

Budapest, VII. ker. Dob u. 20. sz. Társasház  
Tulajdonosai részére

Iktatószám: K/Lev/2023/01  
Ügyintéző: Sztraka Iлона  
Tárgy: Közgyűlési meghívó

Tisztelt Tulajdonos/ok!

Ezúton meghívjuk a **Budapest, VII. ker. Dob u. 20. sz. Társasház közgyűlésére.**

**A közgyűlés ideje:** 2023. január 30-án 16,30 órakor

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

**Napirendi pontok:**

1. Tisztségviselők megválasztása. Határozathozatal.
2. A Szervezeti és Működési Szabályzat módosítása, elfogadása. Határozathozatal.
3. Bejárati kapu felújítási munkálatával, és annak finanszírozásával kapcsolatos megbeszélés. Határozathozatal.

Kérjük a közgyűlésen a napirendi pontok fontosságára való tekintettel pontos megjelenését.  
Amennyiben a közgyűlésen megjelenni nem áll módjában, úgy kérjük meghatalmazottja útján képviseltesse magát. Amennyiben a közgyűlés a tulajdonosok hiányában nem határozatképes, úgy az ismételt közgyűlés **2023. január 30-án 16,45-kor** a 2003. évi CXXXIII. Tt. alapján kerül megtartásra. Ez esetben a megjelentek számától függetlenül az előre meghirdetett napirendi pontokban a közgyűlés határozatképesnek minősül.

Budapest, 2023. január 04.

**Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft.**

1072 Bp., Akácfa u. 6. fszt. 2-3.

Iktatószám: 20315240-2-42

Fábián Zsuzsanna

Ügyvezető igazgató

**Melléklet:** 1 pld. írásos tájékoztató

1 pld. meghatalmazás

1 pld. Szervezeti és Működési Szabályzat tervezet

**Tisztelt Tulajdonos!**

Engedje meg, hogy a Budapest, VII. ker. Dob u. 20. sz. társasház 2023. január 30-án tartandó rendkívüli közgyűlés napirendi pontjaihoz az alábbiakról tájékoztassuk.

**1.sz. napirendi pont**

**Tisztségviselők megválasztása, és napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.**

A közös képviselő, ERVSZ Kft. munkatársa megállapítja, hogy a közgyűlés a tulajdonosok ....%-ának jelenlétével határozatképes, javaslatot kér a közgyűlést levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és hitelesítő személyekre. Javasolja a napirendi pontok tárgyalásának elfogadását.

**1/2023.(01.30) Határozati javaslat:**

A közgyűlés .... % igen és ..... % nem és ..... % tartózkodás mellett

.....-t levezető elnöknek

.....-t jegyzőkönyv vezetőnek

.....-t hitelesítőnek

.....-t hitelesítőnek

választja meg, és a napirendi pontok tárgyalását elfogadja.

**2.sz. Napirendi pont**

**A Szervezeti és Működési Szabályzat módosítása, elfogadása. Határozathozatal.**

**2/2023.(01.30) Határozati javaslat:**

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

**3.Napirendi pont**

**Bejárati kapu felújítási munkálatával, és annak finanszírozásával kapcsolatos megbeszélés.**

**Határozathozatal.**

A bejárati kapu felújítását a tavalyi közgyűlési határozat alapján megrendeltük, a kivitelezést 2023.tavaszára vállalták.

A kapu felújítása engedély köteles, ezért elindítottuk a településképi bejelentési eljárást, amit a kerületi Önkormányzat Műszaki Irodája továbbított az Örökségvédelmi Hivatal felé, tekintettel arra, hogy a társasház műemléki védelem alatt áll. Az Örökségvédelmi Hivatal viszont nem engedélyezi a kapu cseréjét, csak a felújítását. Ezen megváltozott helyzet miatt szükséges a kapu felújítását újra tárgyalni.

**3/2023.(01.30) Határozati javaslat:**

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


Reméljük, ezzel a beszámolóval sikerült jobban megvilágítanunk Önnek a társasház 2021. évi gazdálkodását és idei terveit, mellyel a közgyűlés hatékony lebonyolítását is elősegítjük.

Budapest, 2023. január 04.

Tisztelettel:



Fábian Zsuzsanna  
Ügyvezető igazgató



Sztraka Ilona  
társasházkezelő

# Szervezeti és Működési Szabályzat és Házirend

Budapest VII. kerület, Dob utca 20. szám alatti  
Társasház

Budapest, 2023.01.25.

