk arányában terheli.

Ha lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás, helyiség bérlőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostárs felé a külön tulajdon mindenkor tulajdonosa felelős.

A közgyűlés által megállapított közös költséget minden tulajdonostárs a tárgy hónap 15. napjáig tartozik befizetni a Társasház számlájára. A közgyűlés egyhangú szavazattal e határidőt évenként módosíthatja, figyelembe véve a társasházra kötelező anyagi teljesítő képességet, és a befizetés kamatterheit. Tulajdonosváltás esetén az új tulajdonost a birtokba lépése napját követő naptól terheli a közös költség azzal, hogy egyebekben a közös költség teljesítése tekintetében a korábbi és az új tulajdonost egyetemleges felelősség terheli a társasházzal szemben.

A befizetés módja: a Társasház által rendelkezésre bocsátott készpénzáttutalási megbízással (csekkel) postán vagy banki átutalás formájában. A postán feladott befizetések után a Társasház külön költséget (postai és átutalási) fizet, amelyet a közös üzemeltetési költségek között kell elszámolni.

Ha valamely tulajdonostárs az előírt közös költség fizetési kötelezettségét határidőre nem teljesíti, az érintett tulajdonostárs terhére és költségére illetve ellene a közös képviselő az alábbi szükséges intézkedések megtételére jogosult:

- kettő havi közös költség elmaradás esetén levélben ajánlott, tértivevényes postai levélben, amennyiben pedig az e-mail címét a tulajdonos megadta, úgy elektronikusan is felszólítani.
- a hátralék befizetésének határidejeként maximum 15 napot meghatározni;
- három hónapot meghaladó közös költség hátralék esetén a 10% mértékű késedelmi kamat is felszámításra kerül az esedékesség lejártától a kifizetés napjáig, amelyet az érintett tulajdonos folyószámláján, mint kötelezettséget elő kell írni; értesítés módja, ajánlott levélben.
- az írásbeli felszólítás eredménytelensége esetén köteles fizetési meghagyás iránti kérelmet a MOKK (Magyar Országos Közjegyzői Kamara)-hoz benyújtani, amelyre a közgyűlés, illetve a tulajdonostársak felhatalmazzák a közös képviselőt.
- Az eljárás költségeit a társasház megelőlegezi, és egyben előírja az eljárással érintett tulajdonos egyéni tulajdonosi folyószámláján, mint kötelezettséget. A költségekről és az eljárás megindításáról a MOKK tértivevényes levélben értesíti a tulajdonost.
- hat havi közös költséget meghaladó elmaradás esetén - de nem kevesebb mint 50.000 Ft (ötvenezer forint) -, a hátralékos külön tulajdonára a Társasház javára jelzálogjog bejegyzés iránti intézkedés, vagy végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelem benyújtása jelen SZMSZ szerint.

Meghatalmazás: A közös költség befizetés 6 (hat) hónapot meghaladó teljesítésre történő felszólítás eredménytelensége esetére a közös képviselő jelen okirat alapján jogosult a hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonában álló illetőségére a hátralék összegének és járulékának erejéig jelzálogjogot, illetőleg végrehajtási jogot bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése 3 (három) havi hátralékonként megismételhető. Amennyiben pedig az adós tulajdonos a 6 (hat) havi tartozást részletfizetéssel megszakítja, úgy a későbbiekben felmerült tartozást, az előző tartozásból még megmaradt tartozással együtt kell kezelni. A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közös képviselői rendelkezést közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az eljárás költségeiről tulajdonost a közös képviselő tájékoztatja, melyet a társasház megelőlegez, majd az eljárás alatt álló tulajdonosi folyószámláján, mint kötelezettséget előír. Értesítés módja: tértivevényes levél.

A közösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért a tulajdonostársak, a közös költség fizetésének módja szerint a tulajdoni hányaduk arányában felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint. Tulajdonos kérésére közös képviselő igazolást köteles adni a tulajdonosi folyószámlájáról, illetőleg a közös költség egyenlegéről.

Bármelyik tulajdonostársnak a Társasház felé fennálló közös és rendkívüli költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén az örökös - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős az adás-vételkor az új tulajdonos által megismerhető és nem rendezett kötelezettségek teljesítéséért.

III. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE, ÜGYINTÉZŐ SZERVE

1. A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet, amely döntéseit a tulajdonosok Alapító Okirat szerinti tulajdoni hányadának megfelelő szavazatával, határozati formában hozza meg.
2. A közösség, társasház ügyeinek intézését a közös képviselő látja el.
3. A THTV.Thtv.v. 51.§ (1) bekezdésében felsorolt feladatok ellátására a közösségnek 3 tagú Számvizsgáló Bizottságot kell választani.

A./ KÖZGYŰLÉS

1/ A közgyűlés jogosítványai:

A közgyűlés határoz:

- a) az Alapító Okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről.
- b) a közösség tulajdonában álló épületrészek használatáról, hasznosításáról (kivéve az elidegenítést), fenntartásáról, felújításáról a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról - egyszerű szótöbbségű határozattal;
- c) a közös képviselő, valamint a Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról, választásáról - egyszerű szótöbbségű határozattal;

- d) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint elfogadása esetén a közös képviselő részére a tárgyévi ügykezelő tevékenységének elfogadásáról (Thtv.v. 48.§ (2). - egyszerű szótöbbségű határozattal;
- e) a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- f) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről
- g) jelen szervezeti és működési szabályzat módosításáról -; az összes tulajdoni hányad egyszerű szótöbbségű határozattal
- h) a közös költség tulajdonostársak közötti felosztás módjáról - egyszerű szótöbbségű határozattal;
- i) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak egyhangú szavazatával dönt;
- j) hitelfelvételről, lakástakarék pénztárban való részvételtől – az összes tulajdoni hányad 2/3-os többségével hozott határozattal dönt;
- k) felújítási alap képzéséről;
- l) az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös bevételek felhasználásáról;
- m) a tulajdonostársak hozzájárulásának módjáról, a befizetések teljesítéséről, esedékességéről
- n) a házirend elfogadásáról - egyszerű szótöbbségű határozattal;
- o) minden olyan ügyben, amelyet az Alapító Okirat vagy a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat nem utal a közös képviselő, vagy a Számvizsgáló hatáskörébe - egyszerű szótöbbségű határozattal.
- p) a gazdálkodási év közben terven kívül felmerült rendkívüli kiadások teljesítéséről;
- q) olyan építkezésről, amely közgyűlési döntést igényel;
- r) a társasház épületének tetőzetére, oldalfalára vagy bármely homlokzatára felkerülő tárgyak, hirdetések elhelyezhetőségéről, annak feltételeiről;

