

Ostrom u. 16 sz. alatti Társasház tulajdonosai részére

Budapest
1015, Ostrom u. 16

Mint a Budapest, I. ker. Ostrom u. 16.sz. Társasház közös képviselője levelémhez csatoltan küldöm Önöknek a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzat tervezetét.

Az utóbbi években a Társasházi törvény többszöri módosítása szükségessé teszi a Társasház SZMSZ-nek módosítását. Amennyiben nincs a Társasháznak a Törvénynek megfelelő SZMSZ-e, abban az esetben megbüntethetik a társasházat.

Kérem Önöket, hogy a tervezet áttanulmányozása után véleményüket, javaslataikat juttassák el a közös képviselő részére.

Javaslatokat postán (1093, Bp, Lónyay u. 3) email-en (info@ferox.hu.), vagy személyesen juttassák el részünkre 15 munkanapon belül 2019.12.20-ig.

Együttműködésüket megköszönve:

Budapest, 2019. 11. 27.

Tisztelettel,

FEROX Közös Képviselő
1093 Lónyay u. 3.
T: 217-1439, F: 219-5237
ÁH: 28117827-2-43.....
www.ferox.hu, info@ferox.hu
Breuer András /Cégvezető
Ferox Bt

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A Társasház megnevezése: Társasház Bp. I. Ostrom u. 16.

A Társasház címe: 1015 Budapest, Ostrom u. 16.

Helyrajzi száma: 13697

A Társasház alapítási éve: 1993

A Társasház fő funkcióját tekintve és a 2003. évi CXXXIII. sz. Társasházokról rendelkező törvény (a későbbiekben: Tht.) definíciója alapján lakóépület.

A Társasház 2019.-án lezárult írásos szavazásnak tulajdonhányaddal rendelkező tulajdonos igen szavazatával10000 tulajdonhányad nem és tulajdonhányad tartózkodás mellett sz. határozatával az alábbi Szervezeti és Működési Szabályzatot alkotta meg.

I. A TÁRSASHÁZ SZERVEI, HATÁSKÖRÜK, JOGAIK ÉS KÖTELESSÉGEIK

I.1. A közgyűlés

A Társasház-közösség legfőbb döntéshozó szerve, melyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A tulajdonostársak szavazati arányát a tulajdoni hányaduk nagysága határozza meg, ha a törvény másképp nem rendelkezik.

A közgyűlés döntéseit a jelenlévő tulajdonosok tulajdonhányadával számolt egyszerű többségével hozza, azaz a határozati javaslatra leadott „igen” szavazatok tulajdonhányaddal számolt mennyisége meg kell haladja a jelenlévő tulajdonosok tulajdonhányaddal számolt mennyiségének az 50%-át.

Fenti szabály kivételei:

a) Valamennyi tulajdonostárs **egyhangú szavazata** szükséges:

- i. a Társasházat alapító okirat elfogadásához és módosításához,
- ii. önálló ingatlanként nem kialakítható, vagy meglévő ingatlanhoz nem csatolható közös tulajdon eladásához,
- iii. a Társasházi törvény által definiált rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához.
- iv. Társasház tulajdon lakásszövetkezeti tulajdonná történő átalakításához

b) Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább **négvötödös szavazattöbbséggel** meghozott határozat szükséges:

- i. a közös tulajdonban álló, önálló ingatlanként kialakítható, vagy meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető épületrészek elidegenítésének elhatározásához, amennyiben a kisebbségben maradó tulajdonosok a határozatban kötelezően szereplő felhívásra nem válaszolnak, vagy írásban nyilatkoznak, hogy nem kívánnak élni keresetindítási jogukkal.

.....
hitelesítő

.....
hitelesítő

.....
hitelesítő

- ii. A közös, zárt légtérű területeken történő dohányzás engedélyezéséről
- c) Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább kétharmados szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:
 - i. Videó megfigyelő rendszer telepítésének és üzemeltetésének elhatározása
- d) Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább egyszerű szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges (összes tulajdoni hányad több mint 50%-a):
 - i. az SZMSZ elfogadásához és módosításához,
 - ii. az alapító okirat módosításához, ha a közös tulajdont nem érintő, lakáson belüli - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan lakásmegosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad,
 - iii. A nem lakáscélú ingatlanok használati módjának megváltoztatásának tilalmához, vagy feltételekkel történő hozzájáruláshoz a Tht. 17. és 18.§-ai alapján,
- e) A közgyűlésen jelenlévő tulajdonosok többségi szavazatával minden egyéb esetben

I.1.1. A Közgyűlés hatásköre

A közgyűlés dönt többek között:

- a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről,
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és felújításáról, kivéve a halasztást nem tűrő munkákat (pld. élet- és/vagy balesetveszély megszüntetése, további károk elhárítása),
- c) a közös tulajdonra vonatkozó birtoklásról,
- d) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról,
- e) a közösség éves költségvetésének elfogadásáról, (a költségvetés tervezetét a Számvizsgáló Bizottságnak véleményezni kell, véleményezés hiányában nem hozható érvényes közgyűlési határozat),
- f) a Társasház éves pénzügyi beszámolójának elfogadásáról,
- g) a tulajdonostársak által fizetendő közös költség mértékéről,
- h) a célbefizetési kötelezettség összességéről, teljesítésének módjáról, határidejéről,
- i) megtakarítási alap nyitásáról, fajtájáról, összegéről, teljesítésének módjáról és határidejéről, illetve felhasználásáról,
- j) minden tervezhető karbantartás, felújítás elvégzéséről és az erre irányuló szerződés megkötéséről, és az SZMSZ által meghatározott értékhatárt meghaladó munkák megrendeléséről, kivéve az élet és balesetveszély elhárítást, (az élet- és balesetveszély elhárítása esetén a Közös képviselő (Társasház kezelő) azonnal intézkedik, de csak a közvetlen veszély elhárításának megrendelését teheti meg, ha a teljes munka nagyságrendje meghaladja az SZMSZ-ben rögzített hatáskörét),
- k) a Közös képviselő (Társasház kezelő) és a Számvizsgáló Bizottság megválasztásáról, díjazásáról, esetleges célfeladatáról, felmentéséről,
- l) a Közös képviselő (Társasház kezelő), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntető feljelentés megtételéről, valamint egyéb bírósági eljárás kezdeményezéséről,
- m) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről,
- n) a közös tulajdon elidegenítéséről
- o) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- p) felújítási és egyéb pályázaton való részvételtől,

q) minden olyan kérdésben, amelyet a Tht. és jelen SZMSZ a közgyűlés hatáskörébe utal.

I.1.2. A közgyűlés összehívása

- a) A közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egyszer össze kell hívni.
- b) A közgyűlést a Közös képviselő (Társasház kezelő) és a Számvizsgáló Bizottság (továbbiakban SZVB) közösen készíti elő.
- c) A közgyűlést a Közös képviselő (Társasház kezelő) hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. Ennek módja: a társasházban lakókat a levélszekrénybe helyezett és a fő közlekedőtérbe kifüggesztett meghívóval kell értesíteni. A más címen lakó tulajdonosnak pedig postai úton, ajánlott (nem tértivevényes) formában kerül kiküldésre a meghívó, amennyiben postacímét a közös képviselettel közölte. Megfelelő és elégséges, ha az e-mail címüket közlő tulajdonosok kiértesítése a tulajdonos által megadott elektronikus címre küldött elektronikus levél (továbbiakban e-mail) formájában történik. Ebben az esetben az elküldött e-mail másolatát meg kell őrizni. Ezen adatok kezelése is az adatvédelmi szabályzat szerint történik.
- d) A tulajdonos által meghatalmazott általános képviselőt minden esetben külön meg kell hívni.
- e) A meghívót - sürgős eset kivételével - legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal kell a tulajdonosoknak eljuttatni, postai úton megküldött meghívó esetén a levél feladásának kell 8 nappal előbb megtörténnie.
- f) A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés helyét, időpontját és a napirendi pontokat, valamint az azonos napra kitűzött, megismételt közgyűlés időpontját az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívással (azonos hely és azonos napirend mellett).
- g) A közgyűlési meghívó tartalmazza a napirendi pontokhoz fűződő információkat és az előre ismert, meghozatalra javasolt határozati javaslatot. Azon napirendek esetében, melyeknél bármely okból előre nem ismert a határozati javaslat, nem tekintendő követelménynek a határozat javaslat előre közlése.
- h) A Közös képviselő (Társasház kezelő) tartós és igazolt akadályoztatása esetén, vagy ha a Társasház gazdálkodásában szabálytalanságokat észlel és a közös képviselet az észlelt, jegyzőkönyvileg jelzett és jogszabállyal alátámasztott szabálytalanságot nem szünteti meg, és a Közös képviselő (Társasház kezelő) a közgyűlést a kezdeményezéstől számított 30 napon belül nem kívánja vagy nem tudja összehívni, a közgyűlést az SZVB elnöke is összehívhatja.
- i) Kötelező a közgyűlés 30 napon beüli összehívása és megtartása, ha azt az SZVB, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend megjelölésével, azok indokával és a javasolt határozatok feltüntetésével írásban kérik.
- j) Ha a Közös képviselő (Társasház kezelő) az i) pont szerinti kezdeményezést 30 napon belül nem teljesíti, a számvizsgáló bizottság ezt követő 15 napon belül, ennek elmulasztása esetén az összehívást kezdeményező tulajdonostársak, vagy az általuk megbízott személy jogosult a közgyűlés összehívására.
- k) Tulajdonosi kezdeményezésre összehívott közgyűlés sikertelensége esetén (a kezdeményezők által tett határozati javaslatok az adott évben minimum másodszor kerültek előterjesztésre, és a határozati javaslatok egyike sem kerül ismételt elfogadásra a közgyűlésen) a felmerült költségeket a kezdeményező tulajdonosoknak kell viselni. (esetleges terembérlet, fénymásolás, stb)

