

Budapest, VII. ker. Cserhát u. 3. Társasház  
Tulajdonosai részére

Iktatószám: K/Lev/2022/40  
Ügyintéző: Kubacsek Beáta  
Tárgy: közgyűlési meghívó

Tisztelt Tulajdonos!

Ezúton meghívjuk a **Budapest, VII. ker. Cserhát u. 3. sz. Társasház** elszámoló közgyűlésére.

**A közgyűlés ideje:** 2022. április 26-án 16:00 órakor

**A közgyűlés helye:** Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft. Bp, VII. ker. Dohány u. 41. sz. alatti iroda helyisége

**Napirendi pontok:**

1. Tisztségviselők megválasztása: levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők. Határozathozatal
2. Napirendi pontok jóváhagyása. Határozathozatal
3. 2021. évi elszámolás ismertetése, elfogadása. Határozathozatal
4. 2021. évi GDPR tájékoztatás.
5. 2022. évi költségvetés ismertetése és elfogadása. Határozathozatal
6. Szervezeti és Működési Szabályzat, Házirend és Adatkezelési Szabályzat elfogadása. Határozathozatal
7. Egyebek (Határozat nem hozható)

Kérjük a közgyűlésen a napirendi pontok fontosságára való tekintettel pontos megjelenését.

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 **2022. április 26-án 16:15-kor** a 2003.évi CXXXIII. Tt. alapján kerül megtartásra. Ezen esetben a megjelentek számától függetlenül az előre meghirdetett napirendi pontokban a közgyűlés határozatképesnek minősül.

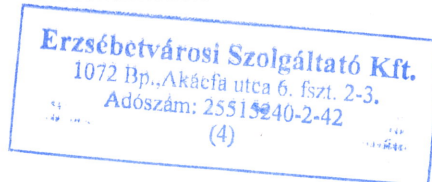
Budapest, 2022. április 01.



Kubacsek Beáta  
társasházkezelő

**Melléklet:** 1 pld. meghatalmazás

- 1 pld írásos beszámoló határozati javaslatokkal
- 1 pld 2021. évi elszámolás
- 1 pld 2021. évi víz+csatornadíj elszámolás
- 1 pld 2021. évi tulajdonosi egyenlegek összesítve
- 1 pld 2021. évi rezsicsökkentés tulajdonosi és jogcímenkénti bontásban
- 1 pld 2022. évi költségvetés



## Cserhát u 3 Társasház

### Tisztelt Tulajdonos!

Engedje meg, hogy a 1078 Budapest, **Cserhát u. 3. sz. társasház** 2022. április 26-án tartandó elszámoló közgyűlés napirendi pontjaihoz az alábbiakról tájékoztassuk, illetve néhány mondatban beszámoljunk Önnek a társasház 2021. évi gazdálkodásáról és javaslatot tegyünk a 2021. évi költségvetésre.

A Társasháznak vagyontárgya nincs.  
A Társasház házi pénztárt nem vezet.

#### **1.sz. napirendi pont : Tisztségviselők megválasztása: levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők. Határozathozatal**

Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft. közös képviselő munkatársa megállapítja, hogy a közgyűlésen megjelent a tulajdonosok...../10000th-a, ezért a közgyűlés határozatképes.

##### **1A/2022.(IV.26.) Határozati javaslat:**

A közgyűlés .....th. igen, .... th. nem és ..... th. tartózkodó szavazattal a közgyűlés levezető elnökének .....választja meg.

##### **1B/2022.(IV.26.) Határozati javaslat:**

A közgyűlés .....th. igen, .... th. nem és ..... th. tartózkodó szavazattal úgy határoz, hogy a közgyűlés jegyzőkönyvvezetőjének ..... választja meg.

A levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítják, hogy ...../..... tulajdoni hányad jelent meg a közgyűlésen, a közgyűlés határozatképes.

##### **1C/2022.(IV.26.) Határozati javaslat:**

A közgyűlés .....th. igen, .... th. nem és ..... th. tartózkodó szavazattal úgy határoz, hogy jegyzőkönyv hitelesítőnek ..... választja meg.

##### **1D/2022.(IV.26.) Határozati javaslat:**

A közgyűlés .....th. igen, .... th. nem és ..... th. tartózkodó szavazattal úgy határoz, hogy jegyzőkönyv hitelesítőnek ..... választja meg.

#### **2. sz. napirendi pont: Napirendi pontok jóváhagyása. Határozathozatal**

##### **2/2022.(IV.26.) Határozati javaslat:**

A közgyűlés .....th. igen, .... th. nem és ..... th. tartózkodó szavazattal úgy határoz, hogy a meghirdetett napirendi pontokat és azok sorrendiségét elfogadja.

#### **3. sz. napirendi pont: 2021. évi elszámolás ismertetése, elfogadása. Határozathozatal**

A meghívó mellékleteként minden tulajdonos megkapta a 2021. évi elszámolást, a tulajdonosi egyenlegeket 2021.12.31-ével, valamint a rezsicsökkentést tulajdonosonkénti, illetve jogcímenkénti bontásban.

##### **3/2022.(IV.26.) Határozati javaslat:**

A közgyűlés .....th. igen, .... th. nem és ..... th. tartózkodó szavazattal elfogadja / nem fogadja el a 2021. évi elszámolást, a közös képviselő részére a felmentvényt megadja / nem adja meg, úgy dönt hogy .....

#### **4.sz. napirendi pont: 2021. évi GDPR tájékoztatás.**

Közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a 2020. évben adatvédelmi incidens nem történt.

##### **4/2022.(IV.26.) Határozati javaslat:**

A közgyűlés .....th. igen, .... th. nem és ..... th. tartózkodó szavazattal tudomásul veszi, hogy a 2021. évben adatvédelmi incidens nem történt.

#### **5. sz napirendi pont: 2022. évi költségvetés ismertetése, elfogadása. Határozathozatal**

Megküldésre kerül a 2022. évi költségvetés a meghívó részeként, mely a 2020. évi bázis adatok alapján lett tervezve a közös költségszint változatlanul hagyása mellett, a képviselői díjban 5%-os emeléssel kalkulálva. Felújítást 2021-ben nem tervez a társasház.

109

**5/2022.(IV.26.) Határozati javaslat:**

A közgyűlés .....th. igen, .... th. nem és ..... th. tartózkodó szavazattal elfogadja / nem fogadja el a 2022. évi költségvetést, úgy dönt hogy .....  
2022.05.01-től a közös költség: változatlanul 354,-Ft/m<sup>2</sup>/hó, víz+csatornadíj átalány (vízóra nélkülieknek): változatlanul 161,-Ft/m<sup>2</sup>/hó, technikai vízdíj (vízórásoknak): változatlanul 300,-Ft/albetét/év. 2020. évi víz+csatorna díj elszámolási különbözet (vízóra nélkülieknek-fsz/1): .....,- Ft egyszeri ..... Machács Mihály (1em/6) részére telefonköltség jogcímen egyszeri 15.000Ft jóváírásra kerül. A felújítási számlára változatlanul 10Ft/m<sup>2</sup>/hó megtakarítás átvezetésre kerül (57.600,-Ft/év).