2/ A közgyűlés működési rendje:

- a) 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 és a tulajdonostársak által megadott e-mail címre is meg kell küldeni (utóbbit tájékoztató jelleggel). A meghívót a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni. Sürgős esetben a meghívó kiküldésének ideje a közgyűlést megelőző harmadik nap. Jelen pont értelmezésében kizárólag az eset sürgős, amikor a társasház akaratának, véleményének kifejezésére külső szerv határozatának meghozatalához van szükség.
- b) Azonnali intézkedést igénylő esetben a közgyűlést a meghívó kiküldését követő másnapra is össze lehet hívni.
- c) A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés idejét, helyét, napirendjét, továbbá a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet és a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően elkészített – előterjesztéseket.
- d) A közgyűlés csak a meghirdetett napirendi pontok tekintetében hozhat határozatot. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.
- e) Sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek,

épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve, a meghívót legkésőbb a közgyűlés előtt 8 (nyolc) nappal, de lehetőség szerint 15 nappal, meg kell küldeni (sürgős eset meghatározását a közös képviselő és a számvizsgáló javaslata alapján a közgyűlés fogadja el).

- f) A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell összehívni. Az éves elszámolásról, éves költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést minden év május 31.-ig kell megtartani.

g)

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 (tizenöt) napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

A közgyűlés vezetésének és eljárásának szabályai:

- a) A közgyűlést egy megválasztott elnök, a közös képviselő vezeti.
- b) A közgyűlésen - a határozatot tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni.
- c) A közgyűlés elején meg kell választani a levezető elnököt, a jegyzőkönyvvezetőt és a jegyzőkönyv hitelesítőit. A jegyzőkönyv hitelesítői szükség esetén elvégzik a szavazatszámolást is. Ezt követően ellenőrizni kell az összehívás szabályszerűségét, majd a határozatképességet. Az előbbieket után el kell fogadni a napirendet.
- d) Az elnök biztosítja a közgyűlés rendjét, adja meg a jelentkezőnek a hozzászólás jogát.
- e) Az elnök teszi fel a határozati javaslatot és (a szavazatszámolók közreműködésével) megállapítja a szavazás eredményét.
- f) A közgyűlésen a tulajdonostársak közül két jegyzőkönyv-hitelesítőt kell választani.
- g) A jegyzőkönyvet az elnök és a jegyzőkönyv hitelesítők írják alá, melybe bármelyik tulajdonostárs betekinthez.
- h) A közös képviselő - másolási költség megfizetése ellenében - köteles másolatot készíteni a jogosult számára. A jegyzőkönyv a társasházban jól látható helyen (pl.: hirdetőtábláján) a kifüggesztést követően ingyenesen megtekinthető.

3/ A közgyűlés határozatképessége és határozatai:

- a) A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak, melyet a jelenléti ív aláírásával igazolnak. A tulajdonos képviseletére írásbeli meghatalmazást adhat. A meghatalmazás érvényességéhez két tanú aláírása szükséges. A meghatalmazás haszonélvező vagy bérlő esetén lehet állandó jellegű is. Meghatalmazás esetén a jelenléti ívet a meghatalmazott saját nevével írja alá „mh” jelöléssel.
A közös képviselőt meghatalmazással nem lehet megbízni, kivéve, ha ő maga külön tulajdonnal rendelkezik.
- b) Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt) közgyűlést, a határozatképtelen közgyűlést követő 15 (tizenöt) napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell megtartani. A megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés meghívójában a határozatképességtől függő feltételként lehet kitűzni.
- c) A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a közgyűlés meghívójában is fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a Thtv. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.
- d) A közgyűlésen a tulajdonosokat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.
- e) A közgyűlés:
 - 1. Ha a Thtv. másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg. Kivételt képeznek a Thtv.-ben és az Alapító Okiratban meghatározott esetek, ahol annak megfelelően kell eljárni.
 - 2. A közgyűlés az SzMSz-t az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg, illetve módosíthatja. Az említett határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő - a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 (nyolc) napon belül - köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni.
 - 3. Az Alapító Okirat módosításához, és a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos, az éves rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz, hitelfelvételhez valamennyi tulajdonostárs hozzájáruló szavazata szükséges,

kivételt képez

- I. Amennyiben az Alapító Okirat módosításával a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában számított legalább négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonosok közül a szavazás lezárásának napjától számított 30 napon belül a határozatot keresettel a Bíróságnál egyik sem támadja meg, úgy az Alapító Okirat módosítása hatályba lép.
 - II. Az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.
 - III. A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e a Thtv.-ben meghatározott keresetindítási jogokkal.
 - IV. Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- f) A közgyűlésen részletes jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti. A jegyzőkönyv felvételéhez kiegészítésként hangfelvételt is igénybe lehet venni, abban az esetben ha közgyűlésen jelenlévők ehhez egységesen hozzájárulnak. A levezető elnök köteles erről szavazást tartani és eredményét a jegyzőkönyvben rögzíteni.
 - g) A közös képviselő a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított 8 (nyolc) napon belül a társasházban jól látható helyen köteles kifüggeszteni, továbbá azokról ezzel egyidejűleg minden tulajdonost a postaládába való bedobással és elektronikusan, – e-mail útján is írásban értesíteni kell.
 - h) A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására - a Számvizsgáló írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonosok írásban is szavazhatnak.
 - i) Szavazni az írásbeli meghatalmazás esetét kivéve, az arra jogosultnak csak személyesen lehet.
 - j) A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonostársak vagy az általuk közokirattal, teljes bizonyító erejű magánokirattal rendelkező és a döntés meghozatalára, illetve kötelezettség vállalásra felhatalmazott személyek jelen vannak. Egy-egy külön albetétben található tulajdoni hányadokat az adott albetét tulajdonosainak bármelyike, külön meghatalmazás nélkül képviselheti. A Közgyűlésen az adott albetét képviselőjének támogatásával meghozott döntés ezt követően az adott albetét többi tulajdonosa által nem támadható.
 - k) A megbízást tartalmazó meghatalmazást, a döntést megelőzően a közös képviselőnek át kell adni, aki azt köteles ellenőrizni, és az iratok között megőrizni. Egy tulajdonos-társ legfeljebb két másik albetét tulajdonosait, külső (nem tulajdonos) személy legfeljebb egy albetét tulajdonosait képviselheti. Jogi képviselő korlátozás nélkül képviselhet tulajdonosokat. A külföldi tulajdonosokat a tulajdonuk hasznosításával megbízott magán- vagy jogi személy korlátozás nélkül képviselheti.

