

*Szervezeti-működési szabályzat
1076 Budapest Garay utca 40. sz. Társasház*

A

Budapest, VII. kerület belterület, 33073 helyrajzi számú

1076 Budapest Garay utca 40. szám alatti

Társasház

**SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI
SZABÁLYZATA**

2025.

A 1076 Budapest Garay utca 40. Társasház

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

a Társasház a 2025. napján tartott közgyűlésén %-os szavazattal, a számú határozatával a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tv.), alapján a Társasház Szervezeti-Működési Szabályzatát a következők szerint alkotja meg.

I.

A társasház tulajdoni egysége

A társasházban lévő lakások, és egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségek az egyes tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épületek azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak az alapító okirat rendelkezései szerint.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a fsz. 5. szám alatti lakás.

A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész az egyes tulajdonostársak külön tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek alkotórészét képezi.

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek és az ahhoz tartozó, közös tulajdonra vonatkozó eszmei hányad egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

II.

A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

A tulajdonostárs külön tulajdonával és az ahhoz elválaszthatatlanul tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. Tulajdon átruházás, valamint a tulajdonjog egyéb módon való megszerzése esetében a jogutódot a jogelőd jogai illetik meg és terhelik kötelezettségei. A tulajdonos változást az új tulajdonos köteles a közös képviselőnek bejelenteni (a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 napon belül).

A tulajdonostársak jogai és kötelezettségei

1. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga, a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.
2. A tulajdonostárs köteles
 - a) fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást és nem lakás céljára szolgáló helyiséget,
 - b) megtenni a szükséges intézkedést, hogy vele együtt lévő személy, valamint az, akinek helyisége használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja,

hogyan azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait (saját tulajdonukkal és a közös tulajdonrészekkel kapcsolatos jogok) és törvényes érdekét,

- c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásba és nem lakás céljára szolgáló helyiségbe a közösség megbízottja a közös tulajdonnal, illetőleg másik tulajdonostárs külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben, káresemény vagy vészhelyzet esetén pedig azonnal bejuthasson akként, hogy az a tulajdonostársnak (használónak) a lehető legkisebb kárt okozzon,
- d) a tulajdonos köteles lehetővé tenni, hogy a közösség megbízottja, közös képviselője a külön tulajdonban álló lakásba, nem lakás céljára szolgáló helyiségébe bejuthasson az alábbi esetekben:
 - állagellenőrzés céljából
 - csőtörés (víz, gáz, csatorna) ellenőrzése miatt, a hiba elhárítása érdekében

Villanyvezeték meghibásodás, csőtörés, gázszivárgás esetén az azonnali bejutást kell lehetővé tenni. Egyéb esetben a külön tulajdonú ingatlanba való bejutást a bentlakó, használó sürgősen háborítása nélkül, neki alkalmas időben kell biztosítani.

Ha a hiba elhárítására a tulajdonos hibájából nem kerülhetett sor, köteles a keletkezett kárt megtéríteni, a nála keletkezett kárt saját maga viselni, saját költségére kijavítani.

- e) a tervezett építkezéséről értesíteni a közös képviselőt,
 - f) a közös képviselőnek – a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 napon belül - bejelenteni:
 - külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást,
 - lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetve a jogi személy nyilvános adatát,
 - elektronikus levelezési címét, amennyiben az elektronikus kapcsolattartáshoz hozzájárul,A közös képviselő a tulajdonostárs tulajdonjogának fennállásáig, vagy a tulajdonostárs társasház felé fennálló tartozása esetén a tartozás kiegyenlítéséig kezeli.
3. A társasház-közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, ami az ellenőrzés, illetve a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs tulajdonában keletkezett. A külön tulajdonban levő lakások (helyiségek) és tartozékaik (gáz-víz-csatorna-villany vezetékek, radiátorok) karbantartásával, felújításával, javításával, pótlásával járó költségek a lakás mindenkori tulajdonosát terhelik, és az ezekkel kapcsolatban esetlegesen másnak okozott károkat a tulajdonos haladéktalanul köteles elhárítani és megtéríteni.
4. A tulajdonostárs köteles bejelenteni a tulajdonváltás tényét, az új tulajdonostárs tartozik magára nézve kötelezőnek elismerni az ezen szervezet-működési szabályzatban foglaltakat, így az új tulajdonost (jogutódot) ugyanazon a jogok illetik, illetve kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődöt illették vagy terhelték. Amennyiben a tulajdonos nem a társasházban lakik, köteles az állandó lakcímét és amennyiben ettől eltérő, úgy levelezési címét is közölni a közös képviselővel.
5. A tulajdonos a tulajdonát képező ingatlant bérbe adhatja, azonban az ebből a

tevékenységből származó – a társasházat, illetve a többi tulajdonostársat érintő – károkért teljes felelősséggel tartozik.

6. A házban a rövidtávú (30 napnál rövidebb) bérbe adás, – így pl. „AirBnb” szolgáltatás – nem engedélyezett.
7. Külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni tilos, továbbá tilos szexuális terméket és segédeszközt árusítani vagy forgalmazni.
8. Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik. (A társasház utcai bejáratú helyiségeiben csak olyan üzlet létesíthető, mely legfeljebb hétfőtől péntekig 8 – 20 óra között és szombaton 8 – 14 óra között tart nyitva, és működése jár jelentősebb zajjal, rezgéssel, párával. Nem utcai bejáratú helyiségben üzlet nem alakítható ki. A társasházban szálláshely szolgáltatás nyújtása nem engedélyezett (ideértve különösen: diákszállás, munkásszállás, hostel, airbnb, illetve a 30 napnál rövidebb, harmadik személyek tartózkodásával járó rendszeres és üzleti jellegű szálláshely szolgáltatás).
9. A szervezeti-működési szabályzatban 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 - amelyek nem lehetnek a Társasházakról szóló törvény rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak - a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.
10. Minden külön tulajdonban álló ingatlanrész csak és kizárólag az ingatlan-nyilvántartási besorolása szerinti célra használható (lakás, raktár, pince stb.). A nem lakás megjelölésű ingatlanokban életvitelszerűen tartózkodni tilos.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

11. Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.
12. Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok és a hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, a jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.
Az ettől eltérő birtoklás, használat módjának, mértékének, és esetleges ellentételezésének – így például a közös tulajdon egyes részeire akár ideiglenes akár tartós kizárólagos használat biztosításának – meghatározására a közgyűlés jogosult. Kerti/ udvari bútorok kihelyezésének, növények ültetésének engedélyezése is közgyűlési hatáskör. Ez azonban nem érinti a közös tulajdoni jelleget.
Amennyiben az ettől a rendelkezéstől vagy a közgyűlés határozatától eltérő használat,

hasznosítás kárt okoz, a károkozó tulajdonostárs köteles az okozott kárt megtéríteni és az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.

13. A közös tulajdonban lévő területeken a szilárd burkolat / zöldfelület arányának megváltoztatása közgyűlési határozathoz kötött. Akinek tevékenysége vagy tulajdonhasználata a szilárd burkolatban vagy a zöldfelületben kárt okozott, az köteles saját költségén helyreállítani.
14. A tulajdonostársak kötelesek a társasházat – annak telkét is ideértve – rendeltetésszerűen használni, úgy, hogy a használat a többi tulajdonos használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják minden olyan tevékenység folytatását, amely zajjal, az ott tartózkodók nyugalmanak zavarásával jár.
15. A közös tulajdonban lévő falfelületre a közgyűlés hozzájárulása nélkül feliratot kitenni tilos (kivéve a jogszabály által kötelezően elhelyezendő székhely, telephely megjelölést, legfeljebb 0,5 m² méretben).
Reklámtáblák esetleges kihelyezéséről a közgyűlés dönt, az abból származó bevétel a társasházat illeti.

Építkezés

16. A tulajdonostárs a lakásban és a nem lakás céljára szolgáló helyiségben építési munkát végezhet.
17. Az építtető tulajdonostárs a közgyűlés hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és amely nem érinti a közös tulajdont.
18. Ha az építtető tulajdonostárs lakásában végzett építési 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.
19. A közgyűlés előző pont szerinti határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
20. Építkezés, felújítás során a tulajdonos köteles a közös tulajdon védelmére, így különösen a tartófalak és boltozatok, födémek, egyéb statikailag jelentős épületrészek védelmére. Bármely olyan építés, felújítás, bontás, mely ezeket érinti, csak előzetes statikai szakvélemény alapján végezhető. A statikai szakvélemény készíttetése a tulajdonos kötelessége, melyet a közös képviselő kérésére a tulajdonos köteles bemutatni.

A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések felszerelések fenntartásával (karbantartásával, felújításával) járó költségek viselése

21. A tulajdonostársak az alapító okiratban közös tulajdon alatt felvett telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.
22. A társasházzal kapcsolatos egyéb kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi

díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

23. A társasház közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek költségeinek viselése

24. A külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek a lakás / nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkorai tulajdonosát terhelik.
25. A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdoni illetőségeikhez tartozó építményrészek jó karban tartásáról.
26. Ha valamelyik tulajdonostárs – vagy az, akinek a használatot átengedte – a közös tulajdoni részekben, vagy a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségében kárt okoz, úgy ez a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani, vagy elháríttatni, és az okozott kárt megtéríteni.
27. Ha a külön tulajdonba került építményrész karbantartása, vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely a közös területről is látható építményrészeket érint, akkor az a munka csakis az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.
28. Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az más tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.
29. A kéménybélelés teljes költségét az adott kéményjáratot használó tulajdonos köteles megfizetni.

Közös költségek biztosítása

30. A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársak kötelesek gondoskodni.
31. A közös építményrészek, felszerelések és egyéb közös berendezések, kéménycsoportok, kémények átépítésének költségei (kivéve a kéménybélelés költsége), terhei közüzemi díjainak – adó, biztosítás, vízdíj, közös helyiségek világítási költsége, stb. – úgyszintén a karbantartásukhoz, vagy helyreállításukhoz szükséges költségek fedezésére a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk (m²) szerint, közös költséget kötelesek fizetni.
32. A Társasház „vízórás” és „nem vízórás” (mellékvízmérővel rendelkező/nem rendelkező) helyiség szerinti közös költség számítást alkalmaz.
33. A jelen pontban foglalt, a közös költség viselésére vonatkozó rendelkezéstől a jelen szervezeti-működési szabályzat módosításával lehet eltérni.
34. A közös költség számítása az alábbiak szerint történik:
- A közös képviseleti díj egységesen külön tulajdoni egységekre elosztva, alapterülettel arányosan (m²) kerül kiszámításra.