I.1.3. Közgyűléssel kapcsolatos egyéb szabályok

- a) A közgyűlés akkor határozatképes, ha a közgyűlésen megjelent tulajdonostársak rendelkeznek az összes tulajdoni hányad több mint a felével.

- b) A közgyűlés érvényességét a közgyűlést összehívó állapítja meg a közgyűlés megnyitásakor, valamint a megválasztott levezető elnök a jegyzőkönyvvezetővel közösen minden egyes szavazás előtt.
- c) Határozatképtelen közgyűlés esetén a megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés napjára is összehívható, ha az eredeti meghívó ezt tartalmazza.
- d) A megismételt közgyűlés a megjelent tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányad arányától függetlenül határozatképes. Ezt a körülményt a közgyűlési meghívóban fel kell tüntetni.
- e) Tulajdonos tulajdonosi jogai gyakorlásának képviseletére esetenként vagy visszavonásig érvényes állandó hatállyal bárkit megbízhat formailag helyesen kiállított meghatalmazás kitöltésével. Meghatalmazott személy több, de maximum három meghatalmazó meghatalmazásával is rendelkezhet.
- f) A meghatalmazásnak tartalmaznia kell a meghatalmazó, a meghatalmazott és két tanú személyes adatait, aláírását, valamint annak a közgyűlésnek a megjelölését, melyre a meghatalmazás vonatkozik. A meghatalmazásokat és az azon szereplő személyes adatokat az adatvédelmi szabályzat szerint kell kezelni.
- g) Az általános illetve egyedi meghatalmazásra a Ptk mindenkor hatályos rendelkezései az irányadóak, jelen SZMSZ-ben rögzítettek figyelembe vételével.
- h) Az eseti (egy alkalomra szóló) meghatalmazás eredeti példányát, illetve az állandó meghatalmazás másolatát a közgyűlés levezető elnökének át kell adni és azt a jelenléti ívhez kell csatolni.
- i) Közgyűlésre kötött szavazatú (tehát a meghatalmazó előre szavaz, és szavazata leadásával bízza meg meghatalmazottat, a vita és mások véleményének ismerete nélkül) meghatalmazás nem adható, mivel nem írásbeli szavazás, hanem vitával kialakuló döntéshozatal történik.
- j) Haszonélvező csak a tulajdonos meghatalmazása esetén vehet részt teljes (tárgyalási és szavazati) joggal a közgyűlésen.
- k) Megfigyelői, illetve hozzászólási joggal meghatalmazással nem rendelkező személy csak a jelenlévők többségének a közgyűlés megkezdése előtti hozzájárulása esetén vehet részt.
- l) A közgyűlésen – a határozatokat is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy, a jegyzőkönyvvezető és hitelesítőnek megválasztott két jelenlévő tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. Fenti személyeket a közgyűlés választja.
- m) Amennyiben meghatalmazottak és csak egy tulajdonos van jelen a közgyűlésen, akkor ezt a körülményt is tartalmazó jegyzőkönyvet az adott tulajdonos egyedül hitelesíti.
- n) Amennyiben a közgyűlés által megválasztott hitelesítő
 - i. a hitelesítést indokolás nélkül vagy megalapozatlan indokkal megtagadja,
 - ii. a közgyűlést követően, de a hitelesítés előtt elérhetetlen lesz,
 - iii. a közgyűlésről annak bezárása előtt eltávozik,
 abban az esetben 2, a közgyűlésen jelenlévő tulajdonos külön a körülményeket rögzítő jegyzőkönyv felvétele mellett pótolhatja a hitelesítést.
- o) Ezen túl a jegyzőkönyv tartalmazza a megnyitáskor, valamint szavazásonként megállapított határozatképességet, napirendek összefoglalását, valamint a szó szerinti határozatokat a szavazások számszerű adataival. A jegyzőkönyv egyéb hozzászólásokat csak akkor kell tartalmaznia, ha a hozzászóló ezt kifejezetten kéri, vagy a napirend tárgyalásakor a hozzászólás alapvetően meghatározó volt.
- p) A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs a Közös képviselőnél (Társasház kezelőnél) betekinthes, és arról a másolási költség megfizetésével másolatot kérhet. Ez nem vonatkozik a jelenléti ívre és a meghatalmazásokra.
- q) A közgyűlés határozatait a jelenlévő tulajdoni hányad alapján számított egyszerű szótöbbséggel hozhatja meg, kivéve, ha a törvény másként rendelkezik, azaz az egyetértők száma meghaladja a jelenlévők felét (ellenzők, tartózkodók, nem szavazók).

- r) A közgyűlésen a jegyzőkönyvet – amennyiben esetenként ez ellen senki nem tiltakozik – hangfelvétellel is lehet vezetni, mely alapján a hozandó határozathoz kapcsolódó lényegi hozzászólásokat, a hozzászóló kifejezett jegyzőkönyvi rögzítésére vonatkozó kérésével kísért hozzászólásokat, valamint a határozatokat és meghozataluk körülményét rögzítő írásbeli jegyzőkönyv készül az alábbi feltételekkel:
- Ebben az esetben a hangfelvételt a jegyzőkönyv hitelesítését követően meg kell semmisíteni.
 - Eseti tiltakozás esetén a hangfelvétel ellen szavazó tulajdonos hozzászólásaikor a hangfelvételt ki kell kapcsolni.
- s) A közgyűlésen meghozott határozatokról a Közös képviselőnek (Társasház kezelőnek) valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül értesítenie kell.
- t) Minden, a tulajdonosokat érintő, a Közös képviselőtől (Társasház kezelőtől), vagy a Számvizsgáló Bizottságtól érkező dokumentum (meghívó, tájékoztató, felhívás, stb.) eljuttatása postaláda útján, személyesen, vagy együttlakó útján, illetve a tulajdonos kérésére és adatszolgáltatása alapján postai úton történhet.
- u) A Tulajdonos által megadott elektronikus levél címre továbbított dokumentum is kézbesítettnek számít, amennyiben felhívásra az érintett ez ellen nem tiltakozik. Utóbbi lehetőség a Társasház költségeinek csökkentése, a folyamatos és teljes tájékoztatás biztosítása érdekében is javasolt.
- v) Ellenkező tulajdonosi nyilatkozat hiányában az adott ingatlan tulajdonostársai egymást meghatalmazás nélkül jogosultak képviselni.
- w) A jegyzőkönyv elválaszthatatlan része a jelenlévő tulajdonosok nevét, tulajdoni hányadát, valamint a képvisellel megbízott személy nevét tartalmazó jelenléti ív és a meghatalmazások, mely tény a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell: „a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdonhányadát, valamint a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza”.
- x) A közgyűlési meghívóban fel kell tüntetni azt a tény, hogy a meghívó mellékleteket is tartalmaz.