- l) A határozat elfogadásához a tulajdonostársak igenlő szavazata szükséges.
m)

4/ Az írásbeli szavazás szabályai:

Ha az eldöntendő kérdés megtárgyalásához közgyűlés összehívására nincs szükség, mert az vita nélkül egyszerű szótöbbséggel "igen"-el vagy "nem" szavazattal is eldönthető, írásban is lehet szavazni. A határozati javaslat mellé csatolni kell az adott kérdésben a Számvizsgáló Bizottság és a Társasház jogi képviselőjének véleményét is.

Nem hozható döntés:

- az éves gazdálkodás költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról
- közös képviselőnek, a számvizsgáló bizottság tagjának, valamint a Társasház jogi képviselőjének megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról.

a) Az írásbeli szavazás anyagát valamennyi tulajdonosnak meg kell küldeni térítvevényesen a társasházi címére, továbbá a Társasház hirdetőtábláján is meg kell jelentetni.

b) Írásbeli szavazást igénylő anyagot a tulajdonostársaknak úgy kell megküldeni, hogy a megérkezés, illetve a szavazás leadásának határideje között legalább nyolc nap teljen el.

Az írásbeli szavazólap nyomtatványon fel kell tüntetni:

- A szó szerinti határozati javaslatot(ka)t,
- a határozati javaslatokra adható lehetséges választ (igen, nem)
- a szavazat leadásának helyét, módját és határidejét.

A kitöltött és leadott szavazólap akkor érvényes, ha tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonostárs a szavazatát visszajuttatta, és abban egyértelműen szerepel a tulajdonos:

- a határozati javaslattal összefüggő egyértelmű válasza (aláhúzással, beikszeléssel stb.), a tartózkodik megjelölés érvénytelen;
- kitöltés időpontja,
- a szavazó tulajdonostárs neve és aláírása.

A kitöltött szavazólapokat a szavazás leadásának határidejéig el kell juttatni a szavazólapon megadott helyre. A határidőt követően leadott szavazatokat érvénytelennek kell tekinteni.

A szavazás eredmények megállapítását a közös képviselő a Számvizsgáló bevonásával végzi. Az írásbeli szavazás hitelességét a Számvizsgáló biztosítja, oly módon, hogy ellenőrzi a szavazatok számának helyességét, illetve azok érvényességét. A Számvizsgáló Bizottság megvizsgálja a szavazatok érvényességét, majd a szavazás eredményéről a közös képviselővel jegyzőkönyvet vesznek fel és aláírásukkal hitelesítik. A határozathozatalhoz az érvényes szavazatok több mint felének (illetve amennyiben valamely kérdésben a törvény vagy jelen SZMSZ ennél magasabb arányt kíván meg, úgy a törvényben vagy jelen SZMSZ-ben meghatározott, a tulajdonostársak tulajdoni hányadához viszonyított arányú) "igenlő" elfogadása szükséges. A jelen pontban foglalt szabályok nem teljesítése esetén a határozatot elutasítottaknak kell tekinteni.

Az írásbeli szavazás anyagát meg kell őrizni a társasház iratai között.

Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő - a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni és jól látható helyen a Társasházban kifüggeszteni.

Az írásbeli szavazás fenti feltételek megléte és betartása esetén azonos értékű a közgyűlésen meghozott szavazással, illetve határozattal.

Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő előírt határidőn belül a közgyűlést köteles összehívni.

5/ A közgyűlési szavazás különös szabályai:

A szavazás eredménytelen a többségi határozat hiányában,

- ha az igennel és nemmel szavazók tulajdoni hányada egyenlő.
- ha az igennel vagy nemmel szavazók aránya eltérést mutat, de a tartózkodók többségben vannak, úgy az igennel, mint a nemmel szavazók tulajdoni hányadának összességével. Döntés született, kisebbségi döntés, mely nem ügydöntő.

A szavazás eredményes:

- ha a szavazók tulajdoni hányadának aránya a jelenlévők tulajdoni hányadának többségét kiteszi

- ha a szavazók tulajdoni hányadának aránya a javaslatra adott igenlőválasza többségben van, mind a tartózkodók, mind az ellentétesen szavazók tulajdoni hányadának összessége, külön-külön számítva. Döntés született, többségi döntés, mely ügydöntő.

Eredménytelen az írásbeli szavazás:

A szervezeti-működési szabályzat tekintetében: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget,

Minden más esetben: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.

III./

B./ A KÖZÖS KÉPVISELŐ

A közös tulajdonú ingatlanrészekkel kapcsolatos ügyeket - a kötelezettségek teljesítését és a jogok gyakorlását - valamint az egyéb társasházi feladatok és ügyek elvégzését, valamint intézését a közös képviselő intézi.