- A társasházban felmerülő - víz- és csatornadíjon kívüli - további üzemeltetési és karbantartási költségek összege, mint alapösszeg kerül elosztásra az összes alapterülettel (m^2), melyet minden tulajdonosnak fizetnie kell.
 - Az éves víz- és csatornadíj összege felosztásra kerül a mellékvízmérővel fel nem szerelt lakások és a külön tulajdonba tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterületével (m^2) arányosan, mely összeg kerül hozzáadásra a fenti alapösszeghez.
 - A mellékvízmérővel nem rendelkezők az alapösszeget és a fentiek szerint kiszámított víz-, csatornadíjat fizetik.
 - A mellékvízmérővel rendelkezők az alapösszegeken kívül technikai víz díját fizetik meg, a közgyűlés döntése alapján megállapított összegben a ház takarítására, csőtörés miatti vízfolyásokra, stb., amennyiben az éves elszámoló közgyűlés így rendelkezik.
 - A közgyűlés az üzlethelyiségeket saját kommunális hulladéktároló biztosítására kötelezheti.
35. A közös költség összegét a közgyűlés állapítja meg az előző pontban írt számítási mód szerint a közgyűlési döntés időpontjában érvényben lévő díjak és költségek alapulvételével.
36. A közös költséget havonta, legkésőbb a tárgyhónap 15. napjáig kell megfizetni. A közgyűlés által megállapított hozzájárulást esedékességgel nem fizető tulajdonostárs ellen a közös képviselő köteles a szükséges intézkedéseket megtenni, a késedelembe esést követően a tulajdonostársat kötelezettsége teljesítésére felszólítani és ennek eredménytelensége esetén minden lehetséges jogi eszközt igénybe véve a tulajdonostársat a teljesítésre rábírní, a jelen szervezeti-működési szabályzatban is részletezett módon.
37. Amennyiben a bármely jogcímen befizetett összeg az egész tartozás kiegyenlítésére nem elegendő, azt a következő sorrendben kell elszámolni:
- a tartozás, mint követelés érvényesítésével kapcsolatban felmerült költségek (eljárási díjak, illeték, munkadíj, postaköltség stb.)
 - kamatok
 - célbefizetés vagy más, a közgyűlés által meghatározott rendkívüli befizetés
 - közös költség
 - egyéb
38. A közös költség tartozásért tulajdon átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. A közös képviselő írásban köteles – kérelemre – a tulajdonostárs felé nyilatkozni arról, hogy az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, továbbá van-e folyamatban, ill. előkészítés alatt a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák elvégzése mennyiben szükséges.
39. A tulajdonostársak közös tulajdonában álló fsz. 5. szám alatti lakás hasznosításáról (hasznosítás módja, használati díj vagy bérleti díj megállapítása stb.) a közgyűlés dönt. Közgyűlés dönt továbbá az egyéb, a tulajdonostársak közös tulajdonában álló helyiségek esetleges hasznosításáról is.
40. A közösség úgy rendelkezik, hogy a befizetésekből és a rezsicsökkentésből a tárgyévben fennmaradó összeg /maradvány/ a társasházközösség tulajdonában marad, nem kerül felosztásra. A maradvány összegét a társasház a továbbiakban is a közös költség számlán kezeli, amennyiben a közgyűlés eltérően nem rendelkezik.
41. A költségvetésből nem fedezhető, rendkívüli költségek felmerülése esetén a közgyűlés többségi határozattal előírhatja a tulajdoni hányaddal (m^2) arányos befizetési kötelezettség teljesítését (célbefizetés).

III. A társasház szervezete

Közyűlés

42. A társasház legfontosabb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés.

A közgyűlés hatásköre és feladatai

43. A közgyűlés, mint a Társasház legfőbb döntéshozó szerve határoz:

- a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- c) a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról;
- d) a közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról;
- f) a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- h) a házirend megállapításáról;
- i) a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről;
- j) szervezeti-működési szabályzat létrehozásáról, és annak tartalmáról és módosításáról;
- k) esetleges bizottságok alakításáról (pl.: műszaki);
- l) az építető tulajdonostárs lakásában tervezett olyan építési munkához történő hozzájárulásról, amely érinti a Társasházakról szóló törvény 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont;
- m) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

44. A közgyűlés határozatait a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg, amennyiben a törvény, vagy a szervezeti-működési szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik.

A közgyűlésre vonatkozó eljárási szabályok

45. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni és a meghívó egy példányát a társasházban - egy jól látható helyen – ki kell függeszteni.

Az írásos meghívót a postaládába (postai levélszekrényben való elhelyezés vagy postai szolgáltató útján való kézbesítés) és e-mail címre megküldve elektronikus úton kell eljuttatni, amennyiben a tulajdonos az e-mail címét a közös képviselő számára megadja.

Elektronikus kézbesítés: A tulajdonos írásban megadhatja a közös képviselőnek az e-mail címét, melyre a kézbesítést szabályszerűen elfogadja.

A meghívó írásban megküldöttnek minősül, ha azt elektronikus levélben, a közös képviselő a tulajdonosok részére igazoltan közölt elektronikus levelezési címéről a tulajdonostársnak

a közös képviselő részére bejelentett elektronikus levelezési címére küldték.

Az ellenkező bizonyításáig a meghívót

a) postai szolgáltató útján való megküldése esetén, ha a közös képviselőhöz "átvételt megtagadta", "nem kereste", "elköltözött", vagy "ismeretlen" jelzéssel érkezik vissza, a visszakézbítés napján, vagy

b) ha közlése nem lehetséges, mert a tulajdonostárs személye bizonytalan, vagy lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe, elektronikus levelezési címe ismeretlen, a meghívó társasházban történő kifüggesztésétől számított nyolcadik napon kézbesítettnek kell tekinteni.

Akkor minősül a tulajdonostárs személye bizonytalannak, ha

a) azonosítása nem lehetséges az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai alapján, vagy

b) természetes személy esetén örököse, gazdálkodó szervezet esetén jogutódja az ingatlan-nyilvántartásból nem állapítható meg.

A megváltozott elektronikus elérhetőségről tulajdonos köteles bejelentést tenni, ellenkező esetben az értesítés elmaradására nem hivatkozhat.

Tekintettel arra, hogy a meghívó nem csak elektronikus úton kerül megküldésre, az e-mail címek tulajdonostárs általi pontatlan megadásából, változásából, megszűnéséből, a szolgáltató nem megfelelő működéséből, a postafiók beteltéből stb. eredő kézbesíthetetlenség miatt a közös képviselőt felelősség, további kötelezettség nem terheli.