*Helyrajzi szám: 34191;  
Kerület: VII.*

## SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A budapesti 7. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 34191 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest VII. Kerület Dob utca 20. 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 szerezhet 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 határoz:

- a Társasház alapító okiratának megalkotásáról, módosításáról, hatályon kívül helyezéséről;
- az SZMSZ és házirend megalkotásáról és módosításáról;
- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, elidegenítéséről és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról, a rendelkezési jog gyakorlásáról;
- a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról.
- a közös képviselő, valamint a számvizsgáló bizottság megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról.
- a Társasház éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról;
- a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetve büntetőfeljelentés megtételéről;
- a Társasház és a tulajdonostárs, illetőleg a Társasház és harmadik személy között keletkezett polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről (Tht. 57. §); kölcsön- és vagy hitelügyletek megkötéséről (összeghatárra tekintet nélkül), valamint ezekkel kapcsolatos bármilyen nyilatkozat, kötelezettség-vállalás megtételéről;
- a külön tulajdonban lévő lakás és 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);
- a statikai, épületgépészeti vizsgálatok elvégzésének megrendeléséről, kivéve az élet- és balesetveszély elhárítását, a vagyonbiztonság megóvásának esetét;
- a közös költség hátralék után fizetendő, a mindenkorli 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);
- kamerarendszer létesítéséről (Tht. 25. §);
- a közös képviselővel történő megbízási szerződés megkötéséről, a közös képviselő visszahívásáról és felhatalmazza a számvizsgáló bizottságot, vagy annak egy tagját a szerződés aláírására.



- 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 1.3.1. 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 kifejezetten 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 Társasház, illetve a közös képviselőt nem terheli felelősség, a meghívó a fenti címekre történő elküldése hatályos kézbesítés. A postázás költsége a tulajdonostársat terheli, a folyószámlájára kötelezettséggként 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 kéri. 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.
- 1.1.4.6. A közgyűlést követő 8 napon belül a közös képviselő köteles a jegyzőkönyvet a társasházi postaládákba bedobni és az előterében jól látható helyre kifüggeszti, valamint a tulajdonostársaknak e-mailben megküldeni.

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

- 1.1.5.1. A közgyűlés a jelenlevők közül jegyzőkönyvvezetőt és levezető elnököt választ. A közgyűlés saját tagjai közül két jegyzőkönyv 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:
- 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;
  - a jelen Szabályzatot a közgyűlés legalább az összes tulajdoni hányad egyszerű szavazattöbbségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával módosíthatja;
  - a – jelen Szabályzatban vagy jogszabályban meghatározott kivétellel – tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges az alapító okirat módosításához;
  - a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges;

- 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.

1.1.5.5. A közgyűlésről felvett jegyzőkönyv tartalmazza

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

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

1.1.5.7. A közgyűlésről, illetve a részközgyűlésről - valamennyi jelenlévő előzetes hozzájárulásával- hangfelvétel készíthető. A közgyűlésről készült hangfelvétel nem tekinthető hiteles jegyzőkönyvnek.

1.1.5.8. A közgyűlést követő 8 napon belül a közös képviselő köteles a jegyzőkönyvet a társasház postaláda előterében jól látható helyre kifüggeszteni, valamint a tulajdonostársak által megadott email címekre megküldeni.

#### **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 szavazás a szervezeti-működési szabályzat tekintetében: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget, minden más esetben: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.

1.1.6.5. 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 szavazatnak a szavazat leadásának határidején belül meg kell érkeznie a közös képviselőhöz. A szavazat leadásának határideje után beérkezett szavazatot nem lehet figyelembe venni. 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. 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.
- 1.1.6.7. 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.
- 1.1.6.8. 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.
- 1.1.6.9. 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 alponyjában 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 meglevő 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

- alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,
- működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak, és
- 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:

- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a Szabályzat rendelkezéseinek;
- 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;
- közölni és beszedni 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;
- A bankszámla feletti rendelkezésre, kizárólag két aláíró együttes aláírással jogosult, akként, hogy a két aláíró a közös képviselőt ellátó társaságban munkaviszonyban lévő, az ügyvezető által kijelölt kezelő. A rezsi- és szociális díjak végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatni a tulajdonostárs(ka)t a Tht. 43/A. § szerinti rezsi- és szociális díjak eredményeként jelentkező megtakarításokról;
- megőrizni az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott alapító okirat és a Szabályzat egy példányát;
- a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: „**Közgyűlési Határozatok Könyve**”) vezetni;
- a számviteli szabályok, valamint az alapító okirat és a Szabályzat szerint évenként – a Tht. 47. § szerinti – költségvetési javaslatot, majd – a Tht. 48. § szerinti – éves elszámolást készíteni;

- 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.
- A közös képviselő a társasház állagának megőrzése érdekében 300.000.- Ft vállalkozási díj összegig egyedül, 300.000-1.000 000.- Ft vállalkozási díj összegig a számvizsgáló bizottsági tagokkal közösen rendelhet meg munkát. 1.000 000.- Ft vállalkozási díj felett közgyűlési határozat szükséges.
- A közös képviselő köteles a rendes 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 irányadóak.