A közös képviselőt a közgyűlés választja meg határozatlan időtartamra, felmentése és díjazása a közgyűlés hatáskörébe tartozik, amely döntések nem hozhatók meg megismételt közgyűlésen. A Társasházban közös képviselői tevékenység kizárólag megbízási szerződés alapján végezhető. A megbízási szerződésnek alakilag és tartalmilag meg kell felelni az e munkakörre vonatkozó előírásoknak. A szerződésnek tartalmaznia kell a megbízott díjazását, fizetés módját, a megbízó Társasház kötelességeit és jogait, a megbízott közös képviselő kötelességeit és jogait. A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapít meg. A közös képviselő díjazását és a társasház érdekében felmerült készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A megbízási szerződés megkötésénél különös tekintettel kell lenni az alábbiakra:

- a kis értékű és elkerülhetetlen készpénzfizetési esetekre a megbízó Társasház maximum 100.000,- Ft értékben készpénzellátmányt biztosít, amellyel a közös képviselő havonta köteles elszámolni,
- a közös képviselő ill. amennyiben a közös képviselőt jogi személy (cég) látja el, úgy az általa kijelölt személyeknek a Társasház ügyeinek intézésében egyedüli aláírási joga van,
- meg kell határozni a banki aláírási jogosultságot, az aláírásra jogosult személyeket
- a közös képviselő t eseti (éves tervben nem szereplő) szerződés megkötésekor 300.000,- Ft - ig saját hatáskörben dönt,
- 300.000 – 500.000 Ft közötti eseti (éves tervben nem szereplő) szerződéseknél a Számvizsgáló Bizottsággal előzetesen egyeztet, illetve a munka megkezdése előtt a szerződést vele ellenjegyezteti,
- 500.000,- Ft értékű eseti (éves tervben nem szereplő) szerződéses összeg felett előzetesen közgyűlési határozat szükséges, kivéve az élet és balesetveszély elhárítása esetén teendő azonnali intézkedések esetét.
- az éves költségvetésben elfogadott (500.000,- Ft- ot meghaladó összegű) munkálatok keretösszegét + 10 % -nál nem nagyobb mértékben meghaladó árajánlatok elfogadásához és megrendeléséhez nem szükséges újabb közgyűlési határozat,
- élet- és balesetveszélyt jelentő munkák megkezdése előtt a Számvizsgáló Bizottságot írásban vagy szóban előzetesen értesíteni kell.

A közös képviselőt a közgyűlés választja meg, felmentése és díjazása is a közgyűlés

határákörébe tartozik a Számvizsgáló Bizottság előzetes javaslata alapján.

2006. január 1.-től az üzletszerűen végzett Társasház-kezelői (közös képviselői) tevékenységet kizárólag a külön jogszabályban meghatározott szakképesítéssel rendelkező személy (gazdasági társaság esetében legalább egy tagja) végezheti, a végzettséget bizonyító okiratot az Számvizsgáló Bizottságnak be kell mutatni, a közgyűlést a közös képviselő erről tájékoztatni köteles.

A/A közös képviselő jogállása és kötelezettségei:

- a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a vonatkozó hatályos jogszabályok, az Alapító Okirat és jelen SZMSZ rendelkezéseinek;
- b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében;
- c) közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez és felújítási alaphoz vagy egyéb rendkívüli közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényét;
- d) gondoskodni, hogy a Társasház ügyvitele megfeleljen a számviteli, adóhatósági és más jogszabályokból adódó előírásoknak;
- e) két közgyűlés közötti időszokról beszámolni a közgyűlésnek, negyedévente a Számvizsgáló Bizottságnak;
- f) évenkénti bontásban köteles vezetni a Közgyűlési Határozatok Könyvét, - a THTV.Thtv.- ben előírt módon - hitelesített közgyűlési jegyzőkönyvek alapján;
- g) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén a - szerződő felek kérésére, illetve részükre - köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, valamint az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni;
- h) nyilvántartani és az elszámolás mellékleteként közölni a még nem teljesített, illetve lejárt követelések részletezését (névszerinti bontásban) és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is, valamint az áthúzódó fizetési kötelezettségeket;
- l) Meghozni azon tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterheléséről szóló közös képviselői rendelkezést a hátralék megfizetésének biztosítására, aki legalább fél éves közös költség összegnek megfelelő hátralékba került a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével.
 - i) Gazdálkodási tervet, illetőleg költségvetési előterjesztést készíteni, amely tartalmazza a Társasház egésze vonatkozásában:
 - a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség-nemenként,
 - a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
 - a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.
 - j) Gondoskodni a gazdálkodási terv végrehajtásáról
 - k) a bevétel és kiadások különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve;
 - l) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak, tárgyi eszközök leltárát;
 - m) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket;
 - n) a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban;
 - o) az éves elszámolásban költség-nemenként és a közös költség megosztásának SZMSZ -ben megállapított szabály szerinti bontásban, a tervezett és tényleges bevételeket, a tervezett és tényleges kiadásokat, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében. A közgyűlés elé kizárólag a Számvizsgáló Bizottság által ellenjegyzett (aláírt) elszámolás, éves terv terjeszthető elő;
 - p) ha az éves elszámolást a beszámoló közgyűlés elfogadja, és a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja, ezzel a felmentvény megadja. A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást, illetve nem zárja ki annak későbbi érvényesítését;
 - q) a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza költség-nemenként a várható bevételeket és kiadásokat, a tervezet üzemeltetési, karbantartási és felújítási

munkákat, valamint a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonosok nevének feltüntetésével - a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban;

- r) a közös képviselő - ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti -, vagy lemond köteles feladatait/kötelességeit szerződése utolsó napjáig teljesíteni, továbbá köteles az új közös képviselő, vagy a közgyűlés által meghatározott személy részére a szerződése utolsó napjától számított 15. napon belül - a Számvizsgáló Bizottság jelenlétében - írásbeli jegyzőkönyv alapján, a Társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt átadni.
- s) Összehívni a közgyűlést, gondoskodni az írásbeli meghívók kiküldéséről a vonatkozó szabályok szerinti tartalommal; A Társasház nevében megkötni a szükséges szerződéseket. Megkötni a közgyűlés által megválasztott jogi képviselővel a megbízási szerződést;
- t) A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást nem fogadhat el.
- u) A közös képviselő intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.
- v) A közös képviselő képviseli a társasház közösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt. A közös képviselő a társasház érdekében szükséges – jelen okiratban vagy törvényben nem szabályozott – perindítást köteles előzetesen a Számvizsgáló Bizottsággal véleményeztetni. A jogi képviseletet igénylő ügyekben a Társasházat a jogi képviselőt meghatalmazva képviseli a közös képviselő. Ugyanez a képviseleti eljárás az Alapító Okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.
- w) A közös képviselő - a társasház közösségének ügyeiben eljárva - a Társasház nevében jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