**6.sz. napirendi pont: Szervezeti és Működési Szabályzat elfogadása. Határozathozatal**

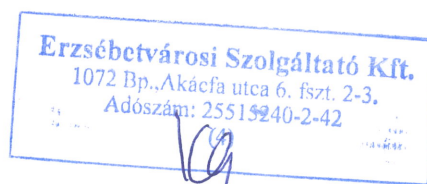
**6/2022.(IV.26.) Határozati javaslat:**

A közgyűlés .....th. igen, .... th. nem és ..... th. tartózkodó szavazattal elfogadja / nem fogadja el meghívó mellékleteként beterveztett Szervezeti és Működési szabályzatot. Továbbá úgy dönt.....

**7.sz. napirendi pont: Egyebek (Határozat nem hozható)**

Tulajdonosi bejelentések megtárgyalása.

Budapest, 2022. április 01.



.....  
Kubacsek Beáta  
társasházkezelő  
Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft.  
közös képviselő

## VII. Cserhát u 3 - 2021 évi elszámolás és 2022 évi költségvetés

Albetétek összesen: 13db, Lakások alapterülete összesen: 480 m2

ebből vízórás: 451m2 (12db), vízóra nélküli: 29 m2 (1db)

sorsz	Megnevezés	2021. évi terv	2021. évi tény	2022. évi terv
	<b>BEVÉTELEK</b>			
1	<i>Tulajdonosi befizetés</i>	2 099 000	2 077 887	2 099 000
2	Közös költség befizetés	2 099 000	2 077 887	2 099 000
3	<i>Nem tulajdonosi befizetések</i>	0	13 227	0
4	Bankkamat		1	
5	Víz+csatornadíj különbözet			
6	Vízdíj jóváírás		11 699	
7	Csatornadíj jóváírás		1 527	
8	Előző évi maradvány felhasználása			
9	<b>BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>	<b>2 099 000</b>	<b>2 091 114</b>	<b>2 099 000</b>
	<b>KIADÁSOK</b>			
10	<b>Üzemeltetési költségek</b>			
11	<i>Közüzemeli díjak</i>	<i>351 000</i>	<i>348 440</i>	<i>351 000</i>
12	Víz+csatornadíj			
13	Vízdíj	13 000	12 106	13 000
14	Csatornadíj	20 000	19 828	20 000
15	Áramdíj	4 000	2 634	4 000
16	Szemétszállítási díj	314 000	313 872	314 000
17	<i>Személyi jellegű kifizetések</i>	<i>741 000</i>	<i>692 400</i>	<i>693 000</i>
18	Közös képviseleti díj	403 000	388 800	403 000
19	Takarítási díj	338 000	303 600	290 000
20	<i>Egyéb üzemeltetési költségek</i>	<i>741 000</i>	<i>444 972</i>	<i>420 000</i>
21	Épületbiztosítási díj	241 000	259 654	280 000
22	SzMSz megalkotása	191 000	90 000	
23	Bankköltség	91 000	67 381	75 000
24	Ügyviteli költség (fénymásolás, nyomtatvány, telefon)	17 000	9 000	15 000
25	Egyéb kiadás (csekkrendelés)	19 000	3 937	5 000
26	Egyéb eszköz (képviseleti postaláda, csúszásmentes.)		15 000	17 000
27	Víz+csat. díj jóváírás (Vízóra nélk.) 2020. évi	20 000		28 000
28	Megtakarítás	162 000		
29	<b>Karbantartási költségek</b>	<b>266 000</b>	<b>79 815</b>	<b>150 000</b>
30	Hibaelhárítás			
31	vízszerezés (dugulás, csőtörés)			
32	kaputelefon javítás	36 000	79 815	
33	villanyszerelés			
34	bádogos munkák	50 000		
35	kőműves munkák			
36	pincei nyomóalapvezeték tartóvas lefestése	80 000		
37	függőfolyosó veszélytelenítés			70 000

Ké



38	üvegezés			
39	egyéb hibaelhárítás	100 000		80 000
40	Időszerű karbantartás			
41	Tervszerű karbantartás			
42	<i>Felújítási költségek</i>	0	0	0
43	<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>2 099 000</b>	<b>1 565 627</b>	<b>1 614 000</b>
44	<b>Pénzügyi eredmény (bevételek-kiadások)</b>		<b>525 487</b>	
	<b>Javasolt közös költség:</b>	<b>2021. évi terv</b>	<b>2021. évi tény</b>	<b>2022. évi terv</b>
45	közös költség - vízórás, nem vízórás egyaránt	354Ft/m3	354Ft/m2	354Ft/m3
46	víz+csatornadíj - csak vízóra nélkülieknek	161Ft/m3	161Ft/m2	161Ft/m3
47	technikai vízdíj - vízórásoknak	300Ft/albetét	300Ft/albetét	300Ft/albetét
48	egyszeri víz+csatornadíj jóváírás vízóra nélkülieknek (fsz/1) - 2021			27.694Ft

		<b>Nyitó</b>	<b>Záró</b>	<b>Záró</b>
	<b>Bank-pénztár összesítő</b>	<b>2021.01.01</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
49	Üzemeltetési számla	718 254	1 200 541	1 142 941
50	Megtakarítási számla	104 869	148 069	205 669
51	Felújítási számla	0	0	0
52	Házipénztár	0	0	0
53	<b>Pénzállomány összesen</b>	<b>823 123</b>	<b>1 348 610</b>	<b>1 348 610</b>

**Tárgyi eszköz leltár NINCS.**

	<b>Tulajdonosi egyenlegek 2021</b>	<b>Egyenleg</b>	
54	áthozott tulajdonosi egyenlegek	28 237	tartozás
55	idei előírások	2 063 352	
56	idei befizetések	2 077 887	
57	<b>Záróegyenleg (2021.12.31)</b>	<b>13 702</b>	tartozás

	<b>Nem kiadás, pénzeszköz átcsoportosítás</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
58	Átvezetés üzemeltetésről felújításra	57 600	57 600
59	Átvezetés felújításról üzemeltetésre	57 600	57 600

**Követelés-Kötelezettség (2021. évi)**

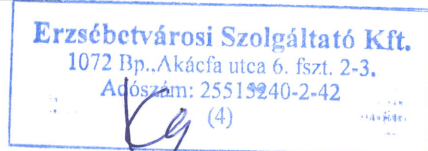
*Rövid lejáratú kötelezettségek*

60	Tulajdonosi túlfizetések	51 388
----	--------------------------	--------

*Követelések*

61	Tulajdonosi tartozások	65 090
----	------------------------	--------

Budapest, 2022. április 01



Kubacsek Beáta  
társasházkezelő  
Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft.