I.1.4. írásbeli szavazás

- A közgyűlési határozat írásbeli szavazás útján is meghozható, kivéve az éves elszámolás és költségvetés elfogadásáról, valamint a közös képviselet felmentéséről és megválasztásáról szóló határozat. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a Közös képviselő (Társasház kezelő) felhívásához mellékelte az írásbeli határozati javaslatot a Számvizsgáló Bizottság előzetes véleményének ismeretében. Az SZVB kérésére írásbeli véleményét a felhíváshoz csatolni kell.
- A tulajdonostársaknak a határozati javaslat kézhezvételét követő 15 napon belül van lehetőségük írásban szavazni és szavazatuk eredményét a Közös képviselőnek (Társasház kezelőnek) megküldeni.
- Indokolt esetben, amennyiben több tulajdonos a szavazásra rendelkezésre álló időben nem volt elérhető, a közös képviselő a Számvizsgáló Bizottsággal történő egyeztetést követően a szavazás lezárásának határidejét egyszeri alkalommal meghosszabbíthatja 15 nappal.
- Az írásbeli szavazás eredményét a Közös képviselő (Társasház kezelő) a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 napon belül írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni.
- 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 tulajdoni hányad alapján számított egyszerű többséget,

- ii. minden más esetben: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségének a törvényben meghatározott mértékét.
- f) A késve leadott, javított, kiegészített, aláírás nélküli, hiányos szavazatok érvénytelenek.
- g) A határozati javaslatot, annak mellékleteit, az összegyűjtött szavazatokat és a határozatot tartalmazó írásbeli értesítés 1 példányát az irattárban meg kell őrizni.
- h) Halaszthatatlan esetben az írásbeli szavazás határidő előtt is lezárható, ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya eléri a tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségének a törvényben meghatározott mértékét. Amennyiben ezzel a lehetőséggel a közös képviselet élni kíván, abban az esetben ezt az SZVB-vel egyeztetve, a szavazásra felhívó lapon is közölnie kell a tulajdonosokkal.
- i) A tulajdonostársak körözüvény útján is szavazhatnak írásban. Ez esetben a tulajdonostársak a határozati javaslatot tartalmazó iratra (szavazóív) közvetlenül írják rá szavazatukat.
- j) Körözüvényi szavazás esetén a határozati javaslatot nem kell a tulajdonostársaknak közvetlenül megküldeni, azonban a határozati javaslatot és a Számvizsgáló Bizottság véleményét a Társasház hirdetőtábláján – legkésőbb a szavazási időszak kezdete napján – ki kell függeszteni. Szintén a hirdetőtáblán történő egyidejű közzététellel kell a tulajdonostársakat tájékoztatni a szavazatok begyűjtésének módjáról.
- k) A körözüvényen történő szavazás időtartama 15-90 nap, melynek konkrét tartamát az adott ügy jellege és a további egyéb szempontok alapján a közös képviselő határozza meg. A körözüvényi szavazás időszakát a szavazóíven fel kell tüntetni.
- l) A körözüvényi szavazásra egyebekben az írásbeli határozathozatal szabályait értelemszerűen alkalmazni kell.
- m) Lehetőség van közgyűlési döntés alapján olyan szavazást kiírni, melyben a közös képviselet, vagy meghatalmazottja valamennyi elérhető tulajdonos véleményét kell kikérnie. Ebben az esetben a szavazás ideje az utolsó elérhető tulajdonos szavazatleadásáig tart. Elérhető tulajdonos: vagy a Társasházban lakik, vagy elérhetősége fellelhető.
- n) Írásbeli szavazás esetén lehetőség van a szavazat elektronikus úton történő megküldésére. Ebben az esetben csak az a szavazat számít érvényesnek, melyet a tulajdonos válasz levelét (mely tartalmazza előzményként a szavazásra történő felhívást) arról az elektronikus címről küld, melyet előzetesen bejelentett a közös képviseletnek. Előzetes bejelentésnek számít az ügyfélszolgálat használata esetén a regisztrációkor feltüntetett e-mailcím is. Elektronikus szavazás egyéb szabályai megegyeznek a hagyományos szavazással.
- o) Biztonságos WEB-es felület esetén lehetőség van a szavazatok ügyfélszolgálaton keresztül történő leadására. Ebben az esetben is az általános szabályok érvényesek, a felület lehetőségét is figyelembe véve.
- p) Írásbeli szavazás során a szavazás lezárásáig részeredmények nem publikusak.

I.1.5. A közgyűlésen elnöklő személy feladata

A közgyűlés eredményes munkájának biztosítása.

Ennek érdekében gondoskodik, hogy

- a) minden hozzászólni kívánó tulajdonos, vagy jelen nem lévő tulajdonos által meghatalmazott szót kapjon,
- b) a hozzászóló csak a tárgyalási témához szóljon hozzá,
- c) a közgyűlésre szánt időkeretben minden megtárgyalandó napirendi pont megtárgyalásra kerüljön, ezért a bekiabálásokat, felesleges témaismétléseket, személyes ellentétekből eredő veszekedéseket igyekezzen meggátolni demokratikus keretek között.

I.1.6. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló kötelező éves közgyűlés legkésőbbi időpontja

- a) A Közös képviselő (Társasház kezelő) köteles az éves elszámolásról és a költségvetés megállapításáról szóló éves közgyűlést legkésőbb minden év május 31-ig összehívni.
- b) Amennyiben a Társasház gazdálkodása nem stabil, abban az esetben a mielőbbi közös költség változáshoz szükséges döntés meghozatala miatt az előző éves könyvelés zárását és SZVB általi ellenőrzését követően szükséges a mihamarabbi közgyűlés megtartása.
- c) A beszámoló közgyűlés időpontjának meghatározásakor figyelembe kell venni, hogy tervez-e a ház nagy arányú közös költség emelést, van-e tudomása a közös képviseletnek olyan pályázati kiírásról, melyen a tulajdonosközösség részt kíván venni, vagy van-e olyan körülmény, illetve döntési kényszer, mely a közgyűlés idejét praktikusán befolyásolhatja.

I.2. A Közös képviselő (Társasház kezelő)

- a) A Társasházközösség ügyeinek intézését a Közös képviselő (Társasház kezelő) látja el.
- b) Csak olyan közös képviselő választható, aki (amely) Társasház kezelői feladatokat is ellátja. Ezen feladat ellátását a Társasház és a közös képviselet között kötendő Vállalkozói Szerződésben kell rögzíteni és szabályozni.
- c) A Közös képviselőt (Társasház kezelőt) a közgyűlés választja. A Társasház és a Közös képviselő (Társasház kezelő) jogviszonyát szerződésben rögzítik, melyet a közgyűlés felhatalmazásával az SZVB tagjai és a Közös képviselő (Társasház kezelő) ír alá.
- d) A közös képviselő alapvető feladata a tulajdonosok döntési helyzetbe hozása, ennek érdekében:
 - i. minden szükséges információ beszerzése, ismertetése,
 - ii. feladat meghatározás,
 - iii. összehasonlítható ajánlatok biztosítása,
 - iv. anyagi fedezet bemutatása, vagy biztosításának lehetősége,
 - v. esetleges jogi háttér bemutatása, ismertetése.
- e) A Társasház kezelő alapvető feladata a közös tulajdon állagmegőrzése, ennek érdekében:
 - i. az épület felmérése
 - ii. műszaki állapot rögzítése
 - iii. feladatok meghatározása
 - iv. feladatok műszaki (állékonysági) és technológiai besorolása
 - v. megvalósíthatósági elemzés (várható bekerülés, pályázhatóság)
- f) A Közös képviselő (Társasház kezelő) ingatlan kezelői feladatokat nem láthat el, mivel a közösség képviselete és a társasházban végzett egyéb vállalkozói tevékenység ellátása összeférhetetlen lehet (a megbízó és a megbízott képviselője megegyezik). Ettől a szabálytól egyedi döntés esetén a közgyűlés eltérhet. Az erre vonatkozó közgyűlési döntésnek szabályoznia kell a nem közös képviseleti, de a Közös képviselet által elvégzett egyéb vállalkozói tevékenység tulajdonosi ellenőrzését és a vonatkozó kifizetések szabályozását.
- g) Bármely tulajdonostársnak joga van megismerni a Közös képviselettel kötött megbízási szerződést teljes terjedelmében.
- h) A Közös képviselő (Társasház kezelő) előkészíti és végrehajtja a közgyűlés határozatait.
- i) A Közös képviselő (Társasház kezelő) köteles a közgyűlés előtt, de legkésőbb a közgyűlésen a tulajdonosokat minden olyan adatról, információról tájékoztatni, mely a napirenden szereplő megalapozott döntésekhez szükségesek.
- j) A Közös képviselő (Társasház kezelő) elkészíti a Társasház éves költségvetését, melyet az SZVB ellenőrzése és véleményezése után elfogadásra a közgyűlés elé terjeszt, mely tartalmazza:

