

Szervezeti és Működési Szabályzat és Házirend

Budapest VII. kerület, Erzsébet krt.54. szám
alatti Társasház

Budapest, 2022.....

Helyrajzi szám: 34063; Kerület: VII.

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A budapesti 7. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 34063. helyrajzi számon felvett, természetben Budapest VII. Kerület Erzsébet krt.54. szám alatti Társasház (a továbbiakban: „**Társasház**”) tulajdonostársai a *társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény* (a továbbiakban: „**Tht.**”) rendelkezéseinek megfelelően az alábbiakban alkotják meg és fogadják el a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát (a továbbiakban: „**SZMSZ**” vagy „**Szabályzat**”):

1. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhetsen és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

A Társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közügyülés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet és szavazhat.

A közösség ügyintézését a közös képviselő, a gazdálkodás és a közös képviselő tevékenységének ellenőrzését a számvizsgáló bizottság látja el. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg. A Társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

1.1. A Közgyűlés

1.1.1. Hatáskör

A közgyűlés határozza:

- (i) a Társasház alapító okiratának megalkotásáról, módosításáról, hatályon kívül helyezéséről;
- (ii) az SZMSZ és házirend megalkotásáról és módosításáról;
- (iii) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, elidegenítéséről és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról, a rendelkezési jog gyakorlásáról;
- (iv) a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról.
- (v) a közös képviselő, valamint a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról.
- (vi) a Társasház éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról;
- (vii) a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetve büntetőfeljelentés megtételéről;
- (viii) a Társasház és a tulajdonostárs, illetőleg a Társasház és harmadik személy között keletkezett polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről (Tht. 57. §);
- (ix) kölcsön- és vagy hitelügyletek megkötéséről (összehatásra tekintet nélkül), valamint ezekkel kapcsolatos bármilyen nyilatkozat, kötelezettség-vállalás megtételéről;
- (x) a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítási módja megváltoztatásának – a Tht. és jelen Szabályzat szerinti – megtiltásáról (a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított, legalább 2/3-ának igenlő szavazatát is magában foglaló, az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel);
- (xi) statikai, épületgépészeti vizsgálatok elvégzésének megrendeléséről, kivéve az élet- és balesetveszély elhárítását, a vagyonsbiztonság megóvásának esetét;
- (xii) -a közös költség hátralék után fizetendő, a mindenkori jegybanki alapkamat mértékével megegyező mértékű késedelmi kamatfizetési kötelezettség megállapításáról, módosításáról legalább 3 (három) hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadnak jelzálogjoggal való megterheléséről (erre a közös képviselő is felhatalmazást kap);
- (xiii) kamerarendszer létesítéséről (Tht. 25. §);

- (xiv) a közös képviselővel történő megbízási szerződés megkötéséről, a közös képviselő visszahívásáról és felhatalmazza a számvizsgáló bizottságot, vagy annak egy tagját a szerződés aláírására.
- (xv) továbbá minden olyan ügyben, amelyet az Alapító Okirat vagy a jelen Szabályzat nem utal a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe

1.1.2. A közgyűlés összehívása

1.1.2.1. A közgyűlést a közös képviselő, vagy ennek akadályoztatása, illetve – amennyiben nem az 1.1.2.6. pontban szereplő kisebbség által kezdeményezett közgyűlés összehívására kerül sor-mulasztása okán a számvizsgáló bizottság elnöke hívja össze oly módon, hogy az írásbeli meghívót valamennyi tulajdonostárs, illetve annak írásban bejelentett általános képviselője részére átadja vagy a Szabályzat szerint kézbesíti, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a házban, jól látható helyen kifüggeszti. Amennyiben a kisebbség által összehívni kért közgyűlés összehívását mulasztja el a közös képviselő a számvizsgáló bizottság az 1.1.2.6. pontban foglaltak szerint hívhatja össze a közgyűlést.

1.1.2.2. A meghívó, illetve valamennyi, a közös képviselő által megküldésre kerülő irat kézbesítésének az alábbi esetek minősülnek:

- a személyes átadás, vagy
- a levélszekrényben történő elhelyezés, amelyről minden esetben jegyzőkönyv kerül felvételre, amelyet a közös képviselő aláír és a levélszekrényben elhelyezéskor jelenlevő két tulajdonostárs vagy számvizsgáló bizottsági tag hitelesít vagy
- elektronikus levélben történő kézbesítés, amennyiben a tulajdonostárs a közös képviselő hivatalosan alkalmazott email címére küldött elektronikus levélben, vagy egyéb írásos módon kifejezette kéri az elektronikus úton történő kézbesítést, vagy
- ajánlott levélben postai úton történő kézbesítés annak a tulajdonostársnak, aki életvitelszerűen nem lakik a társasházban és postázási címét a közös képviselőnek írásban szabályszerűen bejelentette. Az értesítési cím be nem jelentéséből eredő következményekért a Társasházat, illetve a közös képviselőt nem terheli felelősség, a meghívó a fenti címekre történő elküldése hatályos kézbesítés. A postázás költsége a tulajdonostársat terheli, a folyószámlájára kötelezettséggént felvezetésre kerül.

1.1.2.3. A meghívónak tartalmaznia kell:

- a közgyűlés időpontját és helyét;
- a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet;
- a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

1.1.2.4. Sürgős esetet – így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, - berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását kivéve – az írásbeli meghívót legalább a közgyűlés időpontja előtt 8 (nyolc) nappal kell kézbesíteni a jelen Szabályzatban rögzített szabályszerű módon.

1.1.2.5. Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente, legkésőbb május 31-ig meg kell megtartani.

1.1.2.6. A közös képviselő köteles összehívni a közgyűlést, ha

- azt az összes tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérik. Ha a közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a 30. (harmincadik) napot követő 15 (tizenöt) napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.
- a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról kell dönteni;
- a Társasház gazdálkodása a költségvetés hiánya miatt veszélybe kerül;
- a felújításra érkezett pályázatok/ajánlatok kérdésében kell dönteni;

- egyéb olyan indok merül fel, amely a közgyűlés határozatának soron kívüli meghozatalát teszi szükségessé.

1.1.3. *Képviselés*

- 1.1.3.1. A közgyűlésen kizárólag a tulajdonostársak rendelkeznek szavazati joggal.
- 1.1.3.2. A közgyűlésen bármely tulajdonostárs állandó, vagy eseti meghatalmazottal is képviseltetheti magát. Egy tulajdonostársat csak egy meghatalmazott képviselhet. A meghatalmazást közokiratba, vagy két tanú aláírásával hitelesített, illetve ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, és a közgyűlés elnökének át kell adni, A meghatalmazásokat a közgyűlés anyagával együtt kell megőrizni, a jegyzőkönyv mellett, azonban magánokirati jellegénél fogva nem publikus irat, így a tulajdonostárs a jegyzőkönyvbe történő betekintés során nem jogosult megismerni a tartalmát.
- 1.1.3.3. Meghatalmazott nem lehet a közös képviselő.
- 1.1.3.4. A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt –, aki meghatalmazását a közös képviselőnél letétbe helyezte – a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni.