Amennyiben a tulajdonos nem a Társasházban lévő tulajdona címére, hanem más címre kéri a meghívót küldeni, úgy a címet be kell jelenteni a közös képviselőnek azzal a kifejezett kéréssel, hogy oda kéri a meghívót kézbesíteni. Az ebből eredő többletköltség (postai szolgáltatás díja) az érintett tulajdonost terheli.

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

47. A meghívónak tartalmaznia kell:

a) a közgyűlés időpontját és helyét,

b) a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet,

c) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket.

48. A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31-ig kell megtartani.

49. 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 (beleértve az e-mail kézbesítés visszaigazolást) 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.

A közgyűlés határozatképessége

50. A közgyűlés határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.
51. Ha a közgyűlés nem határozatképes, a megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő tizenöt napon belüli időpontban, az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető.
52. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni, azzal, hogy ahol a Társasházakról szóló törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.
53. A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről (napirendi pontokról) történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

Szavazás, jegyzőkönyv vezetés

54. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint illeti meg a szavazati jog.
55. A Társasházakról szóló törvényben, az Alapító Okiratban és jelen szabályzatban megállapított eseteken kívül a közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.
56. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:
- a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét,
 - b) azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza,
 - c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását,
 - d) a tárgyalta napirendek összefoglalását,
 - e) a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.
57. A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.
58. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.
59. A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.
60. Jegyzőkönyvi határozatok nyilvántartásáról a közös képviselőnek gondoskodnia kell.

61. A közös képviselőnek a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni, továbbá ezzel egyidejűleg azokról valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie kell.
Az értesítés módja azonos a meghívó kézbesítésével, azaz postaládába papír alapon és elektronikus úton lehetséges.

Írásbeli szavazás

62. A közgyűlési határozat a tulajdonostársak jelenléte nélkül írásban is meghozható.
Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról - a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak. A közgyűlési döntést igénylő kérdést és a javasolt határozattervezetet a közös képviselő az ügyre vonatkozó dokumentumok másolatával együtt eljuttatja minden tulajdonostársához.
A felhívás egy példányát a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni.

63. A közös képviselő felhívására a tulajdonostársak írásban nyilvánítanak véleményt, és igennel/nemmel szavaznak a közös képviselő által írásban előterjesztett határozatról. Az ívet a tulajdonos aláírásával is ellátja, és a szavazási felhívásban meghatározott határidőn belül visszajuttatja a közös képviselő részére.

A szavazás során a határozat szövegén a tulajdonostársak nem módosíthatnak, nem javasolhatnak kiegészítést. A javított vagy kiegészített szövegű határozati javaslatra érvényesen szavazni nem lehet.

Módosító javaslat külön előterjeszthető.

64. A közös képviselő az írásbeli szavazatok közül csak azokat veheti figyelembe, amelyek a szavazási felhívásban meghatározott határidőn belül szabályosan kitöltve visszaérkeznek. Érvényes írásbeli határozat akkor születik, ha a több mint 50 % tulajdoni hányadot képviselő tulajdonos leadta érvényes szavazatát.
Az eredmény megállapítása (szavazatok érvényességének, szavazás eredményének megállapítása) bizottsági formában történik, két hitelesítő (tulajdonostársak) jelenlétében, akik a szavazásról készült jegyzőkönyvet aláírják.

65. Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő - a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - a közgyűlést köteles összehívni. Az írásbeli szavazás eredményét rögzítő jegyzőkönyv tartalmazza a kiértékeltek számát, a visszaérkezett válaszok számát (külön a határidőben és azon túl megérkező válaszok számát), a szavazati arányokat és a meghozott döntést.

66. A szavazás megszervezéséről a felhívást kibocsátó gondoskodik. Ha a szavazandó kérdés nem ismert, rövid indokolást is kell a szavazathoz mellékelni.

67. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő - a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni.

68. 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 Társasházakról szóló törvényben meghatározott mértékét.
69. A jognyilatkozat akkor minősül írásba foglaltnak, ha jognyilatkozatát a nyilatkozó fél aláírta. Írásba foglaltnak kell tekinteni a jognyilatkozatot akkor is, ha annak közlésére a jognyilatkozatban foglalt tartalom változatlan visszaidézésére, a nyilatkozattevő személyének és a nyilatkozat megtétele időpontjának azonosítására alkalmas formában kerül sor.
70. A tulajdonostársakat az írásbeli szavazás esetén is megilleti a Társasházakról szóló törvényben szabályozott jogorvoslati lehetőség.

Tulajdonostársi meghatalmazás

71. Ha eseti meghatalmazott szavaz a tulajdonostárs helyett, akkor csatolni kell a meghatalmazást.
72. A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános meghatalmazást a közös képviselő részére olyan időben kell átadni, hogy a meghatalmazott számára is szabályosan kézbesíthető legyen a közgyűlési meghívó.
73. Az általános és az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók azzal, hogy mind az eseti, mind az általános meghatalmazásnak teljes bizonyító erejű magánokirati formában kell készülnie.
74. A haszonélvező nem tagja a társasházi tulajdonközösségnek. A haszonélvező meghatalmazás hiányában a tulajdonos helyében nem szavazhat.

A közös képviselő

A közös képviselő személye

75. A Társasház ügyintéző és operatív feladatot ellátó szerve a közös képviselő.
76. A közös képviselő megválasztásáról és felmentéséről, továbbá a díjazásáról a közgyűlés dönt.
77. Nem lehet közös képviselő:
- a) aki büntetett előéletű,
 - b) aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,
 - c) az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
 - d) üzletszerűen végzett társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység esetén az, aki nem rendelkezik a Társasházakról szóló törvényben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget a törvény szerinti nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének.