- i. a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség-nemenként;
 - ii. a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat; valamint
 - iii. a közös költséghez való hozzájárulás összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével –, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.
- j) A közös képviselő a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés alapján éves elszámolást készít, mely tartalmazza:
- i. a tervezett és tényleges kiadásokat költség-nemenként és a közös költség megosztásának jelen Szabályzatban megállapított szabályait, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében;
 - ii. a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is;
 - iii. az i)–ii) pont különbségének záró-egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve;
 - iv. a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát;
 - v. a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
 - vi. a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével –, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban;
 - vii. a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költség-nemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban
- k) A közös képviselőt köteles az éves számviteli szabályok szerinti beszámolót is elkészíteni, melyet a közgyűlés fogad el. Az elfogadást követően a beszámoló benyújtandó a kijelölt államigazgatási szerv részére
- l) A Közös képviselő (Társasház kezelő) díjazását – az SZVB javaslata alapján – a közgyűlés állapítja meg, mely díjat a Társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.
- m) A Közös képviselő (Társasház kezelő) megbízásával kapcsolatos tevékenységért megbízási díján felül egyéb külön díjat nem állapíthat meg, és nem érvényesíthet.
- n) Közgyűlési döntés alapján a közös képviselő egyetértése esetén lehetőség van a Közös képviselői díj egy részét (max. 20%-át), vagy képviselői díjon felüli összeget célfeladathoz kötötten meghatározni. Ebben az esetben a számvizsgáló bizottság dokumentált igazolása alapján, teljesített feladat elvégzése után van lehetőség a kifizetésre. A közgyűlési döntésnek tartalmaznia kell a célfeladat pontos meghatározását, a hozzárendelt, visszatartott vállalási ár mértékét, valamint a teljesítési határidőt.
- o) A Közös képviselő (Társasház kezelő) az egyes tulajdonosoktól utasításokat nem fogadhat el, de ésszerű javaslataikat és kéréseiket mérlegelheti, végrehajthatja, szükség szerint SZVB, illetve a közgyűlés elé terjeszti elfogadásra.
- p) A Közös képviselő (Társasház kezelő) a számadásokat évente legkésőbb április 30-ig lezárja és az ezeket igazoló okiratokat betekintés végett a Számvizsgáló Bizottság rendelkezésére bocsátja. A számadásokban fel kell tüntetni a kiadásokat, a kiadások részletezését, a bevételi forrásokat – különösen a tulajdonosok befizetéseit – és a fennálló közös költség hátralékot, név és összeg szerint.
- q) Elektronikus könyvelés esetén a könyvelés által készíthető valamennyi dokumentumot és analitikát a számvizsgáló bizottság részére be kell mutatni, és a kérésüknek megfelelő gyakorisággal nyomtatott formában át kell adni.

- r) A Közös képviselő (Társasház kezelő) a Társasházi Törvény eltérő rendelkezése kivételével képviseli a Társasházat harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok előtt. A Társasház ügyeiben eljárja a tulajdonosok nevében jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat. Ezen jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
- s) A Közös képviselő (Társasház kezelő) a Társasház számlája felett a közgyűlés határozata, illetve a jelen SZMSZ szerint rendelkezhet.
- t) Miden kifizetés csak utalással, illetve csekkel teljesíthető.
- u) A közös képviselő (Társasház kezelő) az SZVB-vel egyetértésben pénzügyi szabályzatot készít, mely a Társasház pénzügyeinek intézési, eljárási szabályait rögzíti.
- v) A közös képviselő (Társasház kezelő) a vállalkozókkal kötött szerződéseket tulajdonosi kérésre az őrzés helyén bemutatja, de arról másolat nem készíthető, csak valamennyi szerződő fél konkrét hozzájárulása esetén, a másolási ok meghatározását követően. Minden egyéb, nem lezárt gazdasági év dokumentumába is valamennyi tulajdonos az őrzés helyén betekinthez. Lezárt gazdasági év dokumentumai csak az SZVB részére, vagy jóváhagyásával tekinthetők be. Másolatok készítése csak az adatvédelmi előírások betartásával lehetséges.
- w) munkabérek, megbízási és vállalkozási díjak számfejtése, kifizetése, amennyiben ilyen feladat ellátása szükséges;
- x) NAV bejelentkezés és adatmódosítások intézése, az adó- és társadalombiztosítási befizetési és bevallási kötelezettségek teljesítése, egyéb az adózással összefüggő ügyek intézése

I.2.1. társasházkezelői tevékenység egyéb szabályozása

- a) az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása;
- b) ellenőrizni, illetve az ellenőrzést biztosítani a karbantartási, felújítási, javítási munkák szakszerű végrehajtásával kapcsolatosan;
- c) az életveszélyt okozó vagy az épület állagát súlyosan veszélyeztető hiba elhárítása érdekében a közös képviselő azonnal intézkedni köteles, mely intézkedését egyidejűleg jelzi a számvizsgáló bizottságnak;
- d) azon munkák esetében, melyeknek becsült bruttó összege a 300.000,-Ft-ot meghaladja, a munka megkezdése előtt a közös képviselő köteles több, lehetőleg 3 ajánlatot bekérni és azokat a közgyűlés elé, határozathozatalra felterjeszteni;
- e) az elfogadott éves költségvetésnek, illetve a közgyűlési döntéseknek megfelelő karbantartási és felújítási munkák elvégzésére az elfogadott ajánlatokban foglaltaknak megfelelő vállalkozási szerződések megkötése útján kerül sor,
- f) a közös képviselő köteles a vállalkozók referenciáinak és jogi hátterének ellenőrzésére;
- g) a közös képviselő a műszaki munkálatokhoz kapcsolódóan a vállalkozókkal való tárgyalásról a társasház tulajdonosait előzetesen írásban értesíti, mely alapján tulajdonosoknak lehetőségük nyílik vállalkozót ajánlani a társasházi munkálatok végzésére vonatkozóan.
- h) Csak az a nem közüzemi és nem szerződésen alapuló számla fizethető ki, melyet vagy foglalkoztatása esetén a gondnok, vagy az érintett tulajdonos, SZVB tag, illetve a közgyűlés által ezzel a feladattal megbízott tulajdonos, vagy a munkát megrendelő és leellenőrző Közös képviselő (Társasház kezelő), illetve a képviselő dolgozója leigazol. Az igazolás a számlán, vagy a számla mellékletén, illetve munkalapon történhet, melyet a számla mellé csatolni kell.
- i) A befogadott számlának mindenkor része a végzett munkára vonatkozó megbízási, szerződés vagy munkalap, a munka átvételének igazolása – a számviteli, könyvelési rendelkezések szerint.
- j) A Közös képviselő (Társasház kezelő) 100.000 Ft-ig dönthet saját hatáskörében bármilyen munka megrendeléséről. 300.000 Ft-ig a SZVB hozzájárulása szükséges. Ezen összeg felett – mely az éves költségvetésben nem szereplő munkára irányul, és közgyűlési határozatban nem rögzített – csak a közgyűlés dönthet. A saját hatáskörben megrendelésre kerülő, tervezhető (!) munkák

esetében is az SZVB kérése esetén tájékoztatást ad megrendelés előtt az SZVB-nek. Ez alól a közüzemi számlák és a folyamatos teljesítésű, szerződésen alapuló számlák valamint a közvetlen élet és balesetveszély elhárítására vonatkozó munka megrendelések kivételt képeznek. Fenti értékhatárokat az éves beszámoló közgyűlés megváltoztathatja.

I.2.2. Beszámolási kötelezettség:

- A Közös képviselő (Társasház kezelő) félévente „gyorsjelentést” készít az SZVB részére a ház anyagi helyzetéről és a tulajdonosi befizetések állásáról.
- Az írásban foglalt határozatok végrehajtásáról az éves közgyűlésen beszámol.
- Az éves beszámoló elfogadása a későbbiekben esetlegesen feltárt mulasztás következményei alól a közös képviseletet nem mentesíti.
- Az éves költségterv a könyvelési évre szól, január 01-től december 31-ig.
- A közgyűlésen elfogadott éves közös költség január 01-től értendő. A közgyűlés hónapja és a januári hónap között eltelt időszak közös költség különbözetét – közgyűlés egyetértése esetén – el lehet osztani a következő közgyűlés 12 hónapja között, és ez alapján lehet a befizetendő közös költséget megállapítani. A közgyűlés által megállapított fizetendő közös költség mértékéről a tulajdonosokat név szerinti bontásban értesíteni kell.
- A közgyűlésen elfogadásra kerülő közös költség változásának időpontját a közgyűlés ettől eltérően is megállapíthatja.
- Ha a közgyűlés a Közös képviselőt (Társasház kezelőt) akár a közgyűlés akaratából, akár saját lemondása alapján felmenti megbízatása alól, akkor a felmentett Közös képviselő (Társasház kezelő) kötelessége a legutolsó elfogadott beszámoló és a felmentése közötti időszakról írásban beszámolni.
- A közös képviselő – képviseleti jogának megszűnése esetén - köteles az új közös képviselő részére a megválasztásától számított 30 napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt átadni.