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 teljes jogú 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 tulajdonosváltás 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 üzemeltetési, 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 tételesen felsorolva;
- a jelen pont 1-2. 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 tételesen felsorolva (az egyes kötelezettségek összegének és a fizetési határidőinek a feltüntetésével), 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. Összeférhetlenségi szabályok**

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

- akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés-büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
- az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, 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,
- ha 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**

#### **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, valamint az 300.000 Ft (Háromszázezer Forint) értékhatárt elérő, vagy ezen értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- bármilyen jogcímen – a közös képviselő hatáskörébe tartozó, az adós tulajdonostársakkal szembeni peres vagy nem peres úton történő igényérvényesítést, végrehajtási eljárást leszámítva – 300.000 Ft (Háromszázezer Forint) összegű ügyértéket meghaladó ügyletek, szerződések megkötéséhez, nyilatkozatok megtételéhez (az azonos szerződő féllel kötendő ügyletek ügyértéke összeadódik) kapcsolódó előzetes jóváhagyás megadásáról a közös képviselő részére,
- javaslatot tesz a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget, illetve ebben hosszabb ideje akadályoztatva van.

1.3.1. A bizottság elnöke és tagjai tekintetében az összeférhetetlenségre a közös képviselő esetére megfogalmazott – a jelen Szabályzatban rögzített – rendelkezések megfelelően alkalmazva irányadók. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

1.3.2. 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.



- 1.3.3. 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.
- 1.3.4. Az ülést a számvizsgáló bizottság elnöke – akadályoztatása esetén a számvizsgáló bizottság bármely tagja vezeti le.
- 1.3.5. Az ülésen a számvizsgáló bizottság tagjait (ideértve az elnököt is) fejenként 1-1 szavazat illeti meg. A számvizsgáló bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza meg.
- 1.3.6. Az ülésről 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.
- 1.3.7. A számvizsgáló bizottság jogosult döntéseit írásbeli döntéshozatal útján is meghozni. Ebben az esetben a számvizsgáló bizottság elnöke előzetesen írásban megküldi az írásbeli határozati javaslatot.
- 1.3.8. 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.
- 1.3.9. 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.
- 1.3.10. A számvizsgáló bizottság tagjai a határozati javaslatról igen/nem/tartózkodom válaszadással (vagy ezzel egyenértékű, egyértelmű szándékkifejezéssel) szavazhatnak, de a határozati javaslatához kommentárt nem fűzhetnek, a határozat szövegén módosítást nem tehetnek, azt nem egészíthetik ki. A javított vagy kiegészített szöveg a számvizsgáló bizottság tagja szavazatát érvényteleníti.
- 1.3.11. 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.
- 1.3.12. Az írásbeli szavazatok beérkezését követően a számvizsgáló bizottság elnöke megállapítja, hogy hányan adták le szavazatukat.
- 1.3.13. 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 könyvvizetés 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 Szabályzatban 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 segítségével olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, melynek tagja vagy alkalmazottja rendelkezik a jelen Szabályzatban 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 könyvvezetés 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
  - betekinthes 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 Szabályzatban 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.

## **A TULAJDONOSTÁRSÁK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

- 1.5. A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és e jogok gyakorlásának korlátai, a tulajdonostárs kötelezettségei

### **1.5.1. A tulajdonostárs jogai és e jogok gyakorlásának korlátai**

- 1.5.1.1. 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.
- 1.5.1.2. 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 használhatják és hasznosíthatják.

### **1.5.2. A tulajdonostárs kötelezettségei**

- 1.5.2.1. A tulajdonostárs köteles:

- (i) fenntartani, gondosan karbantartani, javíttatni a külön tulajdonában álló ingatlant;
- (ii) betartani a jelen Szabályzatnak a külön és a közös tulajdoni részek birtoklására, használatára és hasznosítására vonatkozó rendelkezéseit;
- (iii) lehetővé tenni és tőni, hogy a külön tulajdonában álló ingatlanba a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából előre egyeztetett arra alkalmas időben bejuthasson;
- (iv) az ingatlanban tervezett építkezésről írásban értesíteni a közös képviselőt, vagy az intézőbizottság elnökét;
- (v) bejelenteni a közös képviselőnek a jelen Szabályzatban meghatározott adatokat;
- (vi) tulajdonának átruházása vagy meghatározott időre történő átengedése esetén az új tulajdonost vagy használót (haszonélvező, bérlo stb.) tájékoztatni a jelen szabályzatban és a társasház Tűzvédelmi Szabályzatában foglalt kötelezettségekről.

(vii) köteles bejelenteni a haszonélvező, illetve bérlo nevét, amennyiben a haszonélvező, vagy bérlo kötelezettsége fizetni a közös költséget és (vagy) a víz és szennyvízelvezetés vízóra szerinti költségét a közműszolgáltató felé.

- 1.5.2.1. A külön tulajdonban lévő helyiségek berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek helyiség mindenkor tulajdonosát terhelik.
- 1.5.2.2. 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 vagyonrészek rendellenes használatával vagy egyéb magatartásával okoz.
- 1.5.2.3. 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.