A közös képviselő jogköre, feladatai, kötelezettségei

78. A társasház képviseletére a közös képviselő jogosult, e jogkörében bíróság és más hatóság előtt is képviselheti a társasházat. A képviseleti jog korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
79. A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:
- a) megőrizni az ingatlanügyi hatósághoz (Földhivatalhoz) benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy (1) példányát;
 - b) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani úgy, hogy azok a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek megfeleljenek;
 - c) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében;
 - d) közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni az ezzel kapcsolatos közösségi igényeket;
 - e) a közgyűlésen meghozott határozatokról valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül értesíteni;
 - f) a közgyűlés határozatairól, és azok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni (továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve).
80. A közös képviselő köteles továbbá
- a) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a tulajdonostárs kérésére - írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról, illetve amennyiben tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni;
 - b) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a szerződő felek kérésére, részükre - köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni;
 - c) átadni a társasház iratait a megbízatása alóli felmentése esetén (írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt);
 - d) a közgyűlés felhívására tisztázni, illetve igazolni a személyével kapcsolatban felmerült összeférhetlenségi okokat;
 - e) a hatóság megkeresésére a külön tulajdonú helyiségben folytatandó, a korábbiól eltérő tevékenységről történő döntés céljából a közgyűlést összehívni és a tiltó határozatot a hatósághoz továbbítani (az erre vonatkozó határidő harminc nap);
 - f) a hátralékos tulajdonostárral szemben intézkedni a jelzálogjog bejegyzéséről, a bejegyzésre vonatkozó rendelkezés közléséről, teljesítés esetén a törlésről;
 - g) tájékoztatást adni a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról a jogszabályban meghatározott módon és rendszerességgel;
 - h) elvégezni az azonnali kárelhárítással kapcsolatos feladatokat;
81. A közös képviselő lakónyilvántartást vezet, amely tartalmazza a tulajdonostársak, bérlők, bárki által megismerhető természetes személyes adatait és a lakók egyéb elérhetőségét (telefon, e-mail) abból a célból, hogy a szükséges intézkedéseket rendkívüli események (tűzeset, robbanás, baleset, katasztrófhelyzet stb.) bekövetkezése esetén meg tudja tenni. A lakónyilvántartásba adat csak az érintett tulajdonos, bérlő kifejezett kérésére kerül, az adatszolgáltatás erre a célra önkéntes.

A költségvetési javaslat

82. A közös képviselő köteles éves költségvetési javaslatot készíteni.

83. A közös képviselő által készített költségvetési javaslat tartalmazza:
- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
 - b) a tervezett üzemeltetési, fenntartási és felújítási munkákat,
 - c) a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként (a tulajdonostársak nevének feltüntetésével), a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

Az éves elszámolás

84. A számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján a közös képviselő éves elszámolást készít, mely elszámolás tartalmazza:
- a) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a jelen szervezeti-működési szabályzat szabályai szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
 - b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint (ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is),
 - c) az a.) és b.) pont közötti különbözet záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
 - d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát,
 - e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
 - f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként (a tulajdonostársak nevének feltüntetésével), a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban,
 - g) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.
85. Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény).

Eljárás a közösköltség-hátralék megfizetése érdekében

86. A közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselő köteles az adós tulajdonostársat határidő megjelölésével felszólítani, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezni, illetve a követelést peres úton érvényesíteni.
87. A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.
88. A jelen szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza a közös képviselőt arra, hogy a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését - a közgyűlés összehívása nélkül – elrendelje. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.
- Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. (Az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell

foglalni.)

89. A jelen szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza a közös képviselőt arra, hogy a hátralékos tulajdonostárssal részletfizetési megállapodást kössön. A hátralékos tulajdonostárs a közös képviselő felé jelezheti a részletfizetés iránti kérelmét. A közös képviselő a részletfizetési megállapodást írásban köteles rögzíteni az érintett tulajdonossal. Amennyiben a részletfizetés engedélyezését követően a tulajdonostárs bármely részlet megfizetésével is késedelembe esik, úgy a teljes tartozás (a tartozás hátralévő összege) egyösszegben esedékessé válik.

A Közgyűlési Határozatok Könyve

90. A Közgyűlési Határozatok Könyve - évenkénti bontásban - a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:
- a) a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
 - b) a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelenlévők szavazat-arányát,
 - c) a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
 - d) a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.
91. A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén - a szerződő felek kérésére, részükre - köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.
A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

A számvizsgáló bizottság

92. A közös képviselő tevékenységét és a társasház pénzforgalmát számvizsgáló bizottság ellenőrzi.
93. A számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról a közgyűlés határoz.
94. A számvizsgáló bizottság három tagból áll: egy elnökből és kettő további tagból.
A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét.
A bizottság elnöke és tagjai tekintetében a közös képviselőre vonatkozó kizáró okok megfelelően irányadók.
95. A számvizsgáló bizottság hatáskörébe tartozik:
- a) a társasház pénzforgalmának havonkénti ellenőrzése,
 - b) a közös képviselő ügyintézésének ellenőrzése,
 - c) véleményezni a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést,
 - d) javaslattétel a közös képviselő díjazására,
 - e) írásbeli szavazás esetén a határozati javaslat véleményezése,
 - f) a közgyűlés összehívása, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.
96. Amennyiben olyan, előre nem tervezett javítási, karbantartási munka elvégzése vagy egyéb szolgáltatás igénybe vétele válik szükségessé, melynek díja meghaladja a

200.000.- Ft-ot, úgy a közös képviselő a számvizsgáló bizottsággal erről előzetesen egyeztet és a munkát a számvizsgáló bizottság jóváhagyása esetén rendeli meg.

97. A számvizsgáló bizottság döntéseit az összes taghoz viszonyított szavazattöbbséggel hozza. A számvizsgáló bizottság tevékenységéről, az ellenőrzései eredményéről beszámol a közgyűlésnek.