I.2.3. Folyamatos jelenlét, információ szerzés:

Külső Közös képviselő (Társasház kezelő) esetén szükség szerinti rendszerességgel a Társasházban „bejárást” tart, melyen – lehetőség szerint – alkalmazása esetén a gondnok (és/vagy) egy SZVB-tag is részt vesz. A bejárást a kezelő cég ezzel megbízott alkalmazottja is elvégezheti. A bejárás nem hibafeltárás, hanem az ismert feladatok állásának rögzítésére szolgál. A Társasház napi életében előforduló problémák, hibák gondnok alkalmazása esetén a gondnokon keresztül, egyéb esetben tulajdonosi, lakói bejelentés alapján jut a közös képviselet tudomására.

I.2.4. Közös költség beszédése:

- A tulajdonosi közös költség hátralékról a Közös képviselet összesítést készít. Az összesítést negyedévente megküldi a Számvizsgáló Bizottságnak. Az éves összesítést tulajdonosi bontásban mellékelí az éves elszámoláshoz. Jelen kötelezettség elektronikus betekintéssel is biztosítható.
- A 2 hónapi közös költség mértékénél nagyobb összegű közös költség elmaradásról a Közös képviselet tájékoztatja az érintett tulajdonost. Folyamatos tartozás és a felszólítások eredménytelensége esetén a késedelmes tulajdonos részére ügyvédi felszólításról intézkedik. Ebben az esetben a Tulajdonos folyószámláját az ügyvédi költséggel megterheli.
- 3 havi közös költség mértékét elérő tartozás esetén a Közös képviselő (Társasház kezelő) fizetési meghagyás kibocsátásáról is gondoskodik. Ennek jogerőre emelkedésekor –a tartozás változatlan megléte esetén- végrehajtást kezdeményez. A végrehajtás eredménytelensége esetén kezdeményezi (nagyobb tartozás esetén) ingatlan-végrehajtás (lakás elárverezés) elindítását.

- d) **Jelzalog:** A 3 havi közös költség mértékét meghaladó tartozás esetén a közös képviselő (Társasház kezelő) jelen Szervezeti és Működési Szabályzat felhatalmazása alapján jogosult a Társasházi törvényben rögzített módon, valamint a mindenkor hatályos egyéb törvényi előírásokat is betartva, közgyűlés összehívása nélkül jelzalog bejegyzésre. A jelzalog bejegyzésének szükségességét mérlegelni kell a végrehajtó általi végrehajtói jog feljegyzése esetén, a megelőlegezendő költségek ésszerű mértéken tartása miatt. A jelzalogjog 3 havi tartozásonként megismételhető.
- e) Valamennyi jogi lépés esetén a felmerülő többletköltség (illeték, ügyvédi költség, végrehajtói előleg stb.) a tartozó tulajdonost terhelik, melyek folyószámláján követelésként jelennek meg.
- f) Minden elindított jogi esetben a késedelmes közös költség és egyéb járulékos költség késedelmes megfizetéskor késedelmi kamatot kell felszámolni a Ptk szerint mindenkor hatályos késedelmi kamattal.
- g) A tartozás akkor tekinthető kiegyenlítettnek (a jogi szankciók akkor vonhatók vissza), ha a tartozó tulajdonos a közös költség-tartozást, a felmerült összes járulékos költséget, valamint a késedelmi kamatot megfizette.
- h) A Társasház pénzügyi helyzetétől függően (likviditási problémák esetén) a közös képviselet jogosult követeléskezelő cég bevonására az együtt nem működő 3 havi tartozást felhalmozó tulajdonosok esetében. Az így keletkezett költségeket a tartozó tulajdonos folyószámláján terhelésként elő kell írni.

I.2.5. Pénzügyi megkötések:

- a) A Közös képviselet a közüzemi számlákat ellenőrzi.
- b) A Közös képviselő minden hónapban tájékoztatást ad az SZVB-nek a Társasház pénzforgalmáról (amennyiben ez online formában is rendelkezésre áll, úgy az ügyfélkapu használatával), vagy Számítógépes terminál használata esetén a lezárt havi pénzforgalom kinyomtatott példányát küldi meg.

I.2.6. A Közös Képviselő egyéb feladatai:

- a) A ház alkalmazottai és/vagy szerződéses partnerei részére (takarító, gondnok) munkaköri leírást készít, melyet az SZVB-vel egyeztet és a tulajdonosokkal ismertet.
- b) Folyamatosan tájékoztatja az SZVB-t a Társasház érdekében tett és teendő intézkedésekről.
- c) Dönt minden olyan kérdésben, és ellát minden olyan feladatot, melyet törvény, Alapító Okirat, SZMSZ, közgyűlés, illetve hatóság feladatául rendel.

I.3. A Számvizsgáló Bizottság (SZVB)

I.3.1. Jogkörében eljárva:

- a) Bármikor ellenőrizheti a Közös képviselő (Társasház kezelő) ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- b) Véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen a költségvetést és az elszámolást,
- c) Jóváhagyja az SZMSZ által meghatározott értékhatár felett a megrendelendő munkákat,
- d) Folyamatos közös képviselői (Társasház kezelői) információ alapján véleményezi a Társasház működtetését,
- e) Javaslatot tesz a Közös képviselő (Társasház kezelő) díjazására,
- f) Összehívja a közgyűlést, ha a Közös képviselő (Társasház kezelő) az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget,

- g) Tagjai közül választja meg elnökét: döntéseit szótöbbséggel hozza meg, saját működési szabályzatát maga állapítja meg.
- h) Az elnök akadályoztatása esetén az SZVB képviselőjére minimum 3 tagú SZVB esetén bármelyik két Bizottsági tag együttesen jogosult. Két tagú SZVB esetén a másik tag jogosult. Tevékenységéről a közgyűlésnek felel. Az éves gazdálkodásról készített beszámolót véleményezi.

Amennyiben az SZVB tagjai az általuk vizsgált anyagban hibát, ellentmondást tapasztalnak, úgy a közös képviselővel haladéktalanul egyeztetni kötelesek a problémával kapcsolatban. Amennyiben alapos problémafelvetés esetén a közös képviselő nem teszi meg a szükséges lépéseket a hiba kijavítása, illetve az ellentmondások tisztázása érdekében, úgy az SZVB elnöke a megítélése szerint nagyobb jelentőséggel bíró ügyben jogosult a közgyűlés összehívására, egyéb esetben az SZVB a kifogásait a közös képviselővel történt egyeztetést követő legközelebbi közgyűlésen ismerteti a tulajdonostársakkal.

Az SZVB tagjai a fent rögzített hatáskörben önállóan jogosultak eljárni, ezt megelőzően azonban a többi SZVB taggal egyeztetni kötelesek. Amennyiben közöttük valamely kérdést illetően nézeteltérés áll fenn, úgy az SZVB elnöke köteles 3 napon belül ülést összehívni, melyen sor kerül a közös álláspont kialakítására.

Az SZVB elnöke ülést hív össze továbbá a Társasház gazdálkodását, illetve a közös képviselő tevékenységét érintő, megítélése szerint nagyobb jelentőségű kérdések, különösen a beszámoló és költségvetési tervezet megvitatása érdekében. Az ülésen kialakított közös álláspontot az SZVB elnöke, illetve akadályoztatása esetén az általa kijelölt SZVB tag terjeszti a közös képviselő, illetve a közgyűlés elé.

A közgyűlés elé terjesztett SZVB álláspontról az SZVB köteles a közgyűlést megelőzően minimum 2 munkanappal előbb a közös képviselőt tájékoztatni, alkalmat teremtve a közös képviselő részére a közgyűlésre történő felkészülésre.

I.3.2. Számvizsgáló bizottság hiányában az ellenőrzés biztosítása

- Amennyiben nincs számvizsgálói feladatra vállalkozó tulajdonos, vagy a közösség nem választott meg maga közül senkit, abban az esetben közgyűlési felhatalmazás alapján bármely tulajdonos elláthatja a gazdálkodás folyamatos vagy évenkénti ellenőrzését, különös tekintettel az éves beszámoló közgyűlés elé beterjesztett dokumentumok ellenőrzésére.
- Abban az esetben, ha az a) pont szerinti ellenőrzési feladatokra sem kerül megbízásra tulajdonos, közgyűlési döntés alapján lehetőség van a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató, vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és a számvitelről szóló törvény szerinti nyilvántartásban szereplő (regisztrált) személy vagy gazdálkodó szervezet megbízására, amelynek van ilyen tagja, vagy alkalmazottja.
- Az a) és b) pontokban részletezett ellenőrzési lehetőség működő SZVB mellett is lehetséges, amennyiben az SZVB tagjai erre igényt tartanak.

I.4. Egyéb bizottságok.

Célfeladatokra, vagy állandó megbízással a tulajdonosközösség egyéb bizottságokat is alakíthat. Így például felújítási, karbantartási, üzemelési feladatok segítségére, ellenőrzésére Műszaki Bizottság hozható létre a Közös képviselő (Társasház kezelő) és a közgyűlés döntéseinek előkészítése érdekében.