Cserhát u 3 Társasház

Tulajdonosi egyenlegek 2021.12.31-én

AKTÍV

Albetét szám	Em.ajtó	Nyitó	Előírás	Befizetés	Egyenleg
001	Pi/1, Fsz/ü, Fsz/1	600	830 688,00	831 288,00	0
004	fsz/3	-2 264,00	119 244,00	110 000,00	6 980,00
005	fsz/4	-6 800,00	98 004,00	97 704,00	-6 500,00
006	fsz/5	516	98 004,00	40 710,00	57 810,00
007	1/6	-93	193 452,00	193 550,00	-191
008	1/7	17 984,00	127 740,00	146 250,00	-526
009	1/7A	30 275,00	199 956,00	229 931,00	300
010	1/8	-33 437,00	102 252,00	100 000,00	-31 185,00
011	1/9	-558	98 004,00	97 704,00	-258
012	1/10	12 419,00	98 004,00	114 375,00	-3 952,00
013	1/11	9 595,00	98 004,00	116 375,00	-8 776,00
Összesen:		28 237	2 063 352	2 077 887	13 702

Túlfizetés összesen: -51 388  
 Tartozás összesen: 65 090  
 Egyenlegek összesen 13 702

100

Társasház VII. Cserhát u 3

Társasház összes megtakarítás rezsinemenként 2021

albetét sz	Tul.ha.	Áram	Csatorna	Szemét	Viz	Összesen
4	578	000050	000000	002557	000000	002607
6	488	000042	000000	002159	000000	002201
12	471	000041	000000	002083	000000	002124
9	978	000084	000000	004326	000000	004410
13	473	000041	000000	002092	000000	002133
7	1008	000087	000000	004459	000000	004546
8	647	000056	000000	002862	000000	002918
1, 2, 3	607	000336	002202	017237	001370	021146
5	475	000041	000000	002101	000000	002142
11	478	000041	000000	002114	000000	002156
10	507	000044	000000	002243	000000	002286

Áramdíj	864
Csatornadíj	2 202
Szemétszállítás	44 232
Vízdíj (ház)	1 370

**Megtakarítás összesen: 48 668**

Ca

## Társasház Cserhát u 3

### Vízóra nélküliek 2021. évi víz+csat.díj elszámolása

	egységköltség Ft/m2/hó	vízóra nélküliek m2	összesen Ft/év
2021. évi ténylegesen kifizetett víz+csatornadíj	-	-	31 934
technikai vízdíj (0,5m3/év/albetét) 300Ft/alb*12hó	-	-	3 600
2021. évi víz+csatornadíj előírás	161	29	56 028
2021. évi különbözet (túlfizetés)	-	-	-27 694

vízóra nélküliek között jóváírásra kerülő költség -27 694

név	em/aj	m2	2021. évi vízdíj jóváírás
Önkormányzat (003 albetét)	fsz/1	29	27 694

Ké



**Budapest, VII. kerület, Cserhát utca 3. Társasház**

**SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT**

2021

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban Ttv.) 13.§-a szerint a **Budapest VII. Cserhát utca 3. szám alatti Társasház** a ...../2021..... számú határozatával a Szervezeti és Működési Szabályzatot, annak részletes szabályait a következők szerint állapítja meg.

## **I. A TÁRSASHÁZ ADATAI, JELLEMZŐI**

Társasház neve: Budapest VII. ker. Cserhát u. 3. Társasház

A társasház székhelye: 1078 Budapest, Cserhát u. 3.

Adószáma: 27014219-1-42

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat hatálya (továbbiakban: SZMSZ) kiterjed a **Budapest, VII. ker. Cserhát u. 3. Társasház** szerveire és tulajdonostársaira.

A Szervezeti és Működési Szabályzat megalkotásának célja a Ttv. rendelkezésnek megfelelően a közösség szerveinek, azok hatásköreinek, jogainak és kötelezettségeinek, a közös költség viselésének szabályai megállapítása.

## **II. A TÁRSASHÁZ SZERVEI, HATÁSKÖRE, JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

### **1. KÖZGYŰLÉS**

1.1. A társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs, illetve annak meghatalmazottja, részt vehet és az alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada szerint szavazati joggal rendelkezik.

1.2. A közgyűlés határoz minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy az SZMSZ nem utal a közös képviselő, a számvizsgáló bizottság, illetve a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

1.3. Közgyűlés részközgyűlés formájában nem tartható, részközgyűlési körzetek nem kerülnek kijelölésre.

1.4. A közgyűlés hatáskörébe tartoznak – a társasházakról szóló törvény és a jelen SZMSZ keretei között - az alábbi tárgyú döntések:

- a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről,
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról,
- c) a közös tulajdon elidegenítéséről,
- d) a közös tulajdonra vonatkozó birtoklás, használat és hasznosítás módjáról,
- e) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról,
- f) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról,
- g) a társasház pénzeszközei feletti rendelkezési jogról,
- h) a tulajdonostársak által fizetendő közös költség mértékéről, annak emeléséről,
- i) közös képviselőnek, vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak és a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,

- j) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a SZB elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről, polgári jogi út esetén permegelőző közvetítő eljárás kezdeményezéséről,
- k) a közös képviselő, vagy az intézőbizottság és annak elnöke, a számvizsgáló bizottság és annak elnöke feladat- és hatásköréről, a közgyűlés hatáskörének átruházásáról,
- l) a külön tulajdonban lévő lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség használati módja megváltoztatásának engedélyezéséről, ill. megtiltásáról.
- m) ha a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná, a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használati, illetve hasznosítási módja megváltoztatásának megtiltásáról,
- n) minden olyan kérdésben, amelyet a Ttv. vagy, más jogszabály, a jelen SZMSZ a közgyűlés hatáskörébe utal

## 1.5. A közgyűlés összehívására vonatkozó eljárási szabályok

1.5.1. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze legalább évente egyszer. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31. napjáig meg kell tartani.

1.5.2. 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 vagy az intézőbizottság elnöke a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

1.5.3. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat az írásbeli meghívó megküldésével kell meghívni, melyet – a sürgős esetet kivéve - legkésőbb 8 nappal a közgyűlést megelőzően kell megküldeni. Az írásos meghívót a lakcímre kell eljuttatni a postán keresztül, vagy kézbesítve a postaládába. A postaládába való kézbesítés akkor tekinthető szabályosnak, ha a postaládába kézbesítés két személy jelenlétében történik és arról jegyzőkönyv készül, amelyet a kézbesítést végző személyek aláírnak. A meghívó egy-egy példányát a szokásos hirdetési helyen is ki kell függeszteni.

1.5.4. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés időpontját, helyét és napirendi pontjait, valamint a közgyűlés határozatképtelensége következményeire való felhívást. A meghívónak ezen kívül tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet, valamint a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelmeztetést. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról a társasházi törvény 47-48. §-a alapján elkészített - előterjesztéseket.

1.5.5. A közgyűlés csak a meghirdetett napirendek tekintetében hozhat határozatot. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet. A napirend témáját minden esetben pontosan meg kell határozni. Az „egyéb kérdések” címszóval megjelölt napirend pont nem értelmezhető, a felvetett kérdésekben, ügyekben határozat nem hozható.

1.6. A közgyűlés határozatképessége, megismételt közgyűlés

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

1.6.2. Szavazati jog a tulajdonosokat, az alapító okirat szerinti tulajdoni hányadok alapján illeti meg.

1.6.3. A tartózkodó szavazat nem számítható sem az „igen”, sem a „nem” szavazatokhoz, csak a véleménynyilvánítás mellőzését jelenti.