1.1.4. *Határozatképesség, megismételt közgyűlés*

- 1.1.4.1. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányad több mint felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A megjelent tulajdonostársakról és meghatalmazottakról jelenléti ívet kell felvenni.
- 1.1.4.2. A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott levezető elnök és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.
- 1.1.4.3. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.
- 1.1.4.4. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 (tizenöt) napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó – napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető.
- 1.1.4.5. A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a törvény vagy jelen Szabályzat a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

1.1.5. *A Közgyűlés lefolytatása, a határozathozatal és annak dokumentálása*

- 1.1.5.1. A közgyűlés saját tagjai közül elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és két hitelesítőt választ.
- 1.1.5.2. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.
- 1.1.5.3. A határozati javaslat az alábbi számú igen szavazattal fogadható el:
- (i) ha a Tht. vagy jelen Szabályzat másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg;
 - (ii) a jelen Szabályzatot a közgyűlés legalább az összes tulajdoni hányad egyszerű szavazattöbbségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával módosíthatja;
 - (iii) a – jelen Szabályzatban vagy jogszabályban meghatározott kivétellel – tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges az alapító okirat módosításához;
 - (iv) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges;
 - (v) a közgyűlésen, illetve a megismételt közgyűlésen a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel meghozható határozatok alóli kivételeket, az eltérő szavazattöbbségi arányokat a jelen Szabályzat egyes tárgykörökre vonatkozó rendelkezési tartalmazzák.
- 1.1.5.4. A külön tulajdonba tartozó ingatlan jelzálogjoggal történő megterhelésekor az a tulajdonostárs, akinek közös költség hátraléka van, nem vehet részt, nem szavazhat abban a döntéshozatali eljárásban,

amelyben a közgyűlés a tulajdonostárs közös költség hátralékáról kíván határozatot hozni. A közgyűlésen jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és a jegyzőkönyvvezető ír alá, valamint a közgyűlésen ezen célra megválasztott 2 (kettő) tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A közgyűlésről felvett jegyzőkönyv tartalmazza

- (i) a közgyűlés helyét, idejét;
- (ii) a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, a hitelesítő tulajdonostársak nevét;
- (iii) azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza;
- (iv) a közgyűlés határozatképességének megállapítását a határozathozatal előtt;
- (v) a tárgyalta napirendek összefoglalását, továbbá – amennyiben azt a hozzászóló kifejezetten kéri – a hozzászólások tartalmát;
- (vi) a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

- 1.1.5.5. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

1.1.6. *Határozathozatal írásban*

- 1.1.6.1. A közös képviselő felhívásához mellékelte írásbeli határozati javaslatról – a számvizsgáló bizottság szavazási felhívásban foglalt véleményének ismeretében- a tulajdonostársak írásban is szavazhatnak. A számvizsgáló bizottság általi előzetes véleményezés előfeltétele az írásbeli szavazásnak.

- 1.1.6.2. Kizárólag olyan, igen vagy nem szavazattal eldönthető kérdésben alkalmazható írásbeli szavazás, amelynek eldöntéséhez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik vagy azokat a határozati javaslat (annak melléklete) tartalmazza.

- 1.1.6.3. A közös képviselő a szavazat leadásának határidejét úgy köteles meghatározni, hogy a napirend és a hozzá csatolt határozati javaslat szövegének feladása és a szavazat leadási határidejének utolsó napja között legalább 15. (tizenöt) nap, a szervezeti és működési szabályzat elfogadása vagy módosítása esetén legalább 15 (tizenöt) munkanap elteljen.

- 1.1.6.4. A közös képviselő a határozati javaslat közlésével egyidejűleg köteles tájékoztatni a tulajdonostársakat arról is, hogy a határozat akkor válik elfogadottá, amely időpontban a szükséges szavazati arány összegyűlik, illetve arról, hogy a szavazás eredményéről miként szerezhetnek a tulajdonostársak tudomást.

Eredménytelen az írásbeli szavazása 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.

- 1.1.6.5. A tulajdonostársak a határozati javaslatról igen/nem/tartózkodom válaszadással (vagy ezzel egyenértékű, egyértelmű szándékkifejezéssel) szavazhatnak, de a határozati javaslathoz kommentárt nem fűzhetnek, a határozat szövegén módosítást nem tehetnek, azt nem egészíthetik ki. A javított vagy kiegészített szöveg a tulajdonostárs szavazatát érvényteleníti.

- 1.1.6.6. A szavazatot a szavazat leadásának határidején belül meg kell küldeni a közös képviselőnek. A szavazat leadásának határideje után elküldött szavazatot nem lehet figyelembe venni. A szavazás akkor érvényes, ha a tulajdoni hányadok több mint felét képviselő tulajdonostársak szavaztak. A határozat az utolsó szavazat beérkezésekor lép hatályba.

- 1.1.6.7. A szavazatok érvényességének vizsgálatát és összeszámlálását a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság két tagja, vagy ennek hiányában két tulajdonostárs végzi. A szavazás eredményét és az írásbeli szavazással meghozott közgyűlési határozatot, vagy a szavazás eredménytelenségét jegyzőkönyvben rögzítik, melyet a szavazatszámolásakor jelenlévők aláírnak.

- 1.1.6.8. Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő jegyzőkönyvet vesz fel, melyet a számvizsgáló bizottság elnöke, vagy – ennek hiányában, akadályoztatása vagy a kérés megtagadása esetén – 2 (kettő) tulajdonostárs hitelesít. A jegyzőkönyvet hitelesítő számvizsgáló bizottság elnöke, vagy –

ennek hiányában, akadályoztatása vagy a kérés megtagadása esetén – 2 (kettő) tulajdonostárs a leadott szavazatokat megtekinti a jegyzőkönyvben szereplő adatok helyessége ellenőrzése céljából.

- 1.1.6.9. Az írásbeli szavazásra szóló felhívást, a határozati javaslatot, a számvizsgáló bizottság véleményét, ezek mellékleteit, az összegyűjtött szavazatokat és a határozatokról szóló írásbeli értesítés egy példányát, valamint a jegyzőkönyvet az iratok között meg kell őrizni.
- 1.1.6.10. Az írásbeli szavazás eredményéről, a határozat tartalmáról, elfogadásának időpontjáról és a szavazati arányokról a közös képviselő a szavazásra megjelölt határidő leteltét követő 8 (nyolc) napon belül írásban, a meghívó kézbesítésére vonatkozó szabályok betartása mellett – egy példánynak a Társasházban történő kifüggesztése mellett – tájékoztatja a tulajdonostársakat.

1.1.7. *Az alapító okirat módosítása*

- 1.1.7.1. Az alapító okiratot és annak módosítását, ideértve az alpontjában meghatározott elidegenítési jog gyakorlásáról szóló határozatot is, közokiratba vagy ügyvéd, vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- 1.1.7.2. Az alapító okirat megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni a földhivatalnak.
- 1.1.7.3. A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés, valamint az az alapító okirat módosításának jogát abban az esetben gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.
- 1.1.7.4. A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról, továbbá a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő részére – a határozat meghozatalától számított 60 (hatvan) napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.
- 1.1.7.5. Az 1.1.7.4. pontban említett közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni.
- 1.1.7.6. A közgyűlés határozatát közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

1.1.8. *Jogorvoslati lehetőségek*

- 1.1.8.1. Ha a közgyűlés határozata vagy a közös képviselőnek a valamely rendelkezése jogszabályt vagy az alapító okirat, illetőleg a Szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 (hatvan) napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.
- 1.1.8.2. A kereset a határozat, illetve a rendelkezés végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

1.1.9. *A társasház szerveinek törvényességi felügyelete*

- 1.1.9.1. A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el.
- 1.1.9.2. A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy a társasház
- (i) alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,
 - (ii) működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak, és
 - (iii) működése megfelel-e a közgyűlési határozatokban foglaltaknak.
- 1.1.9.3. Bejelentéssel a tulajdonostárs, valamint a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) élhet. A bejelentés során a bejelentő helyett meghatalmazott is eljárhat. A tulajdonostársnak a bejelentéshez csatolnia kell

a tulajdonjogát igazoló nem hiteles 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatot (szemlét), meghatalmazott esetén az ügyre vonatkozó hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelő meghatalmazást, közös képviselő bejelentő esetén a megválasztásáról szóló közgyűlési határozatot tartalmazó jegyzőkönyvet.

1.2. A közös képviselő vagy Intézőbizottság

1.2.1. A közös képviselő (Intézőbizottság) kötelezettségei

1.2.1.1. A közös képviselő, vagy ha a közgyűlés intézőbizottságot választ, az intézőbizottság ellátja a társasházközösség ügyeinek intézését. Abban az esetben, ha a közgyűlés intézőbizottságot választ, e testületet ugyanazok a jogok illetik és kötelezettségek terhelik, mint a közös képviselőt. Ahol a Szabályzat a továbbiakban közös képviselőt említ, az alatt – megválasztása esetén – értelemszerűen intézőbizottságot is érteni kell.