IV. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

98. A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer vonatkozásában az alábbi szabályok/feltételek megtartása kötelező:
- a) A közös képviselő által kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet,
 - b) 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,
 - c) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,
 - d) alkalmazása az b) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.
99. 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).
100. A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkor legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő 15 napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban - ideértve az érintett személy vagy a társasházi közösség által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is - 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 helyreállíthatók.
101. 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.
102. Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje.
103. A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi,

az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben felsorolt jogoknak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.

104. A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.
105. 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.
106. A Társasházban a kamerarendszer keretében 4 kamera került telepítésre, melyek az alábbi helyeken vannak: kapubejáró külső oldala, kapubejáró belső oldala, udvarra nyíló folyosó, lépcsőház földszinti feljáró része.

V.

A Társasház házirendje

107. A házirend hatálya kiterjed a lakóépületre, ezen belül a lakóépület külön és közös tulajdonú részeire, központi berendezéseire.

Személyi hatálya kiterjed a társasház tulajdonosaira, valamint a lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket bármely jogcímen használókra (családtag, haszonélvező, bérlő stb.) függetlenül attól, hogy az ingatlanban lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezőként bejelentésre került-e, továbbá a vendégekre.

A házirend meghatározza a házban tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat a szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek. Előírja az ingatlan rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére, megóvására szolgáló követelményeket.

A házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkorai használója köteles betartani.

Zaj

108. A lakóépületben és a hozzá tartozó közös használatra szolgáló területeken (kapualj, lépcsőház, udvar) továbbá a külön tulajdonban álló helyiségekben – napszakoktól függetlenül – tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró, zajos magatartástól és tevékenységtől.
109. Televízió, rádió, zenelejátszó és hasonló készülék csak úgy működtethető, hogy mások nyugalma ne zavarja.
110. A lakásokban (helyiségekben) nagyobb zajjal járó háztartási gépeket, eszközöket minden nap, vasárnap kivételével 09:00 és 18:00 óra között lehet üzemeltetni.
Lakás és minden egyéb helyiség átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése lakás-karbantartás, a berendezések szerelése, javítása, zajjal járó munkagépek használata:
Munkanapokon: 09:00 – 17:00 óra között
Szombaton: 9-13 óra között engedélyezett

Vasárnap és ünnepnapokon karbantartási, átalakítási, felújítási, zajjal járó tevékenységek végzése tilos.

Az azonnali beavatkozást igénylő életveszély- vagy hibaelhárítási munkák hatósági intézkedés, továbbá a közös képviselő intézkedése vagy hozzájárulása alapján időponttól függetlenül elvégezhetők, illetve elvégzendők.

111. Este 22 órán túl tartó, várhatóan nagyobb zajjal (zene, tánc, éneklés) járó családi és baráti találkozók 24 órával előbb be kell jelenteni a szomszédos lakásokban lakó tulajdonosoknak, illetve bérlőknek. Az ilyen körülmények közötti találkozók is be kell fejezni éjjel 24 óráig. Ilyen rendezvényeket kizárólag zárt térben lehet megtartani, udvaron, lépcsőházban, függőfolyosón tilos.

Biztonság, tűzrendészeti előírások

112. A kapu záródása és zárva tartása elektromos zárral megoldott. Ennek ellenére, ha idegen tartózkodik a kapu előtt, azt a lakók kötelesek maguk után becsukni. Ha ismeretlen személy kér bebocsátást az épületbe, közölni kell vele, hogy csak az engedheti be, akihez jönni szeretne és szóljon fel a kaputelefonon, hogy az illető, akit keres, otthon tartózkodik-e.
113. A kapunyitó kódot csak minden tekintetben megbízható személlyel lehet közölni, és amennyiben az így bejutó idegen személy kárt okoz, vagy ebből egyéb probléma adódik, a kódot kiszolgáltató tartozik felelősséggel. Kapunyitó kulcs idegenek részére nem adható ki.
114. Amennyiben a házban ismeretlen személy tartózkodik, meg kell kérdezni, hogy hova megy, kit keres és a válaszára függően kell neki útbaigazítást adni, vagy a társasházból való távozásra felhívni, továbbá meggyőződni arról, hogy valóban elhagyta-e a társasházat.
115. Tűzveszélyes anyagok rendeletellenes tárolása saját tulajdonú lakásban, nem lakás célú egyéb helyiségben és a közös használatra szolgáló helyiségekben (pince, udvar, padlás) szigorúan tilos.
116. Minden tulajdonos köteles gondoskodni az elektromos berendezések és gázüzemű készülékek ismétlődő tűzvédelmi felülvizsgálatáról, karbantartásáról és biztosítani a tűzvédelmi ellenőrzés lehetőségét. A mindenkor hatályos Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásait valamennyi, a jelen házirend személyi hatálya alá tartozó személy köteles betartani.
117. Aki tüzet, vagy annak közvetlen veszélyét észleli, ill. arról tudomást szerez, köteles a tűzoltóságnak jelezni az aktuális segélyhívó telefonszámon még akkor is, ha a tüzet már eloltották, vagy önmagától megszűnt az égés.
A tűzjelzés során az alábbiakat kell közölni: tűz pontos helye (utca, házszám, emelet, ajtó), mi ég, mi van veszélyeztetve, emberi élet veszélyben van-e, jelző neve és a jelzésre használt telefonszáma. Tűz esetén a lakók informálják a kiérkező tűzoltókat a vészhelyzet körülményeiről, esetleges benntartózkodásról (gyerek, beteg, idős személy), a vízszerezési helyről, a közművek nyitó-záró szerelvényeinek helyéről.
118. A lakóépületben és közvetlen környezetében tűzveszélyes tevékenység (pl.: hegesztés, nyílt lánggal való szigetelés stb.) csak rendkívüli körülményekkel és az adott munkát végeztető/megrendelő személy felelősségére végezhető.