1.6.4. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást - *a polgári perrendtartásról szóló törvénynek* megfelelően - közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni és a közgyűlés levezető elnökének kell átadni, a határozatképesség megállapítását megelőzően.

1.6.5. Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt) közgyűlést, a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban, az eredetivel azonos napirenddel kell összehívni. Megismételt közgyűlést, eredetileg meghirdetett időpontot követő 15. perc elteltével is megtartható, amennyiben az eredeti közgyűlési meghívón ezen időpontot is megjelölték.

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

1.7. Határozathozatal, jegyzőkönyvvezetés, írásbeli szavazás

1.7.1. A közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg, kivéve, ha a *Ttv.* másként nem rendelkezik. Mivel a közgyűlés határozatképességére vonatkozó törvényi előírásaitól sem az alapító okiratban, sem az SZMSZ-ben érvényesen eltérni nem lehet, jelen SZMSZ-nek nem képezi tárgyát a jogszabályban rögzített szavazati arányok ismertetése.

1.7.2. A Közgyűlésen megjelent tulajdonostársakról vagy megbízottjukról jelenléti ívet kell készíteni, amelyen fel kell tüntetni a tulajdonostárs, illetve képviselője nevét (ha cég, akkor annak nevét és székhelyét), valamint az őt megillető szavazatok számát. A jelenléti ív szolgál a közgyűlés határozatképességének a megállapítására.

1.7.3. A Közgyűlést a közös képviselő nyitja meg, majd javasolja a közgyűlés levezető elnökének és a tulajdonostársak közül két jegyzőkönyv hitelesítő, valamint a jegyzőkönyv-vezetőjének megválasztását.

1.7.4. A Közgyűlésen a határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni (határozati jegyzőkönyv). A jegyzőkönyvet a közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, két tulajdonostárs pedig az aláírásával hitelesíti. Ennek elválaszthatatlan része a jelenléti ív.

1.7.5. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell, a tárgyhoz tartozó felszólalás összefoglalását, ha a közgyűlés vagy a felszólaló igényli, a felszólalás teljes szövegét (amennyiben megoldható annak pontos rögzítése), valamint, a hozott határozatokat szó szerint, továbbá a szavazás eredményét.

1.7.6. A hozott határozatok nyilvántartásáról a közös képviselőnek kell gondoskodnia.



1.7.7. Közgyűlési határozat úgy is hozható, hogy a közös képviselőnek a felhívására az írásbeli határozat javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. A felhíváshoz csatolni kell a számvizsgáló bizottság véleményét is.

1.7.8. Az írásbeli szavazás szabályai:

- a) Az írásbeli szavazólap nyomtatványon fel kell tüntetni a szó szerinti határozati javaslat(ka)t, a határozati javaslatokra adható lehetséges választ (igen, nem, tartózkodik), a szavazat leadásának helyét és módját.
- b) A kitöltött és leadott szavazólap akkor érvényes, ha a fentiekén kívül tartalmazza a határozati javaslattal összefüggő egyértelmű választ (aláhúzással, vagy más módon való jelöléssel), a kitöltés időpontját, a tulajdonostárs nevét és aláírását.
- c) A határozat szövegén a tulajdonostársak nem tehetnek módosítást, nem javasolhatnak kiegészítést. A javított, vagy kiegészített szöveg a tulajdonostárs szavazatát érvényteleníti.
- d) A tulajdonostársaknak a megküldött közgyűlési határozati javaslatra az írásbeli szavazatukat a megküldéstől számított legkésőbb a 8 napon belül -SZMSZ módosításának kérdésében 15 munkanap- kell megadniuk.
- e) A tartózkodó szavazat írásbeli szavazás esetén sem számítható sem az „igen”, sem a „nem” szavazatokhoz, csak a véleménynyilvánítás mellőzését jelenti.
- f) A szavazás megszervezéséről a közös képviselő gondoskodik. A kitöltött szavazólapokat a szavazás leadásának határidejéig vissza kell juttatni a közös képviselőhöz. A közös képviselő megvizsgálja a szavazatok érvényességét, majd a szavazatokat összeszámolja, végül az eredményről jegyzőkönyvet vesz fel, amit két tulajdonos aláírásával hitelesít. Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat, legkésőbb a leadás határidejétől számított 8 napon belül.
- g) 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.

1.7.9. A közgyűlési határozatnak meg kell felelnie a törvényi és más jogszabályi előírásoknak, továbbá a Társasház alapító okiratának, valamint szervezeti és működési szabályzatának.

1.7.10. Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezéseit megsérti, illetve a határozat a kisebbség sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtására nem bír halasztó hatállyal, de a bíróság a határozat végrehajtását kérelemre, indokolt esetben felfüggesztheti. A tulajdonostársakat írásbeli szavazás esetén is megilleti a jogorvoslati lehetőség azzal, hogy a határozathozatal napjának az írásbeli szavazás eredményét megállapító jegyzőkönyv felvételének napja tekintendő.

1.7.11. A közgyűlés a határozatait nyílt szavazással hozza meg. A közgyűlés azonban szótöbbséggel dönthet úgy is, hogy valamely kérdésben titkos szavazással dönt. Ez esetben a titkos szavazás eljárási rendjét a közgyűlésen szótöbbséggel kell meghatározni, és a szavazás lebonyolítására három tagú szavazatszedő bizottságot kell választani.

## 2. KÖZÖS KÉPVISELŐ

2.1. A közös képviselő jogkörében eljárva az alábbi feladatok ellátására köteles:

- a) A tulajdonostársak előzetes írásbeli értesítésével – a szervezeti és működési szabályzat szerint – a közgyűlést összehívni és annak határozati javaslatait előkészíteni.
- b) A közgyűlés levezetéséről vagy levezettetéséről gondoskodni.
- c) A rendszeresen felmerülő fenntartási munkálatokra szerződést kötni, az abban vállalt kötelezettségek teljesítését folyamatosan ellenőrizni.
- d) A folyamatos könyvelésről vagy könyveltetésről gondoskodni és biztosítani, hogy az a törvényi előírásoknak megfeleljen.
- e) A szavatossági, jótállási, garanciális, biztosítási stb. igényeket összegyűjteni és érvényesíteni.
- f) A kiadások számláit ellenőrizni, utalványozni és biztosítani, hogy azok kerüljenek kifizetésre, amelyek a közösség érdekében merültek fel.
- g) A közgyűlések közötti időszakban végzett munkájáról a közgyűlésnek beszámolni.
- h) A bankszámlák feletti rendelkezési jogát egyedül gyakorolni.
- i) A 300.000,- Ft-ot meghaladó megrendelések és szerződések esetén a Számvizsgáló Bizottság előzetes egyetértését megszerezni (amennyiben nincs a feladatra vonatkozó közgyűlési határozat). Kivételt képeznek a balesetveszély, vagy életveszély elhárítására és káresemény esetén a kármegelőzésre vonatkozó megrendelések.
- j) Ellenőrizni és beszámoltatni az egyes tevékenységek ellátására megbízottakat (pl.: takarító, gondnok, könyvelő stb.)
- k) Megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és szervezeti és működési szabályzat és egyéb okiratok egy példányát.
- l) A társasházakat érintő pályázatokat figyelemmel kíséri, és az azokon való részvétel lehetőségeiről a közgyűlésnek beszámol, illetőleg ezzel kapcsolatban határozati javaslatot készít elő.
- m) biztosítani köteles, hogy a tulajdonostársak igényeiket, javaslataikat, panaszait részére el tudják mondani, ezért az elérhetőségét (pl: levélláda, telefon, ügyfélszolgálat stb.) közölni kell a tulajdonostársakkal, valamint a ház hirdetőtáblájára azt kifüggeszteni.