1.2.1.2. A közös képviselő e feladatkörén belül köteles:

- (i) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a Szabályzat rendelkezéseinek;
- (ii) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának, üzemeltetésének biztosítása érdekében, így az épület közös tulajdonban álló szerkezeti elemeit, gépészeti berendezéseit folyamatosan ellenőrizni, a vagyon- és állagmegóvás érdekében a szükséges feladatokat elvégeztetni, rendkívüli kiadást igénylő felújítás esetén rendkívüli közgyűlést összehívni;
- (iii) közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit, szükség esetén rendelkezni a 3 (három) havi közös költséggel hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterheléséről;
- (iv) A bankszámla feletti rendelkezésre, kizárólag a közös képviselőt ellátó társaságban munkaviszonyban lévő, az ügyvezető által kijelölt két kezelő és kizárólag együttesen jogosult aláírni;
- (v) A rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatni a tulajdonostárs(ka)t a Tht. 43/A. § szerint a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításokról;
- (vi) megőrizni az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott alapító okirat és a Szabályzat egy példányát;
- (vii) a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: „Közgyűlési Határozatok Könyve”) vezetni;
- (viii) a számviteli szabályok, valamint az alapító okirat és a Szabályzat szerint évenként – a Tht. 47. § (1.2.3.1. pont) szerinti – költségvetési javaslatot, majd – a Tht. 48. § (1.2.3.2. pont) szerinti – éves elszámolást készíteni;
- (ix) képviselni a Társasház közösségét a tulajdonostárs által okozott károk megtérítésére induló és más perekben (peres és nem peres eljárásokban), valamint általában a bíróságok és más hatóságok előtt, amelyhez külön közgyűlési határozat nem szükséges. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
- (x) A közös képviselő a társasház állagának megőrzése érdekében 200.000.- Ft vállalkozási díj összegig egyedül, 1.000.000.- Ft vállalkozási díj összegig a számvizsgáló bizottsági tagokkal közösen rendelhet meg munkát. 1.000.000.- Ft vállalkozási díj felett közgyűlési határozat szükséges.
- (xi) A közös képviselő köteles a napi gazdálkodás körébe nem tartozó beruházásokra három különböző vállalkozótól árajánlatot bekérni.

1.2.1.3. A közös képviselő a közgyűlés határozata alapján társasház-kezelői tevékenységet is elláthat.

1.2.1.4. A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a tulajdonostárs kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a hátralék összegének a megjelölésével a közösköltség-tartozásról. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* (a továbbiakban: „Ptk.”) szabályai az irányadók.

A tulajdonostársnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közösköltség-tartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő fenti nyilatkozatának megadását. A közös képviselő – ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti – köteles az új közös képviselő részére a megválasztásától számított 30 (harminc) napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a Társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt átadni.

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

1.2.2. *A Közgyűlési Határozatok Könyve*

- 1.2.2.1. A Közgyűlési Határozatok Könyve – évenkénti bontásban – a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát;
- a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban;
- a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját;
- a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.
- ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, a közgyűlés időpontjára, a határozatképesség arányára és a szavazók személyére vonatkozó, fent említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.

- 1.2.2.2. 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.

- 1.2.2.3. A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

1.2.3. *A költségvetési javaslat és az éves elszámolás*

- 1.2.3.1. A közös képviselő a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként;
- a tervezett üzemeltetés, karbantartási és felújítási munkákat; valamint
- a közös költséghez való hozzájárulás összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével –, a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek („**helyiségek**”) szerinti bontásban.

- 1.2.3.2. A számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján a közös képviselő illetőleg az intézőbizottság éves elszámolása tartalmazza:

- a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében;
- a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is;
- a jelen pont i)-ii) alpontjai különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve;
- a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,
- a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
- a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével –, a külön tulajdonban helyiségek szerinti bontásban.

- 1.2.3.3. Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

1.2.4. *Összeférhetetlenségi szabályok*

- 1.2.4.1. Nem lehet közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke, tagja, illetőleg nem láthat el társasház-kezelői tevékenységet:

- akit büncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés-büntetésre ítélték, amíg a büntetett előléthez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,

- az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet
- üzletszerűen végzett társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység esetén az, aki nem rendelkezik az e törvényben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget az e törvény szerinti nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének

1.2.4.2. A közös képviselő, vagy az intézőbizottság elnöke, tagja, illetőleg az egyéni vállalkozó – ha a közgyűlés így határozott – köteles a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, illetőleg a közös képviselő ellátásával, a társasház-kezelői tevékenység végzésével kapcsolatos nemleges köztartozásról, valamint a székhelye vagy lakóhelye szerint illetékes első fokú bíróságtól a végrehajtásra átadott tartozás alóli mentességről szóló igazolásokat, üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenység esetén a hatósági nyilvántartásba vételről szóló igazolását a közgyűlés határozatában megjelölt határidőig beszerezni, és azt a közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.

A gazdasági társaság vezetője a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, illetőleg a gazdasági társaság részére kiállított nemleges köztartozásról szóló igazolásokat - a közgyűlés fenti határozatának megfelelően köteles beszerezni és bemutatni.

1.2.5. *A közös képviselő (Intézőbizottság) felmentése*

1.2.5.1. A közgyűlés azonnali hatállyal felmenti a tisztségviselőt, visszavonja a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenység végzésére vonatkozó megbízatást, ha

- e személy a Tht. 49. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségének az ismételt szabályszerű felhívástól számított tizenöt napon belül nem tesz eleget és nem bizonyítja, hogy a kötelezettség elmulasztása rajta kívül álló ok következménye,
- a kizáró ok fennállását a közgyűlés az igazolás céljából a büntügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.

1.2.6. *A közös költség biztosítása*

1.2.6.1. A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke – a hátralék megfizetésének biztosítékául – a közgyűlés összehívása nélkül is jogosult elrendelni a legalább 3 (három) hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló rendelkezést közokiratba vagy ügyvéd, vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálogjog bejegyzése iránti kérelemhez csatolni kell a követelés összegét megállapító végrehajtható okiratot vagy a tulajdonostársnak a legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát, melyben elismeri a társasházi közösköltség-tartozás, illetve a költséghátralék fennállását.

1.2.6.2. A rendelkezést a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell. A rendelkezést megelőzően a közös képviselő köteles egy alkalommal (2 hónapnyi késedelem elteltét követően) írásban felszólítani a hátralékba került tulajdonostársat fizetési kötelezettsége teljesítésére azzal a figyelmeztetéssel, hogy a Ptk. szerinti késedelmi kamatok, és a szükséges intézkedés kapcsán felmerülő egyéb költségek (ügyvédi díj, eljárási költség/illeték stb.) megfizetése is a hátralékba került tulajdonostársra kerül áthárításra.

1.2.6.3. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése 3 (három) hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

1.2.6.4. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kiegyenlítést követő 8 (nyolc) napon belül – a hátralékos tulajdonostárs mint jelzálog-kötelezett költségére – köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