### 1.5.3. *A használat, hasznosítás módjának megváltoztatása*

- 1.5.3.1. 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:
- 1.5.3.2. 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);
- 1.5.3.3. a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma – így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakóköznyezetet 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.
- 1.5.3.4. A Társasház külön tulajdonban álló lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatát, nem rendeltetésszerű lakhatás céljára való használatát, így rövidtávú bérbeadását, szálláshelyként történő hasznosítását engedélyezi. Az ilyen tevékenységet végző tulajdonostárs, cég, vagy magánszemély, az Önkormányzati engedély benyújtását megelőzően, köteles tájékoztatni a közös képviselőt a tevékenység megkezdéséről, és a tevékenységgel összefüggésben adatszolgáltatási kötelezettség terheli a Társasház felé. Amennyiben a fenti tevékenységet végzők a Társasház jelen Szervezeti és Működési Szabályzatában foglaltakat nem tartják be, illetve kétszeri írásbeli felszólítás ellenére Szervezeti és Működési Szabályzatában foglaltaktól eltérő módon járnak el, a Társasház közgyűlése jogosult az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szótöbbséggel meghozott határozattal a jegyzőhöz fordulva felügyeleti jogorvoslati intézkedést kérni és az önkormányzat által kiadott engedély megvonását kezdeményezni.
- 1.5.3.5. 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.
- 1.5.3.6. 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.
- 1.5.3.7. Abban az esetben, ha a külön tulajdonban álló ingatlant nem lakás céljára használják, és a nem lakás célú használat során két főnél több személy tartósan az ingatlanban tevékenykedik az érintett ingatlanba a külön hitelesített vízóra felszerelése kötelező.
- 1.5.3.8. Abban az esetben, ha a külön tulajdonban álló ingatlant nem lakás céljára használják, és a nem lakás célú használat során két főnél több személy tartósan az ingatlanban tevékenykedik, és a tevékenység hulladéktermeléssel is jár, az FKF Zrt-vel egy önálló szeméttároló használatára és a szemétszállításra a



tulajdonosnak szerződéskötési kötelezettsége keletkezik. Ebben az esetben az érintett albetét mindenkor közös költségének az összege a személyszállítási díj mértékével (m<sup>2</sup> arányában lebontva) csökkentve lesz.

- 1.5.3.9. Minden külön tulajdonban álló ingatlanhoz 1db pincerekesz használható a társasház pincéjében. A pincerekesz/fakk zárhatóságáról az azt használó tulajdonostárs köteles gondoskodni a saját költségén, az általa kívánt biztonsági szinten. A pincerekesz használó tulajdonos köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a pincerekeszbe a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából előre egyeztetett, arra alkalmas időben bejuthasson. A pincerekesz bejáratán kívüli felületen a hozzátartozó a külön tulajdon emelet és ajtószám megjelöléssel jól láthatóan fel kell tüntetni. A jelöletlen pincerekeszekről a zárat a közös képviselő eltávolíthatja. A pincerekeszt a hozzá tartozó külön tulajdon elidegenítése esetén ki kell üríteni. Ha erre nem kerül rá sor az elidegenítést követő 30 napon belül, akkor a Társasház üríti ki és ennek költségét a korábbi tulajdonosnak kiszámlázza.

#### 1.5.4. *A közös tulajdonnal kapcsolatos beavatkozások lehetővé tétele*

- 1.5.4.1. 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.

#### 1.6. *A külön tulajdonban végzett építési munkák engedélyezése*

- 1.6.1. A tulajdonostárs a külön tulajdonát képező helyiségekben – amennyiben ezek beszerzését jogszabály kötelezővé teszi szükséges hatósági és egyéb engedélyek birtokában, a jelen fejezetben rögzített rendelkezések figyelembevételével – építési munkát végezhet. A tulajdonostárs bármilyen építési munkálat 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.
- 1.6.2. Az építendő tulajdonostárs az ingatlanban tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épület-berendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épület berendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű többséggel hozott közgyűlési határozat szükséges, s a határozathozatal előfeltétele az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatának a beszerzése.
- 1.6.3. Az építendő 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 1.6.2. pontjában említett körülmények nem állnak fenn.
- 1.6.4. Ha a jelen Szabályzat 1.6.1.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.
- 1.6.5. A közgyűlés jelen Szabályzat 1.6.4. 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



építetű tulajdonostárs használatbavételi engedélyhez kötű munkálat esetén az építészügyi hatűság jogerűs és végrehajthatű használatbavételi engedélyűt, használatbavételi engedélyhez nem kötű munkálat esetén az építészügyi hatűság által kibocsátott hatűsági bizonyítványt az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

1.6.6. Külűn tulajdonba tartozű ingatlanon belűli vagy azon kívűli válaszfalat valamint a közűs tulajdonű fűfalat, valamint válaszfal– különűsen annak elbontását vagy áthelyezését – érintű munkálatok elvégzésére kizárűlag azt követűen kerülhet sor, hogy megfelelű képzettséggel és engedéllyel rendelkezű, az igazságyűgi szakértűk névjegyzékében szereplű statikus statikai szempontbűl az élet- és vagyombiztonságra, a Társasház állékonyaságra nem veszélyesnek minűsíti a tervezett munkálatokat és azok várható eredményűt. A szakvéleményeket köteles a közűs képviselű részére átadni a munka megkezdése elűtt 10 nappal.