2.2. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor, a Szervezeti és Működési Szabályzatban részére meghatározott feladatok nem megfelelő végrehajtása esetében felmentheti.

2.3. Díjazásának mértékéről a közgyűlés határoz.

2.4. A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. A tulajdonostársak kéréseit, kívánságait és javaslatait meghallgatja és amennyiben azok nem ellentétesek a közösség érdekeivel, azokat a lehetőségekhez képest teljesíti, illetőleg azokat közgyűlés elé terjeszti.

2.5. A közös képviselő felelős a törvényekben és más jogszabályokban, az alapító okiratban, a közgyűlési határozatokban és a szervezeti és működési szabályzatban reá előírt kötelezettségek maradéktalan teljesítéséért.

2.6. A közös képviselő a rábízott, illetőleg kezelésébe tartozó pénzeszközök felhasználásáért teljes anyagi felelősséggel tartozik.

2.7. A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni a *Ttv. 22§-ában* meghatározott adatokat. A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a tulajdonosok által bejelentett adatokról nyilvántartást vezessen. A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a bíróság, közüzem szolgáltató, illetve központi fűtés –és melegvíz szolgáltató részére adhat tájékoztatást. Amennyiben a tulajdonostárs vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a közös költség tartozását kiegyenlítette, a közös képviselő a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

2.8. Közös képviselővel szemben, a *Ttv. 49. §-ában* meghatározott kizáró ok nem állhat fenn, amelyet a jogszabály előírásai szerint határidőben igazolnia kell.

### 3. SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

3.1. A számvizsgáló bizottság a Társasház működésével kapcsolatos ellenőrzési, véleményezési és javaslattételi feladatokat ellátó szerve, amelynek tagjait a közgyűlés, a tulajdonostársak köréből választja meg, akik személyesen kötelesek ellátni feladataikat. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szótöbbséggel hozza meg. Amennyiben tevékenységét díjazás ellenében végzi, annak mértékét a közgyűlés jogosult meghatározni. A társasházban 3 tagú számvizsgáló bizottság működik.

3.2. Tevékenységéről, ellenőrzései során tett megállapításairól köteles a közgyűlésnek beszámolni.

3.3. A számvizsgáló bizottság jogai és kötelezettségei:

- a) Bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, a költségvetést és az elszámolást.
- b) Havonként ellenőrzi a társasház pénzforgalmát.
- c) Véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat,
- d) Jóváhagyhatja a 300.000,- Ft-on felüli, de 1.000.000,- Ft-ot nem meghaladó kötelezettségvállalásokat, megrendeléseket, illetve azok számláinak kifizetését.
- e) Javaslatozt tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására.
- f) Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, és a törvényi előírások fennállnak.

3.4. Amennyiben a közgyűlés soraiból nem tud számvizsgáló bizottságot állítani, a fenti feladatokat a közgyűlés által, évente felhatalmazott tulajdonostárs végzi el.

3.5. Amennyiben annak jogszabályi feltételei fennállnak, a számvizsgáló bizottság, illetve az ellenőrzési jogkör gyakorlója feladatainak segítésére, gazdasági ellenőrzést segítő személyt kell igénybe venni, akkor a gazdasági ellenőrzést segítő személy jogaira, kötelezettségére és jogállására a *Ttv. III/A. fejezetének* rendelkezésit tekinti jelen szabályzat irányadónak.

### 4. TULAJDONOSTÁRSÁK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

4.1. A tulajdonosoknak a külön tulajdonnal kapcsolatos jogaik és kötelezettségeik

4.1.1. Általános rendelkezések

- a) A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.
- b) A társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban levő nem lakás céljára

szolgáltató helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.

A társasház közössége megtiltja az alábbi tevékenységeket, illetve üzlethelyiségek üzemeltetését, üzlet kialakítását, a társasház külön tulajdonú részeiben, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ilyen rendeltetési módjára történő megváltoztatását:

1. szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó tevékenység
  2. szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység
  3. szexuális termék vagy segédeszköz árusítása
- c) Ha a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására- harmincnapos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.
- d) A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma – így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

#### 4.1.2. Tulajdonostárs kötelei:

- a) Fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, és a fenntartással járó költségeket, díjakat megfizetni.
- b) Lehetővé tenni és tőni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
- c) A szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa jelen szabályzat és a *Ttv. 16. §* rendelkezéseit.
- d) Betartani, illetve a vele egy háztartásban (külön tulajdonban) együtt élőkkel betartatni a közgyűlés által jóváhagyott, jelen szabályzat mellékletét képező Házirendet, 1. számú melléklet,
- e) illetve a vonatkozó jogszabályok (*Ttv., Ptk.*) rendelkezését.
- f) A tulajdonostárs kötelei a közös képviselőnek a 2.7. pontban meghatározottak szerint bejelenteni:
  1. A külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást.
  2. A lakcímét, telefonszámát és személyes adatait (nevét, születési nevét, anyja nevét, lakcímét), illetőleg a jogi személy nyilvános adatát.
  3. külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) 2 pontnak megfelelő adatát,
  4. A haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.
  5. A fenti adatokban bekövetkező változásokat.

4.1.3. A tulajdonosnak a bejelentést a birtokbavételt, illetőleg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15 napon belül kell megtennie.



## A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

4.1.4. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

4.1.5. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás közét meghaladó kiadást (a továbbiakban együtt: közös költség) kötelesek megfizetni.

4.1.6. A közös költség és egyéb a társasház üzemeltetéséhez szükséges költségek megosztását a következő pont tartalmazza részletesen.

## 5. ÜZEMELTETÉSSSEL KAPCSOLATOS KÖLTSÉGEK

### 5.1. Közös Költség

5.1.1. A közös költség megállapításának és fizetésének rendje

5.1.1.1. Tulajdonostársak közös költséget az ingatlan négyzetméter arányában kötelesek fizetni, ettől eltérni csak a jelen szabályzatban meghatározott költségnemek esetében lehet. A tulajdonostársak közgyűlésen dönthetnek a közös költség külön tulajdononként egységesen (nem tulajdoni hányad szerint) megállapított díjfizetési kötelezettségéről, figyelembe véve a tulajdoni hányadhoz (alapterülethez) kötött díjtételek arányos osztását. A közös költség mértékét a közgyűlés jogosult meghatározni. A közös költség viselésével kapcsolatos döntéseket az SZMSZ-nek tartalmaznia kell.