1.3. *A számvizsgáló bizottság*

1.3.1. A Társasház gazdálkodásának ellenőrzését a számvizsgáló bizottság látja el. E jogkörében eljárva:

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő illetve az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát;
 - véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést
 - összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget, illetve ebben hosszabb ideje akadályoztatva van.
- 1.3.2. A bizottság elnöke és tagjai tekintetében az összeférhetetlenségre a közös képviselő esetében – a jelen Szabályzat 1.2.4. pontjában rögzített – rendelkezések megfelelően irányadók.
- 1.3.3. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg.
- 1.3.4. A számvizsgáló bizottság üléseit az elnök – akadályoztatása esetén a számvizsgáló bizottság bármely tagja – hívja össze az ülés napját 5 (öt) nappal megelőzően meghívó útján.
- A meghívó tartalmazza
- az ülés időpontját és helyét;
 - a szavazásra előterjesztett napirendet.
- 1.3.5. A számvizsgáló bizottság ülése akkor határozatképes, ha azon a számvizsgáló bizottsági tagok több mint fele-jelen van. A megjelent számvizsgáló bizottsági tagokról jelenléti ívet kell felvenni.
- 1.3.6. Az ülést a számvizsgáló bizottság elnöke – akadályoztatása esetén a számvizsgáló bizottság bármely tagja- vezeti le.
- 1.3.7. Az ülésen a számvizsgáló bizottság tagjait (ideértve az elnököt is) fejenként 1-1 szavazat illeti meg. A számvizsgáló bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza meg.
- 1.3.8. Az ülésekről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a számvizsgáló bizottság elnöke és a számvizsgáló bizottság valamennyi jelenlevő tagja aláír. A jegyzőkönyv tartalmazza
- az ülés helyét, idejét;
 - a jelenlevők nevét;
 - az ülés határozatképességének megállapítását;
 - a tárgyalt napirendek összefoglalását, továbbá – amennyiben azt a hozzászóló kifejezetten kéri
 - a hozzászólások tartalmát;
 - az ülés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.
- 1.3.9. A számvizsgáló bizottság jogosult döntéseit írásbeli döntéshozatal útján is meghozni. Ebben az esetben a számvizsgáló bizottság elnöke előzetesen írásban megküldi az írásbeli határozati javaslatot.
- A számvizsgáló bizottság elnöke a szavazat leadásának határidejét úgy köteles meghatározni, hogy a napirend és a hozzá csatolt határozati javaslat szövegének feladása és a szavazat leadási határidejének utolsó napja között legalább 10 (tíz) nap elteljen. Kizárólag olyan, igen vagy nem szavazattal eldönthető kérdésben alkalmazható írásbeli szavazás, amelynek eldöntéséhez szükséges adatokat a számvizsgáló bizottság tagjai ismerik vagy azokat a határozati javaslat (annak melléklete) tartalmazza.
- A számvizsgáló bizottság tagjai a határozati javaslatról igen/nem/tartózkodom válaszadással (vagy ezzel egyenértékű, egyértelmű szándékkifejezéssel) szavazhatnak, de a határozati javaslathoz kommentárt nem fűzhetnek, a határozat szövegén módosítást nem tehetnek, azt nem egészíthetik ki. A javított vagy kiegészített szöveg a számvizsgáló bizottság tagja szavazatát érvényteleníti.
- A szavazatot a szavazat leadásának határidején belül meg kell küldeni a számvizsgáló bizottság elnökének. A szavazat leadásának határideje után elküldött szavazatot nem lehet figyelembe venni. A szavazás akkor érvényes, ha a számvizsgáló bizottság tagjai több mint fele szavazott. A határozat a határozathozatal napján lép hatályba.
- Az írásbeli szavazatok beérkezését követően a számvizsgáló bizottság elnöke megállapítja, hogy hányan adták le szavazatukat.
- Az írásbeli szavazás eredményéről, a határozat tartalmáról, elfogadásának időpontjáról és a szavazati arányokról a számvizsgáló bizottság elnöke a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 (nyolc) napon belül írásban, tájékoztatja a számvizsgáló bizottság tagjait.

1.4. Gazdasági ellenőrzés segítése

- 1.4.1. Ha a Társasház éves pénzforgalma meghaladja a 20.000.000,-Ft-ot (húszmillió forintot) vagy az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő helyiségek száma meghaladja az ötvenet, a számvizsgáló bizottság feladatellátásának segítésére – a számviteli szabályok szerinti könyvvizsgálás és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat előzetes vizsgálatára és véleményezésére – gazdasági ellenőrzést segítő személyt kell igénybe venni. Gazdasági ellenőrzést segítő személy a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy lehet.
- 1.4.2. Nem kötelező a jelen Szabályzat 1.4.1. pontjában említett gazdasági ellenőrzést segítő személy igénybevétele, ha:
- a számvizsgáló bizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, vagy
 - a közös képviselő, az intézőbizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, vagy társasház-kezelői vagy ingatlankezelői szakképesítéssel rendelkezik és megfelel a Tht. 52-55. § szerinti feltételeknek;
- 1.4.3. A gazdasági ellenőrzés segítésével olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, melynek tagja vagy alkalmazottja rendelkezik a jelen Szabályzat 1.4.3. pontjában meghatározott szakképesítéssel. A gazdálkodó szervezet megbízásakor a gazdasági ellenőrzést segítő természetes személyt is meg kell nevezni.
- 1.4.4. A gazdasági ellenőrzést segítő személy feladata a számviteli szabályok szerinti könyvvizsgálás és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat – éves közgyűlés elé terjesztett – tervezetének előzetes vizsgálata és véleményezése, amelynek elvégzése céljából a gazdasági ellenőrzést segítő személy
- betekinthez a közösség számviteli nyilvántartásaiba – ideértve a pénzforgalommal kapcsolatos iratokat is –, az azt alátámasztó bizonylatokba, dokumentumokba, valamint
 - a közös képviselőtől, az intézőbizottság elnökétől, tagjaitól és a számvizsgáló bizottság elnökétől, tagjaitól felvilágosítást kérhet.
- 1.4.5. A gazdasági ellenőrzést segítő személy tanácskozási joggal vesz részt a jelen Szabályzat 1.4.4. pontjában említett közgyűlési napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt kötelező meghívni. A gazdasági ellenőrzést segítő személy a véleményéről és vizsgálatának eredményéről – ideértve azt is, ha tudomást szerez a közösség vagyonának várható jelentős csökkenéséről, illetve más olyan tényről, amely társasházi tisztségviselő felelősségre vonását vonhatja maga után –, írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést. A gazdasági ellenőrzést segítő személy e tájékoztatását a meghívóhoz mellékelni kell; ennek elmulasztása esetén az e körbe tartozó napirendi pontokról hozott közgyűlési határozat érvénytelen.

2. A TULAJDONOSTÁRSÁK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 2.1. A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és e jogok gyakorlásának korlátai, a tulajdonostárs kötelezettségei
- 2.1.1. *A tulajdonostárs jogai és e jogok gyakorlásának korlátai*
- 2.1.1.1. 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.
- 2.1.1.2. A külön tulajdonban lévő helyiséget a tulajdonosa(i) a jogszabályok és jelen Szabályzat előírásainak megfelelően, a többi tulajdonostárs jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül, az épület céljának, működésének megfelelően, és - e szabályzatban meghatározott esetekben - a Közgyűlés határozatában foglaltak szerint szabadon használhatja és hasznosíthatja.
- 2.1.2. *A tulajdonostárs kötelezettségei*
- 2.1.2.1. A tulajdonostárs köteles:
- fenntartani a külön tulajdonában álló ingatlant;

- betartani a jelen Szabályzatnak a külön és a közös tulajdoni részek birtoklására, használatára és hasznosítására vonatkozó rendelkezéseit;
 - lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonban álló ingatlanba a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson;
 - az ingatlanban tervezett építkezésekről írásban értesíteni a közös képviselőt, vagy az intézőbizottság elnökét;
 - bejelenteni a közös képviselőnek a jelen Szabályzatban meghatározott adatokat;
 - tulajdonának átruházása vagy meghatározott időre történő átengedése esetén az új tulajdonost vagy használót (haszonélvező, bérlo stb.) tájékoztatni a jelen szabályzatban foglalt kötelezettségekről.
- 2.1.2.2. A külön tulajdonban lévő helyiségek berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek helyiség mindenkorai tulajdonosát terhelik.
- 2.1.2.3. Ha a tulajdonostárs a helyiség használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó (bérlo, stb.) a helyiség, vagy a közös tulajdonban lévő vagyონrészek rendellenes használatával vagy egyéb magatartásával okoz.
- 2.1.2.4. Ha az érdekelt tulajdonostárs kártérítési kötelezettségét nem teljesíti, a közös képviselő a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére, akár bírósági eljárás útján is megteheti.
- 2.1.3. *A használat, hasznosítás módjának megváltoztatása*
- 2.1.3.1. A Közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel hozott határozatával:
- amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedélyhez való hozzájárulást – a hatóság felhívásától számított 30 (harminc) napos határidőn belül – megtagadhatja (a használat engedélyeztetni kért módját megtilthatja);
 - 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 a hatóság felhívásától számított 30 (harminc) napos határidőn belül. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.
- 2.1.3.2. Ha a Társasház külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a jelen Szabályzat 2.1.3.1. pontja szerinti – 30 (harminc) napon belül meghozott – közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.
- 2.1.3.3. A Társasház külön tulajdonban álló lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata, nem rendeltetésszerű lakhatás céljára való használata, így rövidtávú bérbeadása, un. rbnb körében történő hasznosítását a jelen SZMSZ elfogadásától számított időponttól a Társasház nem engedélyezi, a rövidtávú bérbeadást, un. rbnb körében szálláshelyként történő hasznosítást a 25/2018.(XII.21.) számú önkormányzati rendelet alapján, jogosult megtiltani.
- 2.1.3.4. A felsorolt kérdésekben – a közös képviselő felhívására – a határozati javaslatról a tulajdonostársak a jelen Szabályzat 1.1.6. pontjában foglalt szabályoknak megfelelően írásban is szavazhatnak. Az írásbeli szavazásra a továbbiakban a jelen Szabályzat 1.1.6. pontjában foglaltak értelemszerűen irányadók.
- 2.1.3.5. A Tht. 17. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében – a jelen Szabályzat alapján – tilos a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló

törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység folytatására, valamint szexuális termékek és segédeszközök árusítására vagy forgalmazására vonatkozó használat, ilyen jellegű tevékenység végzése.