II. A KÖLTSÉGEK VISELÉSE

II.1 A költségek viselése a külön tulajdonra nézve

II.1.1. Víz- és csatornadíj

Önálló vízőrával rendelkezők a Díjbeszedő Rt-n keresztül vagy közvetlenül a szolgáltatónak fizetik a víz- és csatornadíjat. A vízőrával nem rendelkező tulajdonosok vízfogyasztásának költsége a közös költség része. A Tulajdonosok rögzítik, hogy az albetétek víz-csatorna bekötése a közös tulajdonban lévő víz és csatorna hálózaton keresztül lehetséges. Ezen hálózat üzemeltetése a közös költségből történik. Így a közös költséget nem fizető tulajdonosok lakásuk víz és csatorna bekötésének biztosításához nem járulnak hozzá.

II.1.2. Elektromos áram

A tulajdonostársak magántulajdonuk elektromos áram költségeit külön mérőórájuk által mért kilowatt-óránként fizetik az általuk megbízott szolgáltató számlázása alapján. A Tulajdonosok rögzítik, hogy az albetétek elektromos árammal való ellátása a közös tulajdonban lévő méretlen elektromos hálózaton keresztül lehetséges. Ezen hálózat üzemeltetése a közös költségből történik. Így a közös költséget nem fizető tulajdonosok lakásuk villamos energiával történő ellátásának biztosításához nem járulnak hozzá.

II.1.3. Gáz

A tulajdonostársak magántulajdonuk gáz költségeit, az általuk megbízott szolgáltató számlázása alapján albetétenként, mérőóra, vagy átalánydíj alapján fizetik. A Tulajdonosok rögzítik, hogy az albetétek gázellátása a közös tulajdonban lévő méretlen gázhálózaton keresztül lehetséges. Ezen hálózat üzemeltetése a közös költségből történik. Így a közös költséget nem fizető tulajdonosok lakásuk gázzal történő ellátásának biztosításához nem járulnak hozzá.

II.2. A költségek viselése a közös tulajdonra nézve

II.2.1. Víz- és csatornadíj

A vízőrával nem rendelkező albetétek a közös víz- és csatornadíjat tulajdonhányaduk arányában fizetik, ez beépül a közös költségbe.

Amennyiben a víz-és csatorna fogyasztást a tulajdonosok a közös költség részeként fizetik, ebben az esetben a közgyűlés ilyen irányú döntése esetén a közös képviselő a gazdasági év végén elszámolja a tényleges (főmérőn mért fogyasztás csökkentve az almérőkön mért összes fogyasztással) vízfogyasztást oly módon, hogy túlfizetés esetén jóváírja, míg hiány esetén követelésként feltünteti a különbözet összegét a vízőrával nem rendelkező tulajdonosok vonatkozásában, a részükre előírt vízdíjat figyelembe véve.

A Tulajdonostársak összesen havi 5m³ víz- és csatornadíjat fizetnek a közös fogyasztás, a hálózati veszteség (csőtörések, szivárgások, stb.) valamint a mérőművek mérési pontosságának eltéréséből adódó társasházi többetköltség közös viselése címén tulajdonhányaduk alapján, függetlenül az ingatlan vízőrás jellegétől.

Vízórás az a lakás, melynek vízórája/vízórái a vízművek által befogadott és leolvasott óra/órák. A vízórás közös költség akkortól számolható, amikor az ingatlan vízórája/vízórái megjelenik/megjelennek a ház vízszámláján, kezdete a vízszámlán megjelenő induló időpont.

Vízórás lakás esetén, amennyiben a tulajdonos az ingatlan használata ellenére 3 egymást követő alkalommal (fél év) nem gondoskodik a vízóra vízművek vagy díjbeszedő általi leolvasásáról, akkor az el nem számolt időszakban a lakás nem számít vízórásnak. Későbbi leolvasás sem módosítja ezt az időszakot.

Vízórásnak csak az az ingatlan tekinthető, melyben minden vízvételi lehetőség órával mért és Vízműveknek bejelentett, általuk leolvasott és számlázott. A közös WC-t használók esetében, amennyiben egy WC-t csak egy lakás használ, a WC vízvételének méréséről is gondoskodni kell. Közös WC-t használó lakások lakáson belüli vízóra esetén sem tekinthetők vízórásnak, ha méretlen közös WC-t használnak.

Amennyiben egy lakásban nem tartózkodik senki, az nem mentesíti a tulajdonost a víz- és csatornadíj fizetési kötelezettség alól.

A közös képviselő (Társasház kezelő) vizsgálja, hogy a fogyasztás mértéke megfelel-e az átlagosnak. Amennyiben nagyfokú eltérést észlel, ennek okát kivizsgálhatja, és erről a SZVB-t értesíti.

Vízvételi lehetőséggel nem rendelkező albetétek a mindenkori vízórás közös költséget tartoznak megfizetni.

II.2.2. Elektromos áram

A tulajdonostársak a közös elektromos áram költségeit – tulajdonhányad szerint – közvetve fizetik, ez beépül a közös költségbe. A Közös képviselő (Társasház kezelő) vizsgálja, hogy a fogyasztás mértéke megfelel-e az átlagosnak. Amennyiben nagyfokú eltérést észlel, ennek okát kivizsgálhatja, és erről a SZVB-t értesíti.

II.2.3. Szemétszállítási díj

A tulajdonostársak a szemétszállítási díjat a tulajdonhányaduk alapján közvetve fizetik, ez beépül a közös költségbe, de közgyűlési határozat esetén a tulajdonosközösség dönthet úgy, hogy a szolgáltató a szemétszállítás költségét közvetlenül a tulajdonosok felé számlázza tulajdonhányad alapján történő felosztással. Abban az esetben, ha a Társasházban olyan Önkormányzat tulajdona van, mely a szemétszállítási költség vonatkozásában egyedi az elszámolása bérlelőjével, ezen döntés előtt egyeztetés és egyedi megegyezés szükséges a szemétszállítási díj kiszervezéséről szóló döntés előtt a társasház nevében eljáró közös képviselő és az Önkormányzat között.

II.2.4. Biztosítás

A tulajdonostársak külön tulajdonának, mint ingatlannak, valamint osztatlan közös tulajdonnak a biztosítás költségeit - tulajdonhányad szerint – közvetve fizetik, ez beépül a közös költségbe. A biztosításnak ki kell terjednie a Társasház teljes területére, ingatlan-, felelősségi- és viszontfelelősségi károkra. A biztosítási feltételeket és a kötvény tartalmát a közös képviselő köteles ismertetni a tulajdonosokkal, illetve hozzáférést biztosítani.

II.2.5. Karbantartási, felújítási, üzemeltetési költség

A közös tulajdonú berendezések karbantartása, és járulékos költségei minden tulajdonost tulajdonhányada alapján terheli, függetlenül a berendezés használatától. Ez beépül a közös költségbe.

II.2.6. Felújítási tartalék

A közösség a közös tulajdon felújításának költségeire legalább évente határozatot hoz. A felújítási díjat a tulajdonostársak havonta fizetik, ez beépül a közös költségbe.

A közgyűlés az alapképzés formájáról is dönt. (felújítási alap, lakáskassza, lakástakarék, lekötött betét vagy egyéb).

- A felújítási díj SZVB hozzájárulása esetén ideiglenesen felhasználható közműszámla kiegyenlítésére. Az erre a célra felhasznált összeget a lehető legrövidebb idő alatt vissza kell tölteni a felújítási tartalék keretbe. A Közös képviselő (Társasház kezelő) ezen összeg felhasználásáról külön elszámolást készít. A felújítási tartalék felhasználásáról a közgyűlés dönt. Lakáskassza, vagy lakástakarék megtakarítás esetén felújítási számla nyitásáról a Közös képviselő jelen SZMSZ felhatalmazása alapján köteles gondoskodni.

II.2.7. Kéményseprési díj

A tulajdonostársak az osztatlan közös tulajdonban lévő kémények után – tulajdoni hányaduk arányában - fizetik a kéményseprés díját, ez beépül a közös költségbe. Egyedi **kéménybélelés** szükségessége vagy javítása esetén a költség azon tulajdonost terheli, akinek gázkészüléke működéséhez van szükség a bélelésre.

II.2.8. Fizetési mentesség

Amennyiben bármelyik ingatlan nincs használva, ott ideiglenesen vagy tartósan nem tartózkodik senki, ez a körülmény a tulajdonost nem mentesíti a közös költség teljes mértékű megfizetése alól.