5.1.1.2. Közgyűlés által meghatározott célbefizetés, hiteltörlesztés, vagy más jogcímen előírt fizetési kötelezettségeket is közös költségként kell beszedni.

5.1.1.3. A tulajdonos köteles a közgyűlés által megállapított tárgyhavi közös költség hozzájárulást, legkésőbb a tárgyhó 15. napjáig a társasház üzemeltetési számlájára átutalással, vagy készpénz átutalási megbízással (csekk) teljesíteni. Postai úton való fizetés, vagy banki készpénz befizetés esetén a pénzügyi és postai közreműködési költséget külön díjátalányként kell megfizetni közgyűlés határozata szerint (csekkdíj), mely összeg a közös költség részeként beszedhető. Amennyiben a tulajdonos helyett más fizet, úgy a postai átutalási megbízáson, illetve a banki átutalási megbízáson a tulajdonos nevét, a külön tulajdon címét (emelet, ajtószám feltüntetésével), kell feltüntetni. Ennek elmaradása esetén az azonosíthatatlan befizetés nem írható jóvá a tulajdonos javára.

5.1.1.4. Késedelmesen fizető tulajdonos a mindenkori jegybanki alapkamat mértékének megfelelő késedelmi kamatot köteles megfizetni a Társasház részére.

5.1.1.5. Amennyiben a tulajdonos értékesíti az ingatlanát, és értékesítéskor hátralékkal rendelkezik, úgy a korábbi és az új tulajdonos egyetemlegesen tartoznak helytállni a hátralék megfizetéséért, amennyiben ez az ingatlan nyilvántartásból megállapítható.

### 5.1.2. Közös költség hátralék behajtása

5.1.2.1. Közös képviselő köteles beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költség hozzájárulás összegét, valamint tartozások esetén késedelmi kamatot felszámítani.

5.1.2.2. Jelen szabályzat elfogadásával Társasház közössége felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a *Ttv.* rendelkezéseinek megfelelő közös költség hátralék -beleértve az egyéb jogcímen, közgyűlési határozatban megállapított fizetési kötelezettségeket is- felhalmozása

esetén külön közgyűlési határozata nélkül elrendelje a tulajdonostárs külön tulajdonában lévő ingatlanára, és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadra az ingatlan-nyilvántartásba történő jelzálogjog bejegyzést, amely a törvényben szabályozott időszakonként megismételhető.

5.1.2.3. Ezzel egyidejűleg a közös képviselő jogosult a hátralék behajtása érdekében fizetési meghagyásos és végrehajtási eljárást indítani, valamint minden további törvényes eszközt felhasználni.

5.1.2.4. A közös költség behajtása érdekében tett minden felmerült költséget (például tulajdoni lap díja, jelzálogjog bejegyzésnek és törlésének ingatlan-nyilvántartási eljárási szolgáltatási díja, eljáró ügyvéd vagy jogtanácsos díja, fizetési meghagyás díja, végrehajtás során felmerült költségek, postaköltségek, stb.), az arra okot adó, hátralékos tulajdonostársnak kell megfizetnie. Ezen díjak, költségek nem képezik a közös költség részét, azonban jelen SZMSZ elfogadásával társasház közössége felhatalmazza közös képviselőt, hogy a közös költség hátralék behajtása során felmerült díjakat, költségeket közös költségként érvényesítse.

5.1.2.5. A fenti költségeket társasház köteles megelőlegezni.

## 5.2. A felújítási alap

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

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

5.2.3. A felújítási alap pénzeszközeit a közös költségtől elkülönített hitelintézeti számlán kell elhelyezni, mely lehet lakástakarék-pénztári számla is. Az alap pénzeszközei csak a közgyűlés határozata alapján és csak a társasházakról szóló törvény értelmező rendelkezései szerinti felújítási munkálatok költségeinek fedezésére használhatók fel, ettől eltérő célra részben sem.

5.2.4. A *felújítás fogalma*: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:

- a) *teljes felújítás*: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,
- b) *részleges felújítás*: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,
- c) *korszerűsítés*: meglévő épület, épületrész, épület berendezés rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságát javító, használati értékét, teljesítőképességét, üzembiztonságát növelő építési-szerelési munka. Korszerűsítésnek kell tekinteni a megújuló energiaforrások (napenergia, szél, geotermikus energia, stb.) alkalmazására a központi fűtő- és melegvíz-ellátó berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiahatékonyságát szolgáló épületszerkezeteken végzett építési-szerelési munkák is.

## 5.3. Egyéb költségek, díjak megosztásának szabályai

5.3.1. A tulajdonosoknak a vízdíj, hődíj és áramdíj fizetésével kapcsolatos kötelezettségei

5.3.1.1. A mellékmérővel nem rendelkező, lakás céljára szolgáló ingatlan esetén fizetendő víz- és csatornadíj tekintetében a technikai vízdíjjal csökkentett víz és csatornadíj felosztásra kerül a tulajdonosok között. A díjat a közgyűlés felülvizsgálhatja és határozattal módosíthatja.

5.3.1.2. A felszerelt mellékvízmérők hitelesítéséről, rendkívüli vizsgálatáról, esetleges cseréjéről a tulajdonos saját költségén köteles gondoskodni. A vízórák hitelesítési idejének lejáratát után, vagy meghibásodott mérő esetén a közös képviselő jogosult vízórá nélküli közös költséget előírni, mivel a mérő már nem tekinthető hitelesnek. A vízórá nélküli közös költség mértékéről a közgyűlés dönt.

5.3.1.3. Mellékmérő vízórák leolvasásáról, szolgáltatóknak (Díjbeszedő, Vízművek, Főtáv) leadandó adatszolgáltatásról, valamint a vízmérők leolvasásának megghiúsulása miatt elszámolandó fogyasztási átalány megállapításáról a közgyűlés dönthet.

5.3.1.4. A tulajdonostársak kötelesek a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségben villanyórát felszereltetni és a mért fogyasztást a szolgáltató felé megfizetni.

5.4. Szeméttárolási és szállítási díj elszámolása

5.4.1. A kommunális hulladék szállítás díját a tulajdonosok jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban megállapított felosztási arány szerint és módon kötelesek megfizetni. A díjat a tulajdonosok lakásonként fizetik meg, a lakásban lakó személyek arányában.

5.5. Egyéb közüzemi szolgáltatások megfizetése

5.5.1. Az egyéb közüzemi szolgáltatások díját a tulajdonosok lakásonként (külön tulajdononként), közvetlenül a szolgáltatónak kötelesek megfizetni.

## 6. KAMERA RENDSZER

6.1. A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a szervezeti-működési szabályzatnak tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges - a személyes adatok védelmére vonatkozó előírásokkal összhangban megállapított - adatkezelési szabályokat. Ezeket a szabályokat a jelen szabályzat 2. sz. melléklete tartalmazza.

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

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

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

6.5. A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyeket tájékoztatni kell a személyes adatok védelmére vonatkozó előírások alapján szükséges információkról, így különösen a

kamerarendszer alkalmazásának tényéről, az érintetteket megillető jogokról, az üzemeltető személyéről és elérhetőségeiről.