2.1.4. A közös tulajdonnal kapcsolatos beavatkozások lehetővé tétele

2.1.4.1. A közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a helyiségeken belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából jogosult – a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül, arra alkalmas időben – a külön tulajdonú helyiségbe bemenni, és ott a szükséges vizsgálatot, ellenőrzést, karbantartási, felújítási vagy egyéb munkát elvégezni. Az e beavatkozással esetlegesen okozott kárt a közösség köteles megtéríteni.

2.1.5. A külön tulajdonban végzett építési munkák engedélyezése

2.1.5.1. A tulajdonostárs a külön tulajdonát képező helyiségekben – amennyiben ezek beszerzését jogszabály kötelezővé teszi szükséges hatósági és egyéb engedélyek birtokában, a jelen fejezetben rögzített rendelkezések figyelembe vételével – építési munkát végezhet. A tulajdonostárs bármilyen építési munkát tényéről köteles a megkezdést megelőzően legalább 3 (három) munkanappal – a tájékoztatás tényének a Társasházban történő kifüggesztéssel egyidejűleg – a közös képviselőt ajánlott levélben írásban tájékoztatni, a tervek és engedélyek becsatolása mellett, amennyiben ezek beszerzése szükséges.

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

2.1.5.3. Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult az ingatlanba tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és a jelen Szabályzat 2.1.5.2. pontjában említett körülmények nem állnak fenn.

2.1.5.4. Ha a jelen Szabályzat 2.1.5.3. pontjában említett végrehajtható építési engedély alapján elvégzett, vagy a nem engedélyköteles építési tevékenység olyan helyiség/lakásmegosztást, vagy összevonást 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. Ezen módosítás költségét – a tulajdoni hányadban bekövetkezett változás arányában – azon tulajdonostárs(ak) köteles viselni, akinek/akiknek a tulajdoni arányában növekedés következik be.

2.1.5.5. A közgyűlés jelen Szabályzat 2.1.5.4. pontjában említett határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd, vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele, hogy az építtető tulajdonostárs használatbavételi engedélyhez kötött munkálat esetén az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét, használatbavételi engedélyhez nem kötött munkálat esetén az építésügyi hatóság által kibocsátott hatósági bizonyítványt az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

2.1.5.6. Külön tulajdonba tartozó ingatlanon belüli vagy azon kívüli válaszfalat valamint a közös tulajdonú főfalat – különösen annak elbontását vagy áthelyezését – érintő munkálatok elvégzésére kizárólag azt követően kerülhet sor, hogy megfelelő képzettséggel és engedéllyel rendelkező, az igazságügyi szakértők névjegyzékében szereplő statikus statikai szempontból az élet- és vagyonbiztonságra, a Társasház állékonyyságra nem veszélyesnek minősíti a tervezett munkálatokat és azok várható eredményét.

2.1.5.7. A munkálatok során keletkezett hulladékot és törmeléket kizárólag a közös képviselő által meghatározott helyen lehet rövid ideig tárolni, majd az építtető tulajdonostárs saját költségén köteles elszállíttatni, az okozott kárt pedig haladéktalanul megtéríteni.

2.1.5.8. Meglévő épületek külső térrel érintkező nyílászáróit és árnyékoló szerkezeteit méretében, anyagában, színében, rajzolatában, osztásában, tok-,szárny-,osztás szélességű profil vastagságában az eredetivel

megegyezően kell felújítani, vagy cserélni. Az 1960 előtt épült épületeken műanyag nyílászárók elhelyezése közterületről láthatóan, tilos. A nyílászárók hang-és hőszigetelő képességének javítását a belső szárny cseréjével, átalakításával, felújításával lehet megvalósítani, kivéve

a.) a meglévő nyílászárók belső oldalán új nyílászáró létesítése esetén

b.) teljes homlokzatra kiterjedő nyílászáró felújítás esetén

Egyebekben homlokzati (akár belső udvari).nyílászáró eredetitől eltérő kialakítása előtt városképi bejelentési eljárást kell lefolytatni, az 1945 előtt megvalósult épületek építészeti tagozatainak,

homlokzatokon megjelenő épületrészeinek átalakítása, bontása, cseréje (ideértve a belső udvari homlokzatot is és a nyílászáró cserét is) esetében. Ha a külön tulajdonba került építményrész karbantartása, felújítása vagy javítása olyan munka elvégzéséve jár, amely a közös tulajdonban álló területről is látható építményrészeket érint, akkor a szóban forgó munka csakis az eredeti, és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el. E rendelkezés megsértése esetén a fenti esztétikai és minőségi kívánalmak érvényesítéséhez szükséges munkát az érdekelt tulajdonostárs költségére a közös képviselő elvégeztetheti.

2.1.5.9. A jelen fejezet hatálya alá, a külön tulajdonban végzett építési munkák elvégzésével összefüggésben annak eredményeként szükségessé váló takarítási munkálatokat az érintett tulajdonostárs köteles haladéktalanul elvégezni vagy elvégeztetni. Amennyiben ezen kötelezettségének – a vonatkozó felszólítás elektronikus levélben vagy postai úton történő kézhezvételétől számított – 1 (egy) napon belül nem tesz eleget, úgy a Társasház – az érintett tulajdonostárs költségviselése mellett – tesz eleget a takarítási feladatok elvégeztetésének.

2.1.6. *A külön tulajdon elidegenítése és megterhelése*

2.1.6.1. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész tulajdoni hányada a külön tulajdonba tartozó lakással és nem lakás céljára szolgáló helyiséggel együtt önálló ingatlan.

2.1.6.2. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog – a jogszabályban meghatározott esetek kivételével – egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

2.1.6.3. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonához tartozó közös tulajdoni illetőséggel szabadon rendelkezhet. A tulajdon átruházása, valamint öröklés esetén a jogutódot a jogelőd jogai illetik, és kötelezettségei terhelik.

2.1.6.4. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan felléphet.

2.1.6.5. A külön tulajdonba tartozó lakás elidegenítése esetén, a tulajdonostárs a közös költség folyamatos és rendszeres tulajdonosi fizetése, valamint az alapító okirat kötelező tulajdonosi adatszolgáltatása érdekében, köteles a közös képviselőt megkeresni és az elidegenítésről utólag, az új tulajdonos megjelölésével írásban vagy szóban tájékoztatni. Amennyiben az alapító okiratban nem került még rögzítésre, a 2003.évi CXXXIII. tv. 22.§. alapján valamennyi tulajdonos köteles bejelenteni a közös képviselőnek a lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait, valamint a jogi személy adatait, továbbá a külön tulajdonát bérelő, használó személy lakcímét és az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait, a külön tulajdonában lakó személyek számát és haszonélvezettel terhelt külön tulajdon esetén a haszonélvező személyét.

2.1.6.6. A tulajdonostársnak nullás igazolást kell beszereznie, hogy ezzel igazolja közös költség tartozása nem áll fent. A külön tulajdon elidegenítése kapcsán a közös képviselőt terhelő kötelezettségeket a jelen Szabályzat 1.2.1.4. pontja rögzíti.

2.1.6.7. A tulajdonostársak a Társasház műszaki állapotáról kötelesek a szerződő partnerüket a külön tulajdon átruházására irányuló szerződésben tájékoztatni. A rendelkezés elmulasztásából eredő károkért való felelősséget a Társasház kifejezetten kizárja.