II.3. A közös költség fizetésére vonatkozó szabályok

II.3.1. A közös tulajdon fenntartása

A közös tulajdonú részek üzemeltetésével, karbantartásával, állagmegóvásával, felújításával, a közös közüzemi fogyasztással, a személyi közreműködésekkel járó költségek viseléséhez a tulajdonostársak az alapító okiratban szereplő tulajdoni hányad, vagy közgyűlési határozat alapján az alapító okiratban szereplő ingatlan alapterülete arányában kötelesek hozzájárulni. Jelen SZMSZ-ben feltüntetett „tulajdoni hányad alapján” történő teherviselés közgyűlési döntés alapján lakás alapterületre is értendő, amennyiben a tulajdonhányad számítása a lakások négyzetmétere alapján történt.

II.3.2. Az alapító okirat adatainak eltérése a valóságtól

Amennyiben az alapító okirat a valóságtól lényegesen eltérő (minimum 5%) alapterületet határoz meg, és a közös költség a valóságtól eltérő adat alapján kerülne meghatározásra, abban az esetben a közgyűlés dönthet egyedi és méréssel alátámasztott esetben az adott lakás valós adatának figyelembe vételéről. Ebben az esetben kezdeményezni kell az alapító okirat mielőbbi -valóságot tartalmazó- módosítását.

II.3.3. Fizetési határidő

A Társasház folyamatos üzemeltetésének biztosítása érdekében a mindenkor közös költségeket (üzemeltetés, felújítás) tárgyhóban be kell fizetni a Társasház üzemeltetési számlájára. Késedelmi kamat havi számítással, a tárgyhót követő befizetés esetén számítandó.

II.3.4. Az együttműködési szándékot ki nem nyilvánító, közös költséget nem fizető tulajdonosok

Az esetben, ha egy tulajdonostárs 3 havi közös költség befizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Közös képviselő (Társasház kezelő) – a 2003. évi CXXXIII. Törvény 30. §. alapján és annak előírásához igazodva – jogosult az adós tulajdonosi lapját az adósság mértékével megterhelni, jelzálogot alapító határozatával, egyéb vonatkozó törvényi rendelkezéseket is betartva. E mellett a közös képviselőt köteles a tartozó tulajdonossal szemben fizetési meghagyás beadásáról gondoskodni.

II.3.5. A közös költség kintlévőség behajtása érdekében megteendő egyéb intézkedések

A közgyűlés döntése alapján meghatározott mértéket meghaladó tartozás esetén a közös képviselőt mérlegelés nélkül köteles a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő késedelmi kamatot felszámítani.

A ház üzemeltetésének veszélye esetén a közös képviselőt az SZVB-vel egyetértésben megbízhat a jogszabályi keretek között működő behajtó cégeket a kintlévőségek beszedése érdekében, illetve közgyűlés hozzájárulása esetén dönthet a tartozás eladásáról.

Indokolt esetben a Közös képviselőt jogosult a II.3.16. pontban rögzített módon is eljárni.

Ezen fenti esetekben felmerülő költségek, jutalékok az adóst terhelik.

II.3.6. Az együttműködési szándékot jelző, hátralékba került tulajdonosok

hátralékuk kiegyenlítésének megkönnyítése érdekében részletfizetési vagy haladéki megállapodást köthetnek a Közös képviselővel (Társasház kezelővel). A megállapodásban rögzítettek betartása esetén a Közös képviselő (Társasház kezelő) a jelzálog kivételével a jogi lépéseket felfüggeszti. Lakásukat bérbeadó tulajdonossal részletfizetési megállapodás nem köthető. Együttműködésnek számít, ha a tulajdonos jelzi a Közös képviselőnek átmeneti, vagy részleges fizetésképtelenségét, és kéri tartozása részletben történő, vagy halasztott fizetési lehetőségét. Részletfizetési megállapodás írásban kötendő. A Közös képviselő maximum 12 havi részletet engedélyezhet. Ennél hosszabb futamidejű részletfizetés csak az SZVB engedélye esetén köthető. A részletfizetés be nem tartása esetén az azonnal hatályát veszti, és a képviselőt köteles a be nem tartás esetén a jogi lépéseket megtenni, vagy folytatni. A részletfizetés be nem tartásának minősül, ha egy részlet vagy az adott hónap esedékes közös költsége az esedékesség hónapjában nem érkezik be a ház számlájára. Részletfizetési megállapodás lejártá előtt maximum egyszer módosítható.

II.3.7. Közös költségnek minősül

a közgyűlés által elhatározott eseti hozzájárulás (célbefizetés) is. A célbefizetés összegét – ha a közgyűlés a határozatában másként nem rendelkezik – a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában viselik. A határozatban rögzíteni szükséges a célbefizetés és a kifizetés határidejét (év, hó) és módját, valamint a felhasználásának szabályait. E mellett minden olyan költség, mely a társasház, illetve a lakások rendeltetésszerű használatához szükséges minden közösség által fizetett költség biztosításához megállapított eseti vagy folyamatos fizetési kötelezettség is közös költségnek minősül.

II.3.8. Előírások tételenkénti könyvelése

A közgyűlés döntése alapján biztosítani kell valamely befizetési tételek (pl. célbefizetés) külön könyvelését. Ebben az esetben a tulajdonosok kötelesek ezen tételek utalása esetén az elkülönített költségcímre fizetett összeg nagyságát és célját az utaláson –mint információt- feltüntetni. Ennek

hiányában a befizetés mint „alap” közös költség kerül könyvelésre. Ebben az utóbbi esetben a közös költség teljes mértékű megfizetése feletti összeg tekintendő a külön könyvelendő tételnek.

II.3.9. Közösen fizetendő költségek, a közös költség (a teljesség igénye nélkül):

- a) a közös használatból származó költségek,
- b) az egyedi használatból származó, de egyedileg nem mért költségek,
- c) a teljes ingatlan fenntartási, üzemeltetési, felújítási költségei.

Így különösen:

- i. a közüzemi díjak: víz-, csatorna-, villamos-energia-, szemétszállítási, kéményseprői, és más, szerződéssel lekötött, közösen igénybe vett szolgáltatás (pl. átalánydíjas javítási, karbantartási szerződés, stb.),
- ii. műszaki munkákkal járó költségek,
- iii. személyi szolgáltatással összefüggő költségek: például Közös képviselő (Társasház kezelő) díja, takarítási- gondnoki díj, időszakos megbízás alapján végzett szolgáltatás,
- iv. egyéb költségek: pl. hiteltörlesztési-, biztosítási-, banki,
- v. fogyó- és állóeszközök beszerzése, stb.

II.3.10. Eltérő használat, eltérő teherviselés

Az önálló albetétben lévő lakás és nem lakás célú albetéteknél a közös tulajdon eltérő használata esetén a közgyűlés meghatározhat eltérő teherviselési módot, pontosan megjelölve annak szempontjait, indokát, és számításuk módját, illetve egyes albetétekre bontva is dönthet a terhelés módjáról (pl.: iroda) indokolt esetben.

II.3.11. Ingatlan eladása

Ingatlan eladásakor, ha az eladó nem kéri a Közös képviselőtől (Társasház kezelőtől) közös költségének nullás egyenlegközlőjét és a vevő e nélkül vásárolja meg az ingatlant, abban az esetben az eladó esetleges közös költség tartozásáért az eladó és a vevő egyetemlegesen felel. Ez alapján –amennyiben az eladón a tartozás nem hajtható be- a Társasház az új tulajdonostól azt követelheti, és mint induló egyenleget tartja nyilván.

II.3.12. A tulajdonos helytállási kötelezettsége a bérlő, haszonélvező hátraléka vagy kötelesség elmulasztása esetén

Jelen SZMSZ olyan szabályaiban, amely valamilyen befizetés vagy kötelesség teljesítését írja elő, a felszólításra sem rendezett hátralék vagy kötelesség teljesítése, továbbá a hátralék/kötelesség elmaradása miatti intézkedés/eljárás költsége akkor is a külön tulajdon tulajdonosát terheli, ha személyesen nem ő, hanem a külön tulajdonban ténylegesen lakó személy a hátralékos vagy a kötelesség elmulasztója. Ha a külön tulajdonnak több tulajdonosa van, a helytállási kötelességük egyetemleges. Az ilyen esetekben a kötelezettség rendezésével kapcsolatos, a bérlő/haszonélvező és a tulajdonos közti elszámolási, jogi viták során a Ptk. rendelkezései az irányadók. A közös képviselő csak a tulajdonossal szemben intézkedhet, mivel a bérlővel, haszonélvezővel jogi kapcsolatban nem áll.