## 7. VEGYES RENDELKEZÉSEK

7.1. Jelen szabályzat elválaszthatatlan részék képezi a Társasház Házirendje, 1. számú melléklet, valamint az Adatkezelési Szabályzat, 2. számú melléklet.

7.2. Külön tulajdonhoz tartozik a kaputelefon lakáskészüléke, valamint a fűtési rendszer külön tulajdonon belül felszerelt (strangonkénti) első elzáró szelepe és az után kiépített fűtési csővezetékek.

7.3. Amennyiben a légkondicionáló berendezés kültéri egysége a folyosókon, vagy a homlokzaton kerül elhelyezésre, annak vízelvezetéséről a tulajdonosa köteles gondoskodni oly módon, hogy a víz nem folyhat le homlokzati elemen, sem az erkélyszélen, illetve nem folyhat a folyosóra.

7.4. Az egyes külön tulajdonú albetétekben beépített riasztóberendezések szirénái a közös területeken –sem folyosón, sem homlokzaton- nem helyezhetők el, mert téves riasztás esetén zavarja a lakók nyugalmát. A riasztó távfelügyeleti rendszerben működhet („néma riasztás”).

7.5. A Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata elfogadás napján, azaz 2021.....-án lép hatályba.

7.6. A jelen szabályzatban nem szabályozott kérdések tekintetében a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény és az Alapító Okirat rendelkezései az irányadók.

Budapest, 2021.....

A határozat hitelül:

.....

közös képviselő

Ellenjegyzem Budapest, 2021.....-án:

.....

Jóvérté dr. Szövetes Judit  
ügyvéd (KASZ: 36071994)



# HÁZIREND

A házirend célja, hogy a társasházban lakó és tartózkodó személyek egymás iránti magatartásának, a társas együttélésnek, lakóingatlan rendeltetésszerű használatának valamint a lakhatás nyugalma szolgáltató szabályait megállapítsa. A házirend rögzíti továbbá az épület állagvédelmének, az építési-, szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének szabályait, amely a tulajdonosok közös érdekei alapján.

A házirend betartása kötelező érvényű minden tulajdonosra, bérlőre és akár csak ideiglenesen a házban tartózkodó személyre.

## I. A társasház használatának, működésének rendjével kapcsolatos szabályok

1. A Társasház épületében mind a külön, mind a közös tulajdonú részeiben csak a rendeltetésszerű használat megengedett. Abban semmilyen ipari vállalkozási tevékenység nem folytatható.
2. A társasház egész területén, napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden olyan magatartástól, tevékenységtől, mely mások nyugalma zavarja. Ezt célzó szabály, hogy
  - a) zajt okozó háztartási- és egyéb kisgépek használata és ilyen hatást kiváltó tevékenységek végzése -az ének és zeneyakorlást is beleértve-

munkanapokon	8.00-18.00 óra
szombat	8.00-14.00 óra
időszakban engedélyezett,	
vasárnap és ünnepnapokon nem engedélyezett.	
  - b) a rövidebb ideig tartó, zajjal járó építési-, szerelési munka végzését előzetesen be kell jelenteni az érintett tulajdonostársaknak. (azonnali beavatkozást igénylő munkavégzésre ez nem vonatkoztatható)
  - c) társasági összefüggésekkel kapcsolatos hangoskodás 22.00 órát követően nem folytatható.
3. Fokozatosan ügyelni kell a közös használatú és közös tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használatára, továbbá épségére, állagára, tisztaságára, valamint a tűzvédelmi és tulajdonvédelmi követelményeinek betartására. Tűz-, és robbanásveszélyes anyag a társasházban nem tárolható.
4. A használat során okozott kár (sérülés, szennyeződés stb.) megszüntetéséről az azt okozó saját költségére soron kívül köteles gondoskodni. Amennyiben az ilyen kárt, szennyeződést külső fél, ill. személy (pl. szolgáltató) okozta, ez esetben is a kapcsolatos helytállási kötelezettség a szolgáltatást igénybevevőt, ill. a hozzátartozó tulajdonostársat terheli.
5. Kommunális hulladék csupán ennek tárolására szolgáló tároló edényekben helyezhető el. Doboz alakú kisebb csomagoló eszközöket is csak feldarabolva szabad a tárolóedényekbe rakni. Nagyobb terjedelmű csomagoló anyagokat (pl: költözéskor vagy háztartási gépek szállításkor használt csomagoló eszközök) az érintett tulajdonos (használó) saját költségén köteles elszállíttatni. Az ilyen anyagok a társasház közös használatú részein átmenetileg sem tárolhatók.
6. Lakóknak törekedniük kell a házhoz tartozó, szelektív hulladékgyűjtők használatára.
7. A közös használatra szolgáló helyiségeket használaton kívül zárva kell tartani. Ennek elmulasztásából eredő károkért a mulasztó fél tartozik felelősséggel.
8. A közös tulajdon területén ruhanemű szárítása tilos.
9. A közös tulajdonú helyiségekben, területeken, lépcsőházakban dohányozni tilos!

## **II. A külön tulajdonú ingatlanrész (lakás, tároló, stb.) használatával kapcsolatos kötelezettségek**

- 1) Az I. fejezetben foglalt és értelemszerűen ezen ingatlanrészekre is vonatkoztatható kötelezettségeket, szabályokat e fejezetben nevezett ingatlanrészekre is alkalmazni kell. A használat és együttélés során ezeknél is be kell tartani az állag-, és tulajdonvédelmi követelményeket, a károkozás elkerülését és az ehhez kapcsolódó anyagi felelősséget, ill. helytállási kötelezettséget, a rendeltetésszerű, gazdaságos és a környezet sérelme nélküli használat, valamint a kulturált együttélés általánosan ismert és elfogadott szabályait.
- 2) A lakáshasználat során tartózkodni kell a fokozott kopogást és hanghatást kiváltó eszközök, felszerelések, lábbelik használatától különösen 20.00 óra és 8.00 óra közötti időszakban.
- 3) Az egyes lakószintekről, továbbá a lépcsőházban és az erkélyekről szemetet, port, vagy más hulladékot, valamint vizet lesöpörni, lerázni, illetőleg leönteni, továbbá tárgyakat kidobni tilos! A lakás használatával tisztításával más építményrészen okozott szennyeződést az azt okozónak haladéktalanul el kell távolítani és a tiszta állapotot megteremteni.
- 4) A főzéssel vagy a lakáson belüli tevékenységgel együtt járó szagok szellőztetése a lépcsőház irányába tilos. Az ilyen célú szellőztetés a külső nyílászárókon keresztül oldandó meg.
- 5) Televízió, rádió és egyéb szórakoztató elektronikai berendezések csak úgy működtethetők, hogy azok hangereje és általuk keltett rezgések mások nyugalma ne zavarja.
- 6) Az erkélyen kizárólag az épület külső képét nem rontó tárgyak helyezhetők el. Az ablakokban, erkélyeken és a lépcsőházban növényeket tartani és ápolni, csak mások érdeksérelme nélkül - lépcsőházban a közlekedést, menekülési útvonalat nem akadályozva- szabad. Virágok, növények biztonságos rögzítéséről a tulajdonosoknak gondoskodnia kell.
- 7) A WC-kagylóba, mosdóba, mosogatóba stb., tehát általában a lefolyórendszerekbe, továbbá a csapadékvíz levezetőkbe szemetet, környezetszennyező zsíros, olajos stb. folyadékot, anyagot, törmeléket önteni dugulás veszély miatt tilos.
- 8) Az esetleges rovar, vagy más kártevő fertőződést a közös képviselőnek jelezni kell. A szükséges mentesítési munkát a lakáson belül a tulajdonosnak (saját költségére), a közös tulajdonú ingatlanrészek tekintetében a közös képviselőnek (a közös költség terhére) el kell végeztetnie.
- 9) Az évenkénti lomtalanítást a tulajdonosok – célszerű okból- vegyék igénybe.