2.1.6.8. A tulajdonostársak a jelen Szabályzat létezéséről, annak tartalmáról kötelesek a szerződő partnerüket a külön tulajdon átruházására irányuló szerződésben tájékoztatni.

2.1.6.9. A külön tulajdonba elidegenítése esetén a felhalmozott közös költség-tartozásért az elidegenítő (korábbi) tulajdonostárs és a szerző (új) tulajdonostárs egyetemlegesen köteles helytállni a Társasház felé.

2.1.7. *A tulajdonostárs bejelentési kötelezettsége*

- 2.1.7.1. A tulajdonostárs a közös képviselő felhívására köteles a közös képviselőnek – amennyiben a közös képviselőnek nem áll rendelkezésére – bejelenteni a külön tulajdona vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatai mellett a születési helyét és idejét.
- 2.1.7.2. A tulajdonostárs a változástól – az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés, illetve a birtokbavétel időpontja közül az időben először bekövetkezőtől – számított 30 (harminc) napon belül köteles a közös képviselőnek bejelenteni:
- külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást, az új tulajdonos nevét, a birtokba adás időpontját;
 - az új tulajdonos a lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg jogi személy tulajdonostárs esetén a cégnyilvántartásban szereplő nyilvános adatait;
 - a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: „**bérlő**”) nevét, és – amennyiben a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli – a bérlő lakcímét, születési helyét és idejét, édesanyja nevét;
 - hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét;
 - amennyiben a közgyűlésen való szavazati jogát általános képviselő útján kívánja gyakorolni, annak a nevét és értesítési címét.
- 2.1.7.3. A tulajdonostárs köteles a bérlőt, illetve a hasznélvezőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.
- 2.1.7.4. A közös képviselő a felsorolt adatokról nyilvántartást vezet. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.
- 2.1.7.5. Ha a tulajdonostárs vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a közös költség tartozását, valamint víz- és csatornadíjra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, a közös képviselő a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

2.1.8. *Egyéb, a közgyűlés hozzájárulásához kötött tevékenységek*

- 2.1.8.1. Reklám- vagy cégtábla, cégér, tetőantenna kihelyezésére csak a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel meghozott arányú hozzájárulásával, és ellenérték fejében, valamint a helyi irányadó rendelet szabályainak figyelembe vételével kerülhet sor.
- 2.1.8.2. Az épület homlokzatának megváltoztatására csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása esetén van lehetőség. A közgyűlési hozzájárulás csak akkor adható meg, ha az megfelel a 2.1.5.8. pontban foglalt építészeti feltételeknek.

2.2. *A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek*

2.2.1. *Általános rendelkezések*

- 2.2.1.1. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, helyiség fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a jelen Szabályzatban együtt: „**közös költség**”) a tulajdonostársakat – jelen Szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – a külön tulajdonukba tartozó ingatlanok m²-ben (négyzetméterben) meghatározott alapterülete szerint terheli.
- 2.2.1.2. A tulajdonostársak kötelessége a közös tulajdon fenntartásával, ennek keretében az üzemeltetésével, karbantartásával, felújításával, részleges cserével járó költségek és a közterhek viselése. Ha valamely közös tulajdonban lévő, és a Társasház vagy egy részének rendeltetésszerű használatához szükséges vagyontárgy állaga megrongálódik, megsérül, vagy a vagyontárgy megsemmisül, helyreállításáról, pótlásáról gondoskodni kell.
- 2.2.1.3. A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének a biztosítására lehetőség szerint *megtakarítási alapot képeznek*. A *megtakarítási alap* képzését, és annak mértékét, a közgyűlés határozza meg.
- 2.2.1.4. A Társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési, költségközüzemi díjak) a tulajdonostársakat a külön tulajdonukba tartozó ingatlanok m²-ben (négyzetméterben) meghatározott alapterülete arányában terhelik.

- 2.2.1.5. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak a külön tulajdonukba tartozó ingatlanok m²-ben (négyzetméterben) meghatározott alapterülete szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.
- 2.2.1.6. A Társasház udvarának, padlásterének, pincéjének és egyéb közös tulajdonú helyiségnek, területnek vagy ezek részeinek a jogszabályokban, és a jelen Szabályzatban meghatározott mértéktől és módtól eltérő használata után a használók kötelesek díjat fizetni a közgyűlés erre vonatkozó határozatában előírt mértékben és módon.
- 2.2.2. *A Közös költség megállapításának és viselésének szabályai, a felújítási alap*
- 2.2.2.1. A közös költség átalánydíjból áll.
- 2.2.2.2. Az átalánydíj mértékét a közgyűlés évente állapítja fix összegben úgy, hogy az fedezze a Társasház várható éves költségeit, és elegendő legyen a közgyűlés által meghatározott mértékű megtakarítási alap is. A közös költséget a tulajdonostársak minden hónap 15. (tizenötödik) napjáig készpénzfizetési utalványon vagy átutalással kötelesek a Társasház javára teljesíteni
- 2.2.2.3. A közös költség késedelmes megfizetése esetén a késedelembe eső tulajdonostárs a késedelem minden egyes napja után a mindenkori jegybanki alapkamat mértékével megegyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem teljes időszaka.
- 2.2.2.4. Ha olyan költségek adódnak, amelyeket az átalánként befizetett összeg nem fedez, a közgyűlés pótbefizetést rendelhet el.
- 2.2.2.5. A közgyűlés a Társasház rendes gazdálkodásának körét meghaladó rendkívüli események és költségek, valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos jövőbeni felújítási költségek viselésére meghatározott összeg elkülönítését határozhatja el (felújítási alap). A felújítási alapot kizárólag a közgyűlés felújítási alap létrehozatalát elhatároló határozatában meghatározott cél(ok)ra lehet felhasználni.
- 2.2.2.6. A Társasház külön tulajdonú, nem rendeltetésszerű lakhatás céljára használt ingatlana tekintetében, közös költségként a fokozott kommunális hulladékterhelés, a közös területek fokozott takarítási igénye és az esetenkénti fokozott vízfogyasztás-miatt a mindenkori közös költség kétszeresét köteles a tulajdonostárs megfizetni. Nem minősül az SZMSZ szempontjából rendeltetésszerű lakhatás célú használatnak az, amennyiben az ingatlant annak tulajdonosa vagy a tulajdonos megbízottja rövid távú bérleti vagy használati szerződéssel vagy megállapodással hostel, panzió jelleggel, rövid távon változó ott lakókkal, szállóvendégekkel hasznosítja.
- 2.2.3. *Közüzemi és egyéb költségek megfizetése*
- 2.2.3.1. Azon közüzemi és egyéb költségeket, amelyeket a tulajdonostársak nem a Társasház felé kötelesek teljesíteni, a tulajdonostársak közvetlenül a közműszolgáltató, illetve megbízottja részére kötelesek megfizetni.
- 2.2.3.2. Az önálló, a külön tulajdonhoz tartozó vízmérővel (mellékvízmérővel) nem rendelkező tulajdonostársak esetében a tulajdonostársak a víz- és csatornadíj összegét – a jelen fejezetben meghatározott, átalánydíjként megállapított közös költség összegének részeként – ingatlanonként, a külön tulajdonukba tartozó ingatlanok m²-ben (négyzetméterben) meghatározott alapterületének arányában kötelesek a Társasház esetében fizetendő teljes víz- és csatornadíj összegéből részt vállalni. A nem hitelesített vagy lejárt hitelesítésű vízórával rendelkező tulajdonostársak vízórával nem rendelkező tulajdonostársnak minősülnek, amelynek megfelelően a jelen pontban foglaltak szerint kötelesek megfizetni a külön tulajdonukba tartozó ingatlanukra eső víz- és csatornadíjat a Társasház felé. A vízórával nem rendelkező tulajdonosok az előző évi víz főmérőn mért, a társasház minden tulajdonostárs felé elszámolt közös fogyasztásával és a vízórák fogyasztásával csökkentett vízmennyiség kerül elosztásra a vízórával nem rendelkező tulajdonostársak között tulajdoni hányad, vagy négyzetméter arányában. Az esetleges szolgáltatási díj emelésével is kalkulálva megállapítható a tulajdonostárs által fizetendő éves vízdíj, ezt hónapokra bontva (elosztva 12-vel) meghatározható a tulajdonostárs által fizetendő havi átalánydíj, amelyet a közgyűlés a költségvetési tervben jóváhagy. A tárgyév végén a főmérő leolvasását követően hasonló számítással meghatározható a tulajdonostárs által pótlólag befizetendő (előirandó), vagy a számláján jóváírandó túlfizetés. Az esetleges, másnak fel nem róható társasházi vízfelfolyás díját valamennyi tulajdonostárs arányosan, közösen viseli.