B/**A közös képviselő jogosítványai:**

A közös képviselő Ttv. –ben, az Alapító Okiratban és jelen SZMSZ-ben biztosított intézkedési, szerződéskötési, képviseleti és egyéb jogkörében történő korlátozása kifelé, harmadik személy(ek)el szemben hatálytalan.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

- a) a közös képviselő jogosult a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével 6 havi hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonára a Társasház javára jelzálogjog vagy végrehajtási jog bejegyzését kérni az ingatlan nyilvántartásba. a hátralék megfizetésének biztosítékaul. Ez a rendelkezés az ingatlan- nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat, amelyet a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kell kézbesíteni. Az eljárás minden költsége a hátralékos tulajdonost terhelik, melyet a társasház megelőlegez.

Ennek keretében tájékoztatást kell adni arról, hogy kötelezett keresettel élhet a bíróságnál és kérheti:

- a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti;
- bejegyzés törlését, ha az érdekelt bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott;
- a bejegyzés kiigazítását, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett.

A jelzálogjog bejegyzéssel kapcsolatos egyéb szabályok:

- a bejegyzés elrendelése újabb, félévet meghaladó hátralékonként megismételhető;
- a jelzálogjog bejegyzéssel kapcsolatos minden költség a jelzálogra okot adó tulajdonost terheli;
- ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot és járulékait kiegyenlítették, a közös képviselő a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt nyolc (8) napon belül köteles kiadni.

C/**A közös képviselői tevékenység ellátásával összefüggő kizárási szempontok:**

Nem lehet közös képviselő, illetve nem láthat el Társasházkezelői tevékenységet:

- akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerős szabadságvesztés- büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült;
- akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt;
- az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, egyéni vállalkozó, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget;
- az, aki a Ptk. szerint vezető tisztségviselő nem lehet.

D/**A közös képviselő és a Számvizsgáló Bizottság kapcsolata:**

- a) a közös képviselő köteles a Számvizsgáló Bizottsággal együttműködni és részére a kért felvilágosítást megadni;
- b) a közös képviselő nem köteles a Számvizsgáló Bizottságutásításai szerint eljárni. A Számvizsgáló Bizottság a közös képviselő munkáját nem irányíthatja, de döntéseiben egyetértésre kell jutni.

III/**C./ SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG -****1/****A Számvizsgáló Bizottság jogállása, összetétele**

- a) a Számvizsgáló Bizottság 3 (három) személyből álló testület, amelyet a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel a tulajdonostársak közül választ meg;
- b) a Számvizsgáló Bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szótöbbséggel hozza meg;
- c) a Számvizsgáló Bizottságot általános betekintési jog illeti meg a Társasház irataiba.
- d) A Számvizsgáló Bizottság határozatképes, ha ülésén a megválasztott tagok több mint fele jelen van.
- e) A Számvizsgáló Bizottság döntéseit egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.
- f) A Számvizsgáló Bizottság munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni.
- g) A Számvizsgáló Bizottság ügy és eljárási rendjét – beleértve elnökének helyettesíthetőségét is - maga állapítja meg.

2/**A Számvizsgáló (Bizottság) hatásköre és jogosítványai****A/****A közgyűléssel összefüggő jogosítványai:**

- a) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget;
- b) véleményezi a közös képviselő által a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat, amit aláírásával igazol (láttamoz);
- c) ellenőrzi a közgyűlés határozatainak végrehajtását.
- d) Amennyiben a közös képviselő jogszabállyal, vagy a Társasház alapvető érdekeivel ellentétes működését tapasztalja, köteles a közgyűlés soron kívüli összehívását kezdeményezni a közös képviselő felelősségre vonása vagy leváltása érdekében. Ebben az esetben a halasztást nem tűrő intézkedéseket, valamint eljárásokat a Számvizsgáló Bizottság elnöke teszi meg illetve indítja el.

B/**A közös képviselővel összefüggő jogosítványai:**

- a) megbízási szerződést köt a közös képviselet ellátására, a közgyűlés előzetes határozata alapján;
- b) bármikor ellenőrizheti a Társasház pénzforgalmát, a közös képviselő pénzkezelését, a pénzkezelés szabályainak betartását;
- d) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát;
- e) vizsgálatot végezhet és végeztethet a közös képviselő számviteli és gazdálkodási tevékenységével összefüggésben;
- f) meghatározott időszakonként ellenőrzi a könyvelést, az analitikus nyilvántartásokat - különös tekintettel a tulajdonosok közös költség kötelezettségei és annak befizetéseinek nyilvántartására;

- g) az ellenőrzések során tapasztaltakról írásban köteles a tulajdonosokat tájékoztatni, az írásos anyag fénymásolásának költségét a Társasház fedezi;
- h) az előzőekkel kapcsolatban legkésőbb a soron következő közgyűlésen szóbeli tájékoztatást ad a tulajdonosok részére;
- i) a számvizsgáló az éves munkájáról köteles beszámolni;
- j) évenként javaslatot tesz a közös képviselő díjazására, szükség esetén újraválasztására, vagy felmentésére.
- k) Javaslatot tehet a közös képviselő felé a Társasház érdekképviselési szervhez, egyesülethez, alapítványhoz történő csatlakozásáról, és ebben a körben a közös képviselő legfeljebb a közös költség fél ezrelékének összegéig terjedő tagdíjfizetési vagy alapítványi támogatási kötelezettséget vállalhat.

C/

Egyéb jogosítványai:

- a) írásbeli szavazás esetén valamennyi tulajdonoshoz eljuttatja a határozati javaslat tekintetében fennálló írásbeli véleményét (a szavazólaphoz mellékelve), illetve biztosítja az írásbeli szavazás tisztaságát;

- b) véleményezi és ellenőrzi a Társasház számláit a közös képviselő megbízási szerződésében, valamint a jelen SZMSZ-ben foglalt értékhatárok betartásának szempontjai szerint.