## **III. Az állattartás szabályai**

- 1) A társasház közös tulajdonú és használatú részeiben semmiféle állat nem tartható. Ilyen helyiségbe, területre állatot kiengedni, etetni, sétáltatni, vagy oda szoktatni nem szabad.
- 2) A kizárólagos tulajdonú és használatú ingatlanrészekben / lakás / fokozott mozgást nem igénylő állat tartható. Ennek feltétele, hogy a tartással kapcsolatos hang-, szag-, és higiéniai követelményeket az állat gazdája betartsa, ezekkel összefüggésben mások nyugalma és a kulturált lakhatást ne zavarja.
- 3) Emberre veszélyes hulló, ízeltlábú, és melegvérű ragadozó valamint óriáspapagáj a társasház területén, még a lakásokban sem tartható. Egyéb madárfaj tartásával kapcsolatos követelmény és feltétel, hogy más lakások erkélyét, ablakpárkányát és a közös használatú ingatlanrészeket ne szennyezze.
- 4) A leírtakon túlmenően az állattartással kapcsolatos hatósági, önkormányzati rendeleteket az állat gazdájának be kell tartania.

#### IV. Egyéb feltételek, szabályok.

- 1) A házirend a Társasház mindenkor Szervezeti és Működési Szabályzatának mellékletét képezi.

A házirendben lévő kötelezettségek, feladatok betartásának ellenőrzése egyrészt a tulajdonostársak, másrészt a közös képviselő joga és feladata. Az abban foglaltak megszegése esetén az érintettel szemben a közös képviselő írásbeli felszólítás formájában intézkedhet. Sértett felek a jegyzőnél birtokvédelmi eljárást kezdeményezhetnek, valamint a rendőrséget értesíthetik és szükség esetén szabálysértési eljárást indíthatnak. Gyerekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért gondviselőjük felel.

- 2) Az a tulajdonostárs, aki a társasházban lévő lakását bérbe adja, köteles a házirendet bérlőjével megismertetni és annak betartását írásban elfogadtatni, a szabályok betartásának tényét pedig rendszeresen és fokozottan ellenőrizni. A bérbeadó tulajdonos felel bérlőjének a szabállyal kapcsolatos betartásáért és esetleges károkozás kapcsán teljes körű anyagi felelősséggel tartozik a társasház irányában.

A házirend a társasház közgyűlésének ..... számú határozatával, 2021. ....-án lép hatályba. Visszavonásig, illetve módosításáig érvényes.

Budapest, 2021. ....

.....

közös képviselő

# Adatkezelési szabályzat

A Budapest, VII. Cserhát u. 3. Társasház (a továbbiakban: Társasház) tulajdonosainak közössége a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítése és üzemeltetése érdekében *a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 25. §-a* alapján a jelen adatkezelési szabályzatot fogadja el a ..... számú határozattal.

A Társasház kiemelten fontosnak tartja az információs önrendelkezési jog tiszteletben tartását. Ennek érdekében a személyes adatokat bizalmasan kezeli, és megtesz minden olyan biztonsági, technikai és szervezési intézkedést, mely az adatok biztonságát garantálja.

## I. A szabályzat célja

A kamerarendszer kizárólag

- az emberi élet,
- a testi épség,
- a személyi szabadság védelmét,
- a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint
- a közös tulajdonban álló vagyon védelmét

szolgálja, feltételezve, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el.

Alkalmazása ezen célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.

## II. A kamerarendszer üzemeltetésnek szabályai

1. A kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló 2005. évi CXXXIII. törvényben meghatározott személy lehet.

2. A kamerarendszer nem irányulhat

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

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

4. A kamerarendszer által rögzített felvételekhez kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja.
5. A felvételek továbbítására kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.
6. Akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje.
7. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben a megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatók.
8. A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.
9. A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, a melynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére – az érvényes szabályok szerint jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.
10. A kamerarendszerrel felszerelt épületre, épületrészre jól látható helyen, jól olvashatóan fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére.
11. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is.
12. Az üzemeltető az érintett személyt - kérésére - köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira, valamint jogorvoslati lehetőségeire.

### **III. Záró rendelkezések**

1. Jelen szabályzatban meghatározottakat az *információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény* és a *személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló 2005. évi CXXXIII. törvény* rendelkezéseivel összhangban kell alkalmazni.
2. Jelen szabályzat 2021. .... napján, a SZMSZ elfogadásával egyidejűleg lép hatályba, amelynek elválaszthatatlan mellékletét képezi.

Budapest, 2021. ....

.....  
közös képviselő



# Meghatalmazás közgyűlésre

Alulírott ..... (név)

Szavazati arány: ..... (tulajdoni hányad)

Cím: ..... ( ..... m2)

Anyja neve: .....

Születési hely, dátum, sz. ig. sz. : .....

**Meghatalmazó a 2022. 04. 26. napjára kitűzött közgyűlés napirendi pontjainak ismeretében meghatalmazom**

..... -t (név)

Cím: .....

Anyja neve: .....

Születési hely, dátum, sz. ig. sz. : .....

## Meghatalmazottat

hogy a ..... szám alatti Társasház **2022. április 26 -ai** elszámoló 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.

**1A. sz. Határozat:** IGEN-NEM- TARTÓZKODOM

**2. sz. Határozat:** IGEN-NEM- TARTÓZKODOM

**1B. sz. Határozat:** IGEN-NEM- TARTÓZKODOM

**3. sz. Határozat:** IGEN-NEM- TARTÓZKODOM

**1C. sz. Határozat:** IGEN-NEM- TARTÓZKODOM

**4. sz. Határozat:** IGEN-NEM- TARTÓZKODOM

**1D. sz. Határozat:** IGEN-NEM- TARTÓZKODOM

**5. sz. Határozat:** IGEN-NEM- TARTÓZKODOM

**Alulírott Meghatalmazott a meghatalmazást elfogadom.**

Kelt ....., 2022 év augusztus hónap ..... nap

.....  
Meghatalmazott

.....  
Meghatalmazó

Előttünk, mint tanúk előtt:

1., Név: .....

(olvasható)

Aláírás: .....

Lakcím: .....

Sz. ig. szám: .....

2., Név: .....

(olvasható)

Aláírás: .....

Lakcím: .....

Sz. ig. szám: .....