- 2.2.3.3. A tulajdonostársak a vízmérő elhelyezésével, beköttetésével, hitelesítésével, valamint – a külön jogszabályban meghatározott időközönként esedékes – vízmérőcserével kapcsolatos kötelezettségeiket és a kapcsolódó költségeket önállóan kötelesek az illetékes szolgáltató, valamint a megjelölt gazdálkodó szervezetek felé teljesíteni, illetve viselni. A jelen pontban meghatározott tevékenységgel összefüggő bármely kötelezettség késedelmes teljesítéséből, vagy elmulasztásából fakadó hátrányos jogkövetkezményekért, károkért való felelősségét a Társasház közössége kifejezetten kizárja, azokért kizárólag a mulasztó tulajdonostárs köteles helytállni.
- 2.2.3.4. Az önálló, a külön tulajdonhoz tartozó vízmérővel (mellékvízmérővel) rendelkező tulajdonostársak egyaránt – a jelen fejezetben meghatározott, átalánydíjként megállapított közös költség összegén felül – albetétenként évente 1 m³ (egy köbméter) vízfogyasztásnak megfelelő víz- és csatornadíjat kötelesek megfizetni a közös tulajdonhoz szükséges vízfogyasztás és csatornaköltség jogcímén. Ennek meghatározása, megállapítása a Társasház közgyűlésének kizárólagos jogköre. Az épület kéményei bélelésének költsége azokat a tulajdonostársakat terheli, akik helyiségének fűtés-korszerűsítése miatt a kéménybélelés szükségessé válik, kivéve, ha valamely hatósági határozat a Társasházat kötelezi a kéménybélelés elvégzésére vagy életveszély indokolja. A közgyűlés határozata ettől eltérően rendelkezhet.
- 2.2.4. *A tartozások behajtásának szabályai*
- 2.2.4.1. A közösköltség-hátralék és egyéb tartozás megfizetése érdekében a közös képviselő az adós tulajdonostársat 8 (nyolc) napos határidő megjelölésével felszólítja a teljesítésre. Ennek eredménytelensége esetén az illetékes bíróságnál fizetési meghagyás kibocsátását (a feltételek fennállása esetén polgári peres eljárást) kezdeményezi, illetőleg közösköltség-tartozás esetén ezzel párhuzamosan – a jelen Szabályzat rendelkezései szerint, a tulajdonostárs költségére – intézkedik a jelzálogjog bejegyzése iránti kérelemről.
- 2.2.4.2. Ha a jelen Szabályzat 2.1.7.2. pontjában említett esetben a bérlő – írásbeli felszólítás ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak helytállási kötelezettsége áll fenn.
- 2.2.4.3. A közös képviselőnek (az intézőbizottság elnökének) a jelen fejezetben meghatározott feladatkörében a hátralékos tulajdonostárs részére – az ismert lakóhelyére vagy levelezési címe – igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítást a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tulajdonostárs az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel a közös képviselőhöz (az intézőbizottság elnökéhez) visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 8. (nyolcadik) munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).
- 2.2.4.4. Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tulajdonostárs nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást vezető szerv adatszolgáltatása alapján vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó- vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre a jelen Szabályzat 2.2.4.3. pontja szerinti módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.
- 2.2.4.5. A társasház közös tulajdonában lévő ingatlana tekintetében, amennyiben a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli, és a bérlő – írásbeli felszólítás ellenére, annak kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül – fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegét az érintett ingatlan tulajdonosa – a neki címzett, a bérlő nemfizetését követő 15 (tizenöt) napon belül elküldött felszólítás kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül – köteles megfizetni. A bérlő írásbeli felszólítására, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó egyéb részletes előírásokra, a tulajdonos nemfizetése esetén alkalmazandó eljárásra vonatkozó fenti rendelkezések az irányadóak.
- 2.2.5. *A közös tulajdonban álló épületrész elidegenítése*
- 2.2.5.1. A Tht. 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy – azaz az épület akár külön tulajdonon belül, akár azon kívül található tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyágát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy – kivételével az alapító okirat felhatalmazása esetén a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább

kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

- 2.2.5.2. A jelen fejezet szerinti közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.
- 2.2.5.3. A jelen fejezet szerinti határozatot közokiratba vagy ügyvéd, vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- 2.2.5.4. A közgyűlés határozata alapján – az egyhangú határozaton alapuló alapító okirat-módosítást, valamint a jelen Szabályzat 2.2.4.1. és 2.2.4.5. pontjaiban rögzített eseteket leszámítva – bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

3. HÁZIREND

3.1. A társasház tisztasága

- 3.1.1. A Társasház tisztaságára, állagára, illetve ennek megőrzésére minden lakótárs a tőle elvárható legnagyobb gondossággal köteles vigyázni, megővésában együttműködni.
- 3.1.2. Tilos a Társasházban szemetelni; a hulladékot és szemetet az erre rendszeresített szeméttárolókban (nem mellette) kötelező elhelyezni.
- 3.1.3. A Társasház takarítását a Társasház által megbízott vállalkozó végzi. A közgyűlés ettől eltérően rendelkezhet.
- 3.1.4. Szeméttárolók használatára külön díjazás nélkül csak a tulajdonosok jogosultak, kizárólag a háztartási hulladék elhelyezésére. Egyéb hulladékot, építési törmelékot minden tulajdonos a saját költségén köteles elszállíttatni. Azok a tulajdonosok, akiknek az albetételében felújítási, korszerűsítési munka folyik, kötelesek a munkálatok teljes időtartama alatt az építési hulladékot, valamint szennyeződéseket a Társasház érintett területén -pl: lépcsőn, liftben, függőfolyosón- saját költségén naponta feltakarítani vagy feltakaríttatni és a felújítás során a Társasház osztatlan közös területét érintő részeken okozott felróható károkat teljeskörűen megtéríteni. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai, bérlői csak akkor használhatják a szeméttárolókat, ha annak ellenértékét megfizetik, illetve abba háztartási hulladékot kívánnak elhelyezni. Egyéb hulladékot a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt-vel, illetve az illetékes más szolgáltatóval kötött külön megállapodás alapján kell elszállíttatni.
- 3.1.5. A rövid vagy hosszú távra bérbe adott lakások tulajdonosai vagy a tulajdonos erre jogosult megbízottja köteles jelen lenni a bérlő érkezésekor és távozásakor, és az esetleges –bérlők által a Társasháznak okozott kárt felmérni, bejelenteni és megtéríteni.

3.2. Az állattartás rendje

- 3.2.1. Veszélyesnek nem minősülő ebet, macskát, díszmadarat, díszhalat és más – jogszabályi rendelkezés alapján tartható – állatot
- kizárólag a külön albetételben belül;
 - a Társasház nyugalmanak, tisztaságának biztosításával, élet- és vagyonbiztonság veszélyeztetése nélkül;
 - az állattartó felelősségével;
 - a közegészségügyi, a környezet- és természetvédelmi, a közbiztonsági, az állatvédelmi és az állategészségügyi jogszabályok előírásainak megfelelően lehet tartani.
- 3.2.2. A Társasházban, illetve az egyes albetétek területén veszélyes állatot tartani tilos.

- 3.2.3. A Társasház közös területein állatot tartani, állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni nem szabad.
- 3.2.4. Az állat okozta szennyeződést, annak gondozója köteles haladéktalanul feltakarítani, az állattartásból eredő – a közös területeken is érzékelhető – szaghatást köteles megszüntetni.
- 3.2.5. Mind a külön tulajdonba tartozó ingatlanokban, mind a közös tulajdonba tartozó területeken tilos veszélyes állatokat tárolni, illetve tartani.

3.3. Biztonsági szabályok

- 3.3.1. A kapuk zárásáról, és folyamatos zárva tartásáról minden lakótárs köteles gondoskodni. A lakótársak a saját lépcsőházukban végeztetett munkálatok esetén a közös képviselőt és a lakótársakat köteles tájékoztatni, hogy mikortól kezdődően várható idegenek mozgása az épületben.
- 3.3.2. Az elhasznált berendezési és felszerelési tárgyak (bútorok, háztartási gépek stb.) elszállításáról mindenkor azok volt használója köteles gondoskodni. A feleslegesé vált berendezési és felszerelési tárgyakat az évenkénti lomtalanítás alkalmával a megadott időpontban az előírt módon a ház elé kell kihelyezni.
- 3.3.3. A személyfelvonót mindenki saját felelősségére – 10. (tizedik) életévét be nem töltött kiskorú, illetve cselekvőképtelen vagy korlátozottan cselekvőképes személy csak felnőtt (gondnok) kíséretében – az előírt szám- és súlybeli korlátozás figyelembe vételével, kizárólag személyszállításra jogosult használni.

3.4. Köznyugalmi rendelkezések

- 3.4.1. Az épületekben olyan felújítási munkát végezni, ami másokat zavar, illetve egyéb hangos tevékenységet folytatni csak napközben reggel 8 órától este 17 óráig, szombaton 8-tól 12 óráig lehet. Huzamosabb munkák esetén, a felújító, illetve a hangos tevékenységet végző köteles erről a lakótársakat (hirdető táblán) értesíteni.
- 3.4.2. Ünnep- és pihenőnapokon, illetve vasárnap semmilyen felújítási, építési munkát, illetve a köznyugalmat megzavaró hanghatással járó tevékenység nem végezhető.
- 3.4.3. Külön tulajdonba tartozó ingatlan felújításánál, építkezésnél, valamint be- és kiköltöztetésnél ezen munkálatok elvégzéséhez a Társasházban található személyfelvonó nem használható.
- 3.4.4. A külön tulajdonba tartozó ingatlanok érdekében semmilyen berendezés – így különösen hűtő- és/vagy fűtőberendezés kültéri egysége – nem helyezhető el a Társasház udvarában, légudvarában, utcai és/vagy udvari homlokzatán.
- 3.4.5. A rövid távú bérleményként hasznosított, ún. rbnb keretében üzemeltetett külön tulajdonú ingatlan tulajdonosa, köteles a külföldi bérlőjének, fizetővendégének az anyanyelvén, illetve az általa beszélt, értett nyelven a Társasház házirendjét és az együttélési és magatartási szabályok vonatkozó részét az SZMSZ-ből ismertetni és azt a külön tulajdonában álló ingatlanban/bérleményben elérhető helyen kifüggeszteni.
- 3.4.6. a Közös képviselet és a számvizsgáló bizottság jogosult a tulajdonost telefonon rövid úton és/vagy írásban /levél, email/értesíteni, amennyiben a külön tulajdonában álló ingatlan bérlője az SZMSZ-t illetve a házirendet nem tartja be. A tulajdonos ennek érvényesítéséért, köteles telefonos és emailos elérhetőséget a közös képviselet felé megadni, annak mindenkor változását bejelenteni.
- 3.4.7. Az rbnb tevékenységet végző tulajdonosok kötelesek kikötni és erről szóló nyilatkozatot aláírni a szállóvendégeikkel, hogy a bérbe adott lakásokban, kizárólag ők, a bérlemény foglalásakor leadott és érkezéskor számba vett személyek tartózkodhatnak, rajtuk kívül álló személyek a bérleményben nem tartózkodhatnak.
- 3.4.8. A 3.6.6. pont szerinti bejelentés alapján a tulajdonos köteles haladéktalanul intézkedni a bérlő SZMSZ vagy házirend ellenes magatartásának a megszüntetése érdekében.

3.5. Tűzvédelmi rendelkezések

- 3.5.1. A Társasház tűzvédelmét és a lakók élet- és vagyonvédelmét szolgáló tűzjelző berendezéseket (telefon, tűzjelző gomb stb.), felszálló vezetékeket és ezek szerelvényeit, füstelvezető nyílászárókat és ezek kezelő szerkezeteit, rendeltetésüktől eltérő célra felhasználni, megrongálni, megközelítési útvonalakat eltorlaszolni, leszűkíteni tilos.
- 3.5.2. A Társasház közös használatú területein és helyiségeiben (udvar, kapubejárók, lépcsőház, folyosók, elektromos mérők helyiségei stb.) éghető anyagot tárolni, tűzveszélyes tevékenységet folytatni tilos. Így tilos az udvaron motorkerékpárt vagy más gépjárművet – még ideiglenesen is – tárolni.
- 3.5.3. A külön tulajdonba tartozó ingatlanok előtti teret, folyosót, lépcsőházat, kapualjat, menekülési útvonalat eltorlaszolni, lezárni még átmenetileg sem szabad. Amennyiben a Társasházzal szemben bármilyen költség kiszabására vagy egyéb hátrányos jogkövetkezmény alkalmazására kerül sor az illetékes hatóság vagy szerv (pl. katasztrófavédelem) részéről, úgy ezen költségeket és hátrányos következményeket a Társasház a vétkes tulajdonostárs(ak)ra hárítja át.
- 3.5.4. A közös területeken dohányozni, nyílt lángot használni tilos.
- 3.5.5. Az árammérő órák helyiségét tárolás céljára még átmenetileg sem szabad használni.
- 3.5.6. A külön tulajdonba tartozó albetétekben fokozottan tűz- és robbanásveszélyes anyagokból (pl. foltbenzin) egyszerre legfeljebb 1 (egy) litert szabad tárolni.
- 3.5.7. Tilos a helyiség(ek) ablakaiból, erkélyéről égő tárgyat, gyufát, dohányterméket kidobni. A helyiséghez tartozó erkélyen tűzveszélyes folyadékot (pl. benzint), valamint más éghető anyagot (pl. textília) tárolni tilos.
- 3.5.8. Az országos, valamint helyi jogszabályokban, továbbá hatóság vagy bíróság által előírt tűzvédelmi rendelkezéseket minden tulajdonostárs, bérlő köteles megtartani.

3.6. Kamerarendszer létesítése

- 3.6.1. 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 – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban megállapított – adatkezelési szabályokat.
- 3.6.2. 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.
- 3.6.3. A jelen fejezet szerinti közgyűlési határozat alapján létesített kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:
- 1) 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,
 - 2) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el;
 - 3) alkalmazása az (1) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.
- 3.6.4. A kamerarendszer nem irányulhat a külön tulajdonban álló 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).

- 3.6.5. A kamerarendszernak meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő 15 (tizenöt) 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.
- 3.6.6. A kamerarendszer által rögzített felvételekhez – a jelen Szabályzat 3.6.7. pontjában foglaltak kivételével – kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.
- 3.6.7. Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított 15 (tizenöt) napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben a megkeresésre attól számított 30 (harminc) napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.
- 3.6.8. 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.
- 3.6.9. A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, a melynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére – a jelen Szabályzat 3.6.2. pontjában meghatározottak szerint – jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.
- 3.6.10. A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is. Az üzemeltető az érintett személyt – kérésére – köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira – ideértve a jelen Szabályzat 3.6.7. pontjában meghatározott jogait is –, valamint jogorvoslati lehetőségeire.

4. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 4.1. A jelen Szabályzatban a helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok – amelyek nem lehetnek a Tht. rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak – a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.
- 4.2. A Társasház köteles az épület egészére építménybiztosítást kötni.
- 4.3. A közösség – a Tht. és a jelen Szabályzat rendelkezései szerint, legalább az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szótöbbséggel meghozott határozattal – a jelen Szabályzatot bármikor módosíthatja. A Szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.
- 4.4. A jelen Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Társasház alapító okiratának, a Tht-nek, valamint a Ptk-nak a rendelkezései az irányadók.

Elfogadva a Társasház tulajdonosközössége által, a Társasház közgyűlésén történt szavazás alapján [...] szavazati aránnyal meghozott [...] sorszámu határozattal 2022. [...]. napján.

Budapest, 2022. [...]

Budapest, VII. Kerület, Erzsébet krt. 54..szám alatti Társasház	Budapest, VII. Kerület, Erzsébet krt. 54..szám alatti Társasház
[...] közös képviselő	[...] számvizsgáló bizottsági elnök