119. Pirotechnikai anyagokat a társasház területén tárolni és használni tilos.
120. A pince és a padlás ajtaját állandóan zárva kell tartani, az ott-tartózkodás esetét kivéve.

Tisztántartás

121. A közös használatra szolgáló területeket tisztítását erre külön szerződéssel rendelkező szolgáltató végzi. A közgyűlés jogosult ettől eltérő döntést hozni.
122. Az ingatlanhoz tartozó közterület takarítása szintén külön szerződés alapján történik. (pl. járdaseprés, -sózás, plakáteltávolítás stb.)
123. A tulajdonos köteles lakását, nem lakás céljára szolgáló helyiségét és a közvetlenül csatlakozó folyosó szakaszt tisztán tartani, szennyezéstől megóvni, hó- és jégmentesíteni.
124. A szeméttároló tartályokba kizárólag háztartási hulladék kerülhet. A Társasházban a papírt, műanyag hulladékot szelektíven, az egyéb háztartási hulladéktól elkülönítve, az erre megjelölt kukába kell helyezni. A háztartási szemetet kizárólag bekötött szemeteszákban lehet a gyűjtőtartályba helyezni. Semmilyen szemet nem helyezhető a gyűjtőtartály mellé, vagy a tartály lecsukott tetejére (kivéve a nagyméretű kartondobozok összehajtvá és összekötve).
125. A háztartási szemet gyűjtőtartályba juttatása a lakáshasználó feladata. Elhasznált bútorrészeket, géprészeket, állattetemet, egyéb fertőző anyagot, veszélyes hulladékot, földet, kerti gyomlálási hulladékot a gyűjtőládába vagy mellé tenni tilos, ezek elszállítatásáról mindenki maga köteles gondoskodni.
126. A gyűjtőtartályban/ szeméttárolóban az épület, a lakások felújításából, karbantartásából, hibaelhárításból származó törmelék vagy ehhez kapcsolódó más anyag nem helyezhető el. Ilyen törmelék közös területen átmenetileg sem helyezhető el, azoknak konténerbe vagy más tárolóeszközbe való elhelyezéséről, elszállítatásáról a felújítást, karbantartást, javítást elvégzettető köteles gondoskodni.
127. Amennyiben a hulladékgyűjtés fenti, valamint a hulladékszállítást biztosító társaság vonatkozó előírásainak megsértése miatt nem szállítják el a hulladékot, vagy a társasházat a szabályok be nem tartása miatt megbüntetnék, úgy a keletkező többletköltség és bírság összegét a szabályokat megsértő tulajdonosra terheli a társasház. (A tulajdonos felelős a bérlőért, lakáshasználóért.)
128. Lomtalanítás alkalmával a kifüggesztett tájékoztató szerint kell eljárni, a lomtalanításkor csak az előzetesen közreadott hulladék típusokat lehet kihelyezni és csak a megjelölt időpontban, nem korábban.
129. Az épületből tárgyat kidobni, folyadékot kiönteni tilos. Növényt ablakban, erkélyen ápolni, locsolni csak mások érdekséremlme nélkül, a falfelület megóvása mellett szabad.
130. Az anyagszállítás és karbantartás, felújítás nyomán visszamaradó szennyeződést mind a közterületen, mind a házban belül azonnal meg kell szüntetnie az érdekeltnek (akinek érdekében történt a szállítás).
131. A lakások előtti folyosókon, a lépcsőházban bútort, egyéb berendezési tárgyakat, közlekedési eszközöket (motor, kerékpár stb.), melyek a szabad közlekedést, takarítást,

esetleges menekülést (pl tüzeset) akadályozzák, elhelyezni és tárolni tilos. Amennyiben a Társasházra emiatt az illetékes hatóság bírságot szab ki, úgy azt a Társasház jogosult arra a tulajdonosra továbbterhelni, aki (vagy akinek a bérleje, ingatlanát bármilyen egyéb jogcímen használója) a tárgyat kihelyezte.

Állagvédelem

132. Az épületet, a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, a közös területeket, a ház központi berendezéseit (víz-, gáz-, csatorna, áramellátási vezetékek) rendeltetésüknek megfelelően, a környezet sérelme nélkül és gazdaságosan kell használni. Ezek javításával járó kimaradások idejéről a tulajdonostársakat előre – írásban a hirdetőtáblán vagy egyéb, mindenki által elérhető módon - értesíteni kell.
133. Az épület közüzemi vezetékeihez hozzányúlni tilos. Szerelést, leágazást csak szakiparos végezhet a közös képviselő megrendelése alapján.
134. Amennyiben valamely tulajdonos - akár utcai, akár udvari - homlokzatot is érintő munkálatot végez (pl. klíma vagy páraelszívó kivezetése, nyílászáró-csere stb), a homlokzat helyreállítása és színre festése a tulajdonos kötelessége.
135. Külső nyílászárók, rácsok mázolásánál, színválasztásánál a ház összképét figyelembe kell venni.
136. Az utcára nyíló ablakban csak városképet nem rontó tárgyak helyezhetők el. Virág csak biztonságosan rögzített tartóba kerülhet.
137. Klímaberendezés kültéri egységét a társasház bármely, közterületről látható részén elhelyezni tilos. Egyéb, bármely közös tulajdonban lévő területen, illetve közterületről nem látható felületen történő elhelyezéshez közgyűlési döntés szükséges. A közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. Léghkondicionáló berendezés csak akként működtethető, hogy a keletkező kondenzvíz szakszerű elvezetéséről vagy gyűjtéséről a tulajdonos gondoskodik. (A víz nem folyhat a közös területeken, áztatva pl. a lépcsőház vagy a függőfolyosó falát, padlóját, a korlátokat stb. – az emiatt keletkező károk megtérítésére a károkozó tulajdonos köteles.)