III/

D./ A TULAJDONOSTÁRSÁK ADATSZOLGÁLTATÁSI KÖTELEZETTSÉGEI

A tulajdonos köteles a Társasház kezelését végző személy felé bejelenteni:

- a) a külön tulajdon tekintetében a tulajdonos változást vagy a haszonélvező változását;
- b) lakcímét, az ingatlan nyilvántartásban bárki által megtekinthető, nyilvános személyi adatait, elektronikus értesítéséhez a tulajdonos hozzájárulásával az e-mail címe;
- c) jogi személy esetén székhelyét, statisztikai számrendszer szerinti sorszámát, adószámát és cégjegyzékszámát;
- d) a külön tulajdont bérlő személyek - a tulajdonoséval megegyező - adatait, amennyiben a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli (ez esetben is a Társasház felé a tulajdonosnak van helytállási kötelezettsége);
- e) a tulajdonos változás tényét (birtokba adás időpontját);
- f) A közösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért a tulajdonostársak, a közös költség fizetésének módja szerint a tulajdoni hányaduk arányában felelnek az egyszeri (sortartásos) kezesség szabályai szerint. Bármelyik tulajdonostársnak a Társasház felé fennálló közös és rendkívüli költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén az örökös - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

IV. A TÁRSASHÁZZAL SZERZŐDÉSES JOGVISZONYBAN ÁLLÓ SZEMÉLYEK

- a) a Társasház megbízási szerződést köthet a közös képviselet ellátására megbízott természetes személlyel vagy gazdálkodó szervezettel (egyéni vállalkozóval), illetve eseti ügyekben - közgyűlési hozzájárulással - szakértő részére adott megbízással;
- b) a Társasház munkaszerződés (megbízási szerződés) keretében foglalkoztathat
 - gondnokot,
 - takarítót,
 - kertészt;
 - a közgyűlés felhatalmazása alapján más szolgáltatót
- c) a Társasház a karbantartási feladatok ellátására eseti vagy éves szerződés keretében vállalkozókat foglalkoztathat;
- d) az a) pont esetében a szerződéskötésre a közgyűlés, illetve az általa kijelölt személyek, további esetekben a közös képviselő jogosult.

V. JOGORVOSLAT ÉS A BÍRÓSÁGI ELJÁRÁS MEGELŐZÉSE

Jogorvoslat:

Ha a közgyűlés határozata jogszabály, az Alapító Okirat, illetőleg a jelen SZMSZ rendelkezéseit sérti, ill. a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 (hatvan) napon belül - bármelyik tulajdonostárs bírósághoz fordulhat. A határozat meghozatalakor ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A távollevő tulajdonostársakkal a közgyűlésen hozott határozatokat 30 (harminc) napon belül írásban, a Társasházban található postaládájuk útján, közölni kell. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

Közvetítői eljárás:

A közösség és a tulajdonostárs, illetőleg a közösség és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában - ha az érintettek megállapodni nem tudnak - a közvetítői tevékenységről szóló külön törvény alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni. Az eljárás a vitában érintett felek írásbeli - a közösség tekintetében közgyűlési határozat alapján létre jött - közös megegyezéssel kezdeményezhető.

VI. Bankszámla feletti rendelkezési jog

A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a Társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogot aláíróként gyakorolja.

Amennyiben a közös képviselettel a közgyűlés jogi személyt bíz meg, akkor a megbízásban meg kell határozni a feladatot ellátó személyt. Ilyen esetben a meg-hatalmazott a Számvizsgáló Bizottság egyetértésével a jogi személyiségű közös képviselővel munkaviszonyban álló két személy számára együttes rendelkezési jogot biztosíthat a társasház bankszámlája felett.

VII. Házirend

A házirend célja, hogy meghatározza a társasházban tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a lakások és nem lakás céljára szolgáló, külön tulajdonban álló helyiségek rendeltetésszerű használatára, azok és a társasház állagának védelmére szolgáló más jogszabályok-ban nem rögzített követelményeket.

A házirend hatálya kiterjed minden, a társasházban található, külön tulajdonban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségre, a közös tulajdonú ingatlan- és épületrészre, helyiségre, és mindazon személyekre, akik azt bármilyen jogcímen (pl.: tulajdonosként, bérlőként, hasznélvezőként, látogatóként) használják, állandó vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak.

A társasházban az együttélési szabályok betartása, a jelen Házirendben foglaltak érvényre juttatása a tulajdonos, kezelő és a használók közös kötelezettsége. A házirendbe ütköző magatartás miatt a társasház közösségét képviselő közös képviselőhöz lehet fordulni, aki köteles az ügyben eljárni és intézkedni.

(1)A lakóépület rendje:

a/ A társasház lakóépületében és a hozzá tartozó közösségi használatra szolgáló területen, illetve helyiségekben napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, másokat zavaró tevékenységtől /zaj, bűz okozása, a közlekedés akadályozása, stb./.

b/ Televízió, rádió és egyéb hangot adó berendezések csak úgy működtethetők, hogy ez mások nyugalma ne zavarja.

c/ Zajt okozó barkács-, háztartási és egyéb gépek, berendezések, működtetése, építési munkák végzése, egyéb zajjal járó tevékenység munkaszüneti napokon és vasárnap nem engedélyezett, munkanapokon pedig reggel 8 órától este 19 óráig, szombaton reggel 9 órától déli 12 óráig végezhető ilyen tevékenység. (Ez a szabály nem vonatkozik az azonnali beavatkozást igénylő hiba, vagy életveszély elhárítására irányuló tevékenységekre.)

d/ A kaput - az időszakosan felmerülő munkálatok, vagy egyéb, szükséges helyzeteket kivéve - zárva kell tartani, a tulajdonostársak mindegyike kulccsal rendelkezik, vállalják, hogy kulcsot biztosítanak mindazok számára, akiknek lakásuk használatát átengedik. A tulajdonosok mindenkor jogosultak ellenőrizni, hogy az épületbe kit, miért, milyen céllal engednek be vagy tartózkodik a társasház területén.

e/ *A Társasház közös tulajdonú területein (így különösen: lépcsőház, folyosó, udvar, kert, stb.) dohányozni tilos.*