1.6.7. A munkálatok során keletkezett hulladékot és törmelékot kizárűlag a közűs képviselű által meghatározott helyen lehet rövid ideig tárolni, majd az építetű tulajdonostárs saját költségén köteles 3 napon belűl elszállítatni, az okozott kárt és a takarítási költséget pedig haladéktalanul megtéríteni.

1.6.8. Meglűvű épűletek külsű térrel érintkezű nyílászárűit és árnyékolű szerkezeteit méretében, anyagában, színében, rajzolatában, osztásában, tok-, szárny-, osztás szélességyű profil vastagságyában az eredetivel megegyezűen kell felűjítani, vagy cserélni. Az 1960 elűtt épűlt épűleteken műanyag nyílászárűk elhelyezése közterűletrűl láthatűan, tilos. A nyílászárűk hang-és hűszigetelű képességének javítását a belűs szárny cseréjével, átalakításával, felűjításával és vagy cseréjével lehet megvalűsítani, kivéve

a.) a meglűvű nyílászárűk belűs oldalán új nyílászárű létesítése esetén

b.) teljes homlokzatra kiterjedű nyílászárű felűjítás esetén  
Egyebekben homlokzati nyílászárű eredetűl eltérű kialakítása elűtt városképi bejelentési elűjárást kell lefolytatni, az 1945 elűtt megvalűsult épűletek építészeti tagozatainak, homlokzatokon megjelenű épűletrészeinek átalakítása, bontása, cseréje esetében. Ha a külűn tulajdonba került építményrész karbantartása, felűjítása vagy javítása olyan munka elvégzéséve jár, amely a közűs tulajdonban állű terűletrűl is láthatű építményrészeket érint, akkor a szűban forgű munka csakis az eredeti, és az épűlet más részeivel azonos kivitelben, színben és minűségben végezhető el. E rendelkezés megsértése esetén a fenti esztétikai és minűségi kívánalmak érvényesítéséhez szűkséges munkát az érdekelte tulajdonostárs költségére a közűs képviselű elvégeztetheti. A jelen fejezet hatálya alá, a külűn tulajdonban végzett építési munkák elvégzésével összefűggésben annak eredményeként szűkségesse válű takarítási munkálatokat az érintett tulajdonostárs köteles haladéktalanul elvégezni vagy elvégeztetni. Amennyiben ezen kötelezettségének – a vonatkozű felszűlítás elektronikus levélben vagy postai úton történű kézhezvételtűl számított – 1 (egy) napon belűl nem tesz eleget, úgy a Társasház – az érintett tulajdonostárs költségviselése mellett – tesz eleget a takarítási feladatok elvégeztetésének. A meghatározott összeg a mindenkori takarítási díj 15% szintenként.

1.6.9. Klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el:

- az épűlet utcai homlokzatára
- a lichthűfokba (azaz az épűleten belűli világyító udvarokba).
- a hűtű-fűtű klímaberendezés kültéri egysége a Társasházban kizárűlag a cselédlűpcsűházban, a belűs udvaron és a tetűsikon, valamint közterűletrűl nem láthatű módon saját erkélyen helyezhető el.
- A klímaberendezés csepegtetű vizét a lakáson belűlre kell elvezetni.
- A klímaberendezés kültéri egységének elhelyezéséhez a közvetlenül érintett szomszéd tulajdonosok kétharmadának írásbeli hozzájárulása szűkséges.

### **1.7. A külűn tulajdon elidegenítése és megterhelése**

1.7.1. A közűs tulajdon tárgyat képezű ingatlanrész tulajdoni hányada a külűn tulajdonba tartozű lakással és nem lakás céljára szolgálo helyiséggel egyűtt önállű ingatlan.