II.3.13. Sortartásos kezesség szabályai

A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonosok elsősorban közös költség tartozásuk mértékéig, ezt kimerítve az összes tulajdonos tulajdonhányada szerint felel az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

II.3.14. Hátralékos tulajdonosok miatti célbefizetés

Amennyiben a társasház anyagi helyzete nem viseli el a hátralékos tulajdonosok közös költség hátralékát, és ennek pótlására az éves közgyűlés célbefizetést ír elő, abban az esetben a célbefizetés összegét közgyűlési döntés esetén a hátralék behajtását követően az első likvid évben a hátralékban nem lévő tulajdonosok számára vissza kell osztani. A visszaosztás módját (pl.: közös költség csökkentés, egyszeri, vagy több részletben történő jóváírás) és a visszaosztásra jogosult érintettek körét (ki és milyen időszakra vonatkozóan minősül hátralékban nem lévő tulajdonosnak) a célbefizetést előíró közgyűlés határozza meg.

II.3.15. A közös költség banki pénztári, vagy postai befizetésének költsége

Azon tulajdonosok, akik közös költségüket nem átutalással, hanem a számlavezető bank pénztáránál, vagy postai úton fizetik be, a befizetés költségét kötelesek alkalmanként megtéríteni, amely a tulajdonos közös költség folyószámláján előírással kerül. Mértéke 200,- Ft. / alkalom. Ezen kötelezettséget és mértéket az éves közgyűlés aktualizálhatja, illetve felfüggesztheti.

II.3.16. a közös tulajdon használati joga

A Társasházi törvény alapján:

23. § (1) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

(2) A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

Fenti törvényi rendelkezés alapján a magántulajdonú albetéteket kiszolgáló közös tulajdonú, vagy szolgáltatói tulajdonban lévő, de közös tulajdonú területet használó szolgáltatások esetében (elektromos áram, gáz, víz, csatorna, telefon, kábeltévé, internet, távfűtés) a társasház csak azon albetétek ellátásához járul hozzá, ahol a tulajdonos közös költség fizetési kötelezettségének teljesítésével hozzá járul a közös tulajdon, így a közös tulajdonú közműhálózatok karbantartásához, üzemeltetéséhez.

Ennek értelmében minden 3 havi közös költség hátralékba került, együtt nem működő tulajdonos esetében a közös képviselő köteles eljárni a szolgáltatónál a szolgáltatás szüneteltetése, illetve korlátozása érdekében.

Amennyiben a szolgáltató a kérést megtagadja a Közös Képviselő a korlátozásról a közös tulajdonú hálózati szakaszon gondoskodik. Jelen korlátozás eldöntése esetén a ház likviditását és az érintett lakásban élők szociális körülményeit is mérlegelni kell. (beteg emberek, gyerekes családok illetve idősek esetén).

A közös költség nem fizetése a közösség tulajdona karbantartásának, üzemeltetésének, illetve az áthárított költségek megfizetésének elmaradását eredményezheti, ezzel a többi tulajdonos használati jogának illetve jogos érdekének csorbítását okozza, okozhatja.

II.3.17. felvonó használata

A felvonó használatát a közösség csak azon ingatlanban lakók esetében engedélyezi, mely ingatlan tulajdonosa nem halmoz fel 3 havi közös költségnél nagyobb tartozást. Ezt a tilalmat a közös képviselő és a házbizottság közösen felülbíráhatja indokolt szociális helyzetben, a tulajdonos írásos megkeresése alapján. Jelen szabályozás technikai megvalósításáról és annak költségvonzatáról közgyűlés dönt a közös képviselő előterjesztése alapján.

II.3.18. Egyéb

a közös költségtartozással szemben semmilyen tulajdonosi ellenkövetelés nem számítható fel.

III. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA.

III.1. A birtoklás, a használat, a hasznosítás:

A tulajdonost a külön tulajdonára vonatkozóan megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezési jog. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és jogos érdeke sérelmére. Saját tulajdonjoga védelmében bármely tulajdonos önállóan is felléphet.

III.2. A közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára kizárólag az épület tulajdonosai, jogszerű használói jogosultak a jogszabályi keretek között. A közös tulajdonban álló épületrészek kizárólagos használata annak közös tulajdonjogi jellegét nem változtatja meg. Az a tulajdonos, aki a közös részek használata során azokat károsítja, a keletkezett kárt köteles megtéríteni.

III.3. A közös rész hasznosításakor a szerződés aláírására, módosítására a bérbeadói jogok gyakorlására és kötelezettségek vállalására, teljesítésére a jelen szabályzat felhatalmazása alapján a Közös képviselő (Társasház kezelő) jogosult, a Számvizsgáló Bizottság előzetes véleménye alapján.

III.4. A Társasház lakóépület funkciójából adódóan a lakáscélú ingatlanok életvitelszerű használatot mellőző, rövid távú hasznosításához (Airbnb, hostel, hotel, stb) a Társasház közössége az alábbi feltételekkel járul hozzá, mely feltétel a tulajdonosokhoz kapcsolódik:

- a) Bérbeadó tulajdonos köteles a szálláshely működéséhez szükséges minden engedélyt a közös képviselőnek bemutatni.
- b) A bérbeadó tulajdonos köteles a közös képviselőnek bejelenteni olyan személyt névvel, címmel, telefonnal, aki intézkedési kötelezettséggel értesíthető ingatlanára vonatkozóan azonnali intézkedés érdekében (pld. csőtörés, bérlői magatartással kapcsolatos problémák).
- c) A bérlők által a Társasház közös tulajdonában vagy más ingatlanban okozott károkért kizárólag a bérbeadó Tulajdonos köteles helyt állni. Ezt a kötelezettséget a tulajdonos másra nem ruházhatja át.
- d) A bérbeadó tulajdonos köteles a bérlőkkel a Társasház házirendjét betartatni.
- e) A feltételek elfogadásáról az abban foglaltak vállalásáról a bérbeadó tulajdonosnak írásban kell nyilatkoznia a közös képviselő felé.
- f) A közgyűlés felhatalmazza a társasház közös képviselőjét, hogy a tulajdonosi nyilatkozatot, a feltételeknek azok megfelelőségét igazolja az Bp. V. ker. Önkormányzat illetékes osztálya felé településképi hozzájárulás céljából.
- g) A tulajdonos (bérbeadó) köteles bemutatni a közös képviselő részére az Önkormányzat Településképi hozzájárulását.
- h) Amennyiben a tulajdonos a feltételeket nem teljesíti, tudomásul veszi, hogy a feltételek be nem tartása esetén a társasház jogosult az Önkormányzat illetékes osztályánál eljárni az engedély visszavonásának érdekében.

III.5. A nem lakás céljára szolgáló helyiségekben tervezett tevékenység telephelyengedély köteles, vagy olyan kereskedelmi tevékenységet kíván folytatni, mely csak üzletben árusítható terméket is forgalmaz, használati módjának megváltoztatását a tulajdonosok az összes tulajdoni hányad több mint felével megtilthatják, amennyiben a használati módváltozás a lakhatás nyugalma – így a zaj és/vagy rezgésvédelem illetve szagártalom tekintetében veszélyeztetve van. Ha a rendeltetési mód változása a Társasház számára többletköltségekkel jár, a többlet költségeket a tulajdonos köteles megtéríteni a társasháznak. Az ebből származó bevételt a társasház a közös kiadásokra fordítja.

III.6. A Társasház rögzíti, hogy a Társasházban lévő nem lakás célú helyiségekben a lakhatás nyugalma - így a zaj-, rezgésvédelem, illetőleg a tht. 18§ (1) szerinti lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység érdekében - megtiltja az alábbi tevékenységeket, amennyiben a nem lakáscélú ingatlan használati módjában változást terveznek:

- a) erotikus vagy szexuális szolgáltatás nyújtása, vagy kellékek árusítása
- b) szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá eső tevékenység
- c) minden olyan tevékenységet, mely telephely engedélyköteles tevékenység illetve csak üzletben árusítható termék árusítása mellett a lakhatás nyugalma, különösen zaj vagy rezgéskeltéssel zavarja.

Az engedélyköteles tevékenységek körét a 210/2009 (IX.29) és a 358/2008 (XII.31.) sz. kormányrendeletek, illetve az ezeket követő mindenkor hatályos rendeletek szabályozzák.

A Társasház fenntartja jogát, hogy konkrét esetben, megfelelő információ-szolgáltatást követően a fenti feltételektől eltérjen közgyűlési határozat formájában, vagy írásbeli szavazással. Mindkét esetben a tulajdoni hányad több, mint 50%-ának hozzájárulásával.

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat felhatalmazza a Közös képviselőt (Társasház kezelőt) és a számvizsgáló bizottság elnökét együttes aláírás mellett, hogy a fenti feltételek teljesülése esetén a tulajdonosi hozzájárulást a működési engedélyek beszerzéséhez kiadja.

III.7. A lakáscélú helyiségek egészének, vagy egy részének nem lakáscélú használatát