(2)A lakóépület tisztasága:

a/ A társasházhoz tartozó közterületek, ajtók, ablakok, redőnyök, kirakatok, kapuk, cégtáblák, reklámtáblák stb. tisztántartása a társasház feladata. A lakóépülethez kapcsolódó közterületek, ajtók, ablakok, kapuk tisztántartására a köztisztaságról szóló jogszabályok rendelkezései az irányadók. Az épület takarításával megbízott személy köteles ezeket rendszeresen tisztítani, a szennyeződést, sarat, havat rendszeresen eltávolítani, a burkolatokat hetente felmosni. Köteles évente legalább egyszer nagytakarítást végezni beleértve az ajtók, ablakok és ezek fémrészeinek

megtisztítását is.

b/ A háztartási szemetet az erre rendszeresített tárolókban kell elhelyezni. A tárolóedényekbe kizárólag háztartási szemet tölthető. A nem háztartási szemet /régi bútorok, használaton kívül helyezett berendezések, törmelék, dobozok, stb./ elszállításáról a tulajdonosoknak, illetve a lakóknak maguknak kell gondoskodniuk. Az évenkénti lomtalanítás időpontjáról a közös képviselő ad tájékoztatást.

c/ Porképződéssel járó takarítást végezni, lakástextilt, szőnyeget porolni csak oly módon lehet, hogy ez a tevékenység a többi lakónak kárt ne okozzon. Az így keletkezett szennyeződést a takarítás befejezését követően azonnal el kell távolítani. A porzsák tartalmát a háztartási hulladékkal azonos módon kell eltávolítani.

d/ Általában a közösen használt területeken bármilyen tevékenységgel előidézett szennyeződést, sérülést az érintett tulajdonos-, illetve lakótárs haladéktalanul köteles megszüntetni a saját költségén.

e/ Tilos az épületből tárgyakat kidobni, folyadékot kiönteni. A közös tulajdonban lévő területeken növényeket tartani, ápolni is csak mások érdeksérelme nélkül szabad.

f/ Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által a közös használatú helyiséget vagy területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és a használó személye eltér, a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt.

g/ Esetleges nagymértékű rovarfertőzés megszüntetése érdekében a használó a lakásban, nem lakás céljára szolgáló helyiségben a rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni, illetőleg az illetékes közegészségügyi és járványügyi hatóság kötelezése alapján azt eltűrni.

(3) Állattartás:

a/ A lakóépületben a közös használatra szolgáló helyiségekben, területen állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni tilos.

b/ A lakásban tartott állat által a közös használatú helyiségekben, területen okozott szennyeződést az állat gondozója köteles haladéktalanul saját költségén eltávolítani.

c/ Bármilyen állatot úgy tartani vagy etetni, hogy a mások lakásának loggiáját, erkélyét, teraszát, kizárólagos használatú kertészét, ablakpárkányát vagy az épület közös használatra szolgáló területeit szennyezzék, tilos.

(4) A lakóépület állagvédelme:

a/ A lakóépület állagának védelme minden lakót arra kötelez, hogy a külön tulajdonban álló lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, valamint a közös tulajdonban lévő, közös használatú helyiségeket, területeket, valamint a közösségi helyiségeket, a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait rendeltetésüknek megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használják.

b/ A házirend szabályainak megsértésével okozott kárért a károkozó tartozik felelősséggel a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai szerint. A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért a szülők, illetve gondozójuk köteles helyt állni,

c/ Az épület tetőzetén, homlokzatán hirdető berendezés, cég- és címtábla, vitrin, stb. csak a közösség (közgyűlés) hozzájárulásával és a közös képviselővel kötött bérleti vagy használati szerződés alapján fizetett bérleti/használati díj ellenében megengedett. A bevétel a társasházat illeti. A bérleti/használati szerződés megkötése nem mentesít az egyéb jogszabályokban előírt hatósági engedélyek beszerzése alól.

d/ Hirdetmények csak a hirdetőtáblán helyezhetők el.

e/ Törekedni kell arra, hogy a külön tulajdonban álló lakások helyiségek és a közös tulajdonú helyiségek nyílászáróinak, a rácsok festése kívülről olyan színnel történjen, amely a már kialakult képpel harmonizál.

f/ A társasház közössége köteles a lakásbérleti, a polgári védelmi, a köztisztasági, egészségügyi, balesetvédelmi rendelkezésekben megjelölt berendezési és felszerelési tárgyakat beszerezni és azokat megfelelően karbantartani.

g/ Szórólapok, hirdetmények csak a társasház által kijelölt helyre kézbesíthetők, illetőleg függeszthetők fel. Az egyéb helyen elhelyezett szórólapokat, hirdetményeket a társasház kérdés nélkül eltávolítja, és ennek költségét arra terheli, akinek érdekében az adott hirdetmény, szórólap elhelyezésre került.

(5) A közös tulajdonban álló helyiségek, területek használata, tárolási szabályok:

a/ A közös használatra szolgáló helyiségek, területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. Tilos pl. ezeken a területeken bárminemű a lakásban már el nem férő, vagy szükségtelenné vált tárgy /bútorok, háztartási gép/) elhelyezése, tárolása - ide értve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is, kivéve, ha a közgyűlés ehhez külön határozatban hozzájárult.

b/ A közös használatú helyiségeknek, területeknek a kizárólagos használata bármelyik tulajdonostárs által, csak a többi tulajdonostárs hozzájárulásával, és erre irányuló bérleti szerződés alapján megengedett.

c/ Parkolás udvaron. Gépjárművekkel az épület kapualjában, udvarán zajt okozni - így különösen: túráztatni, ajtókat csapkodni - nem szabad. Javítási munka, üzemanyagtöltés, olajcsere, festés és fényezés még az engedélyezett tárolóhelyeken sem végezhető. A gépjármű üzemeltetője a tárolóhelyet köteles tisztán tartani, felel a vonatkozó tűzvédelmi szabályok betartásáért, a tárolással kapcsolatban keletkezett kárért is.

d/ A közös használatra szolgáló és a közösségi helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni. A közös használatú helyiségeket a használaton kívül zárva kell tartani, a villanyt mindig el kell oltani, ha már nem tartózkodik ott senki.

e/ A közösségi helyiség rendeltetési célját a közösségi jelleg megszüntetése nélkül a társasház közösség megváltoztathatja.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Jogszabályok.