Közös terek használata

138. Lom és egyéb tűzveszélyes anyag (pl.: papír, deszka, festék, gázpalack, akkumulátor stb.) nem tárolható közös területen átmeneti ideig sem.
139. A közös használatra szolgáló területen oda nem illő dolgok tartós tárolása tilos. A közös területeken hagyott tárgyak elvitelére a tulajdonost a közös képviselő szóban, majd írásban felszólíthatja. Amennyiben a közös területen hagyott tárgyat a tulajdonos (bérlelő, használó) a felszólítások ellenére sem szállítja el, úgy a társasház elszállíttathatja, majd annak költségét a tulajdonosra terheli.
140. A pincében csak és kizárólag a kialakított, ajtóval elválasztott fakkok használhatóak, a pince folyosóján semmi nem helyezhető el tekintettel arra, hogy annak folyamatosan akadálytalanul átjárhatónak kell lennie.

A pincében gázüzemű berendezés (pl. gázkazán, gáztűzhely stb), árammal működő berendezés (pl. elektromos vízmelegítő stb.) működtetése tilos, kivéve az erre kifejezetten kiállított hatósági engedély esetén.

A pincében már nem használt tárgyak csak a soron következő lomtalanításig tárolhatóak. Amennyiben a lomokat ott elhelyező nem gondoskodik azok legkésőbb a lomtalanítás alkalmával való elszállíttatásáról, úgy a társasház elszállíttathatja, majd annak költségét (kipakolás, elszállítás, adminisztrációs többletterhek díja stb.) a tulajdonosra terheli. A tulajdonos felel az ingatlan bérője vagy bármely jogcímen használója miatt keletkezett többletköltségek viseléséért.

Rongálás, károkozás, egyes közműszolgáltatások használata

141. A lakók, más jogcímen a társasházban tartózkodók általi esetleges rongálások helyreállítására fordított közös költséget a károkozónak kell megtérítenie.
142. Minden tulajdonos felelős bérője (vagy az ingatlanát bármely jogcímen használója), vendége magatartásáért és anyagilag az általa okozott kárért.
143. Csapok nyitva felejtéséből, mosógépek helytelen használatából, meghibásodásából eredő beázás és hasonló természetű károk helyreállítási költségei a károkozót terhelik.
144. A társasház elektromos hálózatának egyedileg nem mért részén magáncélra áramot vételezni tilos (pl. magánlakás felújítása, elektromos roller töltése).
145. A társasházban az udvari csapot magáncélra használni tilos. (pl. lakásfelújítás)
146. A társasházban az egyéni vízmérő órával rendelkező ingatlanokban évente egyszer a közös képviselőt jogosult ellenőrizni és leolvasni a mellékvízmérőket, a bejutást a tulajdonos biztosítani köteles.

Állattartás

147. Állatot kizárólag a lakáson belül, a társasház lakóinak nyugalma, a ház tisztaságának biztosításával, az állattartó felelősségével és az állattartásra vonatkozó jogszabályi előírások betartásával lehet tartani.
148. Minden állattartó köteles a használt almot és az állat helyének tisztítása során keletkezett hulladékot higiénikusan, kívülről tiszta és lezárt zacskóban a kukába helyezni.
149. A közös tulajdonban lévő területeket semmiféle állat nem tartható: sem szabadon, sem láncon, továbbá az udvaron vagy egyéb közös helyiségekben állattartásra szolgáló ideiglenes vagy végleges épület (ketrec, ól) nem építhető.
150. Emberre veszélyes hulló és ízeltlábú, melegvérű ragadozó nem tartható.
151. Az állat a lakók testi épségét, egészségét nem veszélyeztetheti és kárt nem okozhat. Amennyiben az állat a közös tulajdonban lévő területeket (lépcsőház, udvar, kapualj, függőfolyosók) beszennyezi, a tulajdonos azt köteles haladéktalanul feltakarítani, szükség esetén fertőtleníteni.
152. Az eb és egyéb állatok tartásának módját külön jogszabályok szabályozzák, a

tulajdonostársak kötelesek azokat betartani. Az állat tulajdonosa, gondozója köteles gondoskodni az általa tartott állat bejelentéséről, beoltásáról.

- 153. Az állatok társasház területén történő tenyésztése, szaporítása tilos.
- 154. Kóbor állatok és galambok etetése szigorúan tilos.

VI. Hatályba léptető és záró rendelkezések

155. A tulajdonostársak mindegyike jogosult a házirend szövegét megismerni, arról másolatot készíteni.
A lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség új tulajdonosa a tulajdonosváltás közös képviselő részére való bejelentése alkalmával kérésére szerint nyomtatott vagy elektronikus formában - az átvétel tanúsítása mellett – megkapja a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot és Házirendet.
156. A tulajdonos az ingatlana bérlőjének, használójának köteles a figyelmét felhívni a jelen szabályzatban és házirendben foglalt kötelezettségekre.
157. A házirend módosítására a közgyűlés jogosult - a Szervezeti és működési szabályzat módosítására vonatkozó szabályok betartásával meghozott - határozata alapján. A döntésről valamennyi tulajdonostársat a közös képviselő útján értesíteni kell.
158. A házirendet – ezen SZMSZ V. részét - minden érdekelt által elérhető helyen ki kell függeszteni. A kifüggesztés a közös képviselő feladata.
159. A jelen szervezeti-működési szabályzat az elfogadása napját követő hónap első napján lép hatályba.

A szervezeti-működési szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény és a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Budapest, 2025. év hónap napján

.....
közös képviselő, levezető elnök

.....
jegyzőkönyvvezető

.....
hitelesítő tulajdonostárs

.....
hitelesítő tulajdonostárs