- 1.7.2. 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.
- 1.7.3. 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.
- 1.7.4. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan felléphet.
- 1.7.5. 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 tájékoztatni.
- 1.7.6. Amennyiben az alapító okiratban nem került még rögzítésre, a 2003.évi CXXXIII. tv. 22.§. alapján valamennyi természetes személy tulajdonos köteles bejelenteni a közös képviselőnek az állandó lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait, valamint a jogi személy tulajdonos esetén a jogi személy adatait és haszonélvezettel terhelt külön tulajdon esetén a haszonélvező nevét, állandó lakcímét.
- 1.7.7. A külön tulajdon bérlőjének, haszonélvezőjének vagy bármilyen jogcímen használójának a társasház felé való mindennemű fizetési kötelezettségének elmaradásáért a tulajdonos teljeskörűen felel.
- 1.7.8. 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.
- 1.7.9. 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.
- 1.7.10. A tulajdonostársak a jelen Szabályzat létezéséről, annak tartalmáról kötelesek a szerződő partnerüket a külön tulajdon átruházására irányuló szerződésben tájékoztatni.
- 1.7.11. A külön tulajdonba elidegenítése esetén a felhalmozott közös költség-tartozását az elidegenítő (korábbi) tulajdonostárs és a szerző (új) tulajdonostárs egyetemlegesen köteles helytállni a Társasház felé.

#### **1.8. A tulajdonostárs bejelentési kötelezettsége**

- 1.8.1. 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 a meghatározott adatlapon.
- 1.8.2. A tulajdonostárs a változástól – az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés, illetve a birtokbavétel időpontja közül az időben először bekövetkezőtől – számított 10 (tíz) napon belül köteles a közös képviselőnek bejelenteni:
- (i) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást, az új tulajdonos nevét, elérhetőségeit (e-mail címét, telefonszámát), a birtokba adás időpontját;
  - (ii) az új tulajdonos a lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg jogi személy tulajdonostárs esetén a cégnyilvántartásban szereplő nyilvános adatait;
  - (iii) abban az esetben, ha a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: „bérlő”) fizeti a társasházi közös költséget és a vízközműszolgáltatóval kötött szerződés alapján a vízdíjat és szennyvízelvezetés díját, akkor a bérlő nevét,
  - (iv) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét;
  - (v). amennyiben a közgyűlésen való szavazati jogát általános képviselő útján kívánja gyakorolni, annak a nevét és értesítési címét.

1.8.3. A tulajdonostárs köteles a bérlőt, illetve a haszonélvezőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni. 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.

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.

#### 1.9. Egyéb, a közgyűlés hozzájárulásához kötött tevékenységek

1.9.1. Reklám- vagy cégtábla, cégér, tetőantenna kihelyezésére csak a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel meghozott arányú hozzájárulásával, és ellenérték fejében, valamint a helyi irányadó rendelet szabályainak figyelembevételével kerülhet sor.

1.9.2. 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. A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

#### 2.1. Általános rendelkezések

2.1.1.1. 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 m<sup>2</sup>-ben (négyzetméterben) meghatározott alapterülete szerint terheli.

2.1.1.2. 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.

2.1.1.3. A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének a biztosítására lehetőség szerint *megtakarítási alapot képeznek*. A *megtakarítási alap* képzését, és annak mértékét, a közgyűlés határozza meg.

2.1.1.4. A Társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési, költségközüzemi díjak) a tulajdonostársakat a külön tulajdonukba tartozó ingatlanok m<sup>2</sup>-ben (négyzetméterben) meghatározott alapterülete arányában terhelik.

2.1.1.5. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak a külön tulajdonukba tartozó ingatlanok tulajdoni hányada arányban felelnek.

2.1.1.6. 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. 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 mindenkorin jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező mértékű, de minimum 4%-os késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem teljes időszakára.
- 2.2.2.4. Ha olyan költségek adódnak, amelyeket az átalányként 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 elhatározó 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, vízhasználat miatt a mindenkorin közös költség másfélszeresét köteles a tulajdonostárs megfizetni. Nem minősül az SZMSZ szempontjából rendeltetésszerű lakhatás célú használatnak az, amennyiben az ingatlant annak tulajdonosa vagy a tulajdonos megbízottja, átmeneti szálláshelyként hasznosítja, illetve 6 főt vagy 6 főnél több személyt szállásol el.

### **2.2.3. Közüemi 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 m<sup>2</sup>-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 tulajdonostártnak 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 vízóráások 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 (előírandó), vagy a számláján jóváírandó túlfizetés. Az esetleges, másnak fel nem róható társasházi vízfolyás díját valamennyi tulajdonostárs arányosan, közösen viseli.
- 2.2.3.3. A tulajdonostársak a vízmérő elhelyezésével, bekötésével, 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 az éves elszámoló közgyűlés által meghatározott m<sup>3</sup> víz- és csatornadíjat kötelesek megfizetni a közös tulajdonhoz szükséges vízfogyasztás és csatornáköltség jogcímén. Ennek meghatározása, megállapítása a Társasház közgyűlésének kizárólagos jogköre.



- 2.2.3.5. Az épület kéményei bélelésének költsége elsődlegesen 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 légtechnikára használt kémény az adott szakhatóság engedélyéhez kötött.

#### **2.2.4.A tartozások behajtásának szabályai**

- 1.1.1.1. A közösköltség-hátralék és egyéb tartozás megfizetése érdekében a közös képviselő az adós tulajdonostársat 8 (nyolc) napos határidő megjelölésével írásban 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.
- 1.1.1.2. Ha a jelen Szabályzat 2.1.7.1. pontjának (iii) alpontjában 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.
- 1.1.1.3. A közös képviselőnek (az intézőbizottság elnökének) a jelen fejezetben meghatározott feladatkörében a hátralékos tulajdonostárs részére – az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére – igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását 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).
- 1.1.1.4. 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.
- 1.1.1.5. 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 (állékonyságát), 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 a 2.2.4.5. pontban rögzített tartozás esetét 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**

1.1.1. A Társasház tisztaságára, állagára, illetve ennek megőrzésére minden lakótárs a tőle elvárható legnagyobb gondossággal köteles vigyázni, megóvásában együttműködni.

1.1.2. A közös és külön tulajdonú területekre és területekről tárgyakat kidobni, folyadékot kiönteni, valamint tilos a közös tulajdonú területekre lomot, használati tárgyakat kihelyezni, a tűzvédelmi célból üresen tartandó területeken tartósan bármiféle ingóság tárolását végezni. Ezen kötelezettség megszegése esetén a társasház a lomtalanítást és takarítást egyszeri sikertelen felszólítást követően az érintett tulajdonostárs költségére végezteti el.

1.1.3. A külön tulajdonban lévő lakások és helyiségek rovarmentesítését a mindenkorai tulajdonos köteles elvégeztetni. Az osztatlan közös tulajdonban lévő területek rovarmentesítését a társasház végezteti el.

1.1.4. Tilos a Társasházban szemetelni; a hulladékot és szemetet az erre rendszeresített szeméttárolókban (nem mellette) kötelező elhelyezni az alábbiak szerint:

- a műanyag hulladékot összenyomva, összeaprítva kell a műanyag hulladékot gyűjtő szemetes edénybe helyezni,
- a papír hulladékot összenyomva, összeaprítva kell a papír hulladékot gyűjtő szemetes edénybe helyezni,
- az egyéb kommunális hulladékot pedig a kommunális hulladékgyűjtő edényekbe kell elhelyezni.

Kidobandó háztartási gépet, bútort, veszélyes hulladékot a hulladékgyűjtő edényekbe, illetve a szeméttároló helyiségekbe elhelyezni tilos!

1.1.5. A Társasház takarítását a Társasház által megbízott vállalkozó végzi. A közgyűlés ettől eltérően rendelkezhet.

1.1.6. 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 szennyeződések 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. Amennyiben egy időben több felújítás folyik és a károkozó személye nem állapítható meg, a felújítást végző tulajdonostársak együttesen kötelesek kártérítésre a Társasház, mint károsult felé. A felújítások idején a felújítást végző tulajdonostársak Társasház takarítását végző takarító megbízott mindenkorai díjának 25%-át kötelesek megtéríteni havonként egyszer, amíg a felújítás tart a Társasház tisztaságának biztosítása érdekében. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai, bérlői üzletszerű tevékenységük körében 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.

1.1.7. 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.

## **1.2. Az állattartás rendje**

- 1.2.1. Veszélyesnek nem minősülő ebet, macskát, díszmadarat, díszhalat és más – jogszabályi rendelkezés alapján tartható – állatot
- kizárólag a külön albetéten 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.
- 1.2.2. A Társasház közös területein állatot tartani, állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni nem szabad.
- 1.2.3. Az állat okozta szennyeződést, annak gondozója köteles haladéktalanul feltakarítani, az állattartásból eredő – a közös területeken is érzékelhető – szaghatást köteles megszüntetni.
- 1.2.4. Mind a külön tulajdonba tartozó ingatlanokban, mind a közös tulajdonba tartozó területeken tilos veszélyes állatokat tárolni, illetve tartani.

## **1.3. Biztonsági szabályok**

- 1.3.1. 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. Osztatlan közös tulajdonú falfelületekre a Társasház egész területén tilos kulcsszekrény, kulcsőr felhelyezése és tartása.
- 1.3.2. 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, azon tárolása a Társasház területén tilos. Amennyiben az osztatlan közös területre jogellenesen kihelyezett elhasznált berendezési és felszerelési tárgyakat, építési törmeléket stb. az érintett tulajdonos felszólítás ellenére nem szállíttatja el, azokat a Társasház közös képviselője jogosult elszállíttatni és a szállítási és takarítási költséget az érintett Tulajdonos köteles megtéríteni.
- 1.3.3. 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 figyelembevételével, kizárólag személyszállításra jogosult használni.

## **1.4. Köznyugalmi rendelkezések**

Az épületekben olyan felújítási munkát végezni, ami másokat zavar, illetve egyéb olyan hangos tevékenységet folytatni, - zenét hallgatni, hangszeren játszani, hangos gépet üzemeltetni - ami a lakók nyugalma zavarja, kizárólag munkanapokon napközben reggel 8 órától délután 17 óráig lehet. Huzamosabb munkák esetén, a felújító, illetve a hangos tevékenységet végző köteles erről a lakótársakat (hirdető táblán) értesíteni. Tilos a társasházban minden olyan tevékenység, ami alkalmas a lakók nyugalma megzavarására, így különösen hangos zene, mélynyomó, basszus üzemeltetése, maximálisan megengedett zajszint túllépése tilos (nappal 55dB, éjjel 45dB).

### **1.4.1.**

- 1.4.2. Ünnepek és pihenőnapokon, illetve vasárnap semmilyen felújítási, építési munkát, illetve a köznyugalmat megzavaró hanghatással járó üzleti vagy szabadidős tevékenység nem végezhető. A Társasház udvari üzleteinek a nyitva tartását munkanapokon reggel 8 órától este 20 óráig, szombati napokon reggel 8 órától délután 16 óráig engedélyezi a Társasház. Vasárnapokon az udvari üzletek nyitva tartásához a Társasház nem járul hozzá.



- 3.4.3. Külön tulajdonba tartozó ingatlan felújításánál, építkezésnél, valamint be- és kiköltözésnél ezen munkálatok elvégzéséhez a Társasházban található személyfelvonó nem használható.
- 3.4.4. A külön tulajdonba tartozó ingatlanok érdekében bármilyen berendezés – így különösen hűtő- és/vagy fűtőberendezés kültéri egysége – csak akkor helyezhető el a Társasház udvarában, cselédlépcsőházban vagy tetőn, utcai homlokzatán, ha ahhoz a 1.6.9. pontban leírt módon a tulajdonosok hozzájárulnak
- 3.4.5. A rövid távú bérleményként hasznosított, szálláshely szolgáltatás 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 képviselő 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 képviselő felé megadni, annak mindenkorai változását bejelenteni.
- 3.4.7. A rövid távú bérleményként hasznosított, szálláshely szolgáltatás 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 3.4.6. 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 vagyónvédelmét szolgáló tűzjelző berendezéseket (telefon, tűzjelző gomb stb.), felszálló vezetékeket és ezek szerelvényeit, füstelvezető nyílászárókat és ezek kezelő szerkezeteit, rendeltetésüktől eltérő célra felhasználni, megrongálni, megközelítési útvonalaikat 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.
- 1.5.8. Az országos, valamint helyi jogszabályokban, továbbá hatóság vagy bíróság által előírt tűzvédelmi rendelkezéseket minden tulajdonostárs, bérlő köteles megtartani.

### **1.6. Kamerarendszer létesítése**

- 1.6.1. 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 vagy annak mellékleteinek tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény, a GDPR szabályok és a mindenkor hatályos, működtetésre vonatkozó jogszabályok rendelkezéseivel összhangban megállapított – adatkezelési szabályokat.
- 1.6.2. 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.
- 1.6.3. A jelen fejezet szerinti közgyűlési határozat alapján létesített kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:
- 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,
  - a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el;
  - alkalmazása az *fenti* pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.
- 1.6.4. 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).
- 1.6.5. A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkor 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 – bizonyítékként, 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.
- 1.6.6. 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.
- 1.6.7. 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.
- 1.6.8. 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.

- 1.6.9. 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.
- 1.6.10. 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 mindenkorli 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 ..... % igen, szavazati aránnyal meghozott 2./2023.(.....) sorszámú határozattal 2023..... napján.**

**Budapest, 2023**

.....  
hitelesítő tulajdonos

.....  
közös képviselő



# Meghatalmazás közgyűlésre

Alulírott ..... (név)

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

Cím: ..... ( ..... m2)

Anyja neve: .....

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

**Meghatalmazó a 2023.01.30. napjára kitűzött közgyűlés napirendi pontjainak ismeretében meghatalmazom**

..... -t (név)

Cím: .....

Anyja neve: .....

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

## Meghatalmazottat

hogy a Bp., VII. Dob utca 20. szám alatti Társasház 2023. 01.30. közgyűlésén engem, mint tulajdonost képviseljen, az elfogadott napirendi pontokra vonatkozóan véleményt nyilvánítson és nevemben szavazzon. A napirendi pontok ismeretében, a meghozandó határozatok tekintetében az alábbiak szerinti szavazatot adom, aláhúzással történő jelöléssel.

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

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

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

**Alulírott Meghatalmazott a meghatalmazást elfogadom.**

Kelt ....., ..... év ..... hónap ..... nap

.....  
Meghatalmazott

.....  
Meghatalmazó

Előttünk, mint tanúk előtt:

1., Név: .....  
(olvasható)

2., Név: .....  
(olvasható)

Aláírás: .....

Aláírás: .....

Lakcím: .....

Lakcím: .....

Sz. ig. szám: .....

Sz. ig. szám: .....