2003 évi CXXXIII. tv.

2013 évi V.tv. PTK

Fogalmak, értelmező rendelkezések

E szabályzat alkalmazásában az egyes fogalmak jelentése a következő:

- 1 **Társasház:** a lakóépület és nem lakás céljára szolgáló épület.
 - 1.1. **Lakóépület:** az olyan épület, amelyben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma meghaladja az épületben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát.
 - 1.2. **Nem lakás céljára szolgáló épület:** minden egyéb olyan épület, amelyben legalább két, műszakilag megosztott önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiség van (társas irodaépület, társas üdülő, társas garázs stb.).
- 2 **Fenntartás:** az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás,
 - 2.1. **Üzemeltetés:** a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői, házmeisteri szolgáltatások megszervezése, az Intéző Bizottság rendszeresítése esetén működésének biztosítása.
 - 2.2. **Karbantartás:** a közös tulajdonban lévő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje.
 - 2.2.1.1. **A karbantartás lehet:**
 - 2.2.2. **hibaelhárítás,** amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,
 - 2.2.3. **időszerű karbantartás,** amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,
 - 2.2.4. **tervszerű karbantartás,** amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.
 - 2.3. **Felújítás:** az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építési- szerelési munkák végzése, amelynek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik.
 - 2.3.1. **A felújítás lehet:**
 - 2.3.2. **teljes felújítás:** a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső- belső javítási munkák elvégzése,
 - 2.3.3. **részleges felújítás:** az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak minősülő, de abba belátható időn belül illeszthető általános javítási munkák elvégzése,
 - 2.3.4. **korszerűsítés:** a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság- védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése.

- 3 **A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások:** az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével vagy új épület létesítésével járnak.
- 4 **Egyéb fogalmi meghatározások**
- 4.1. **váratlan meghibásodás:** tételesen előre nem tervezhető fenntartási munkák,
- 4.2. **készkiadás:** közös képviseleti feladatok ellátásával összefüggésben - a Társasház érdekében - felmerült költségek,
- 4.3. **közös költség:** a tulajdonosok által befizetendő, a közgyűlési határozattal megállapított és elfogadott, azon tervösszeg (önálló külön tulajdonként tervezett „hozzájárulás”, mely - előre láthatólag - biztosítja a költségvetési tervben rögzített kötelezettségek teljesítését,
- 4.4. **a Társasház számláin levő pénzösszeg a tulajdonosok osztatlan tulajdonát képezi,**
- 4.5. **technikai víz:** a Társasház közösségét terhelő - mellékvízmérővel nem mérhető – vízfogyasztás,
- 4.6. **közgyűlési határozat:** a Társasház közösség döntése, mely közgyűlésen vagy írásbeli szavazással hozható meg,
- 4.7. **rendes közgyűlés:** az évenként - legkésőbb május 31. -ig - tartandó elszámoló, tervező közgyűlés,
- 4.8. **rendkívüli közgyűlés:** az éves rendes közgyűlésen kívül sürgős esetekben összehívott közgyűlés.
- 4.9. **tulajdonos képvisellete: Meghatalmazással. A teljes bizonyító erejű magánokirat** az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára nézve kötelezőnek ismerte el.
- Alaki és tartalmi előírás:
1. a kiállító az okiratot elejétől a végéig kézírással saját kezűleg írta és aláírta (a gépírással vagy számítógép segítségével történő írás akkor sem egyenértékű a kézírással, ha az a kiállítótól származik) vagy
 2. két tanú az okiraton – lakóhelyének (címének) feltüntetése mellett - aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el vagy
 3. a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton bíróilag vagy közjegyzőileg hitelesítve van vagy
 4. a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták.
5. **Eredménytelen az írásbeli szavazás**
- 5.1. **az SZMSZ tekintetében:** ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget,
- 5.2. **minden más esetben:** ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonosi tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.
6. **Közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak:** a Társasházban lévő külön tulajdont

elhatároló épületszerkezet két oldalán lévő tulajdonosok.

A Társasház jogállása:

- a) A Társasház tulajdonostársainak közössége (továbbiakban közösség) 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 képesség a közös képviselőt illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személlyel szemben hatálytalan.
- b) A xxxxxxxxxxxxxxxx sz. alatti lakóépület Társasház. A társasház jogképes, de nem jogi személy.

A társasház tevékenységi köre:

TEAOR 7010 Saját ingatlan hasznosítása (társasház kezelése, üzemeltetése).

Jelen Szervezeti és Működési szabályzatot a tulajdonostársak közgyűlése % tulajdoni hányad igenlő szavazattöbbségű határozatával fogadta el. Az SZMSZ az ingatlan-nyilvántartási iratok részét képezi és az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztálya részére kerül benyújtásra.

A tulajdonosok felhatalmazzák a közös képviselőt, és a számvizsgálót jelen SzMSZ-ellenjegyzésére és hitelesítésére, annak minden lapjának szignálásával.

A Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezései a Társasház mindenkorai tulajdonosait az az illetékes Földhivatalhoz Kormányhivatal Földhivatali Osztálya részére történő benyújtás napjától kötelezik. A Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezései a Társasház mindenkorai tulajdonosaira kiterjednek. Valamennyi tulajdonostárs kötelezettséget vállal arra, hogy jelen Szervezeti- és Működési Szabályzatban foglaltakat tulajdonosváltás esetében jogutódjával megismerteti, és írásban elfogadtatja. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a mulasztó tulajdonostársat terheli a felelősség.

A jelen SZMSZ-ben nem szabályozott kérdésekben a Thtv., valamint az Alapító Okirat rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2020. . . .

.....
xxxxxxxxxxxxx

közös képviselő

.....
xxxxxxxxxxxxx

Számvizsgáló Bizottság

Ellenjegyzem Budapesten, 2020. [...] napján; , KASZ: 36059946; lajstromszám: 16850:

dr. Fekete Emese Flóra ügyvéd (1075 Budapest, Károly krt. 3/c. 4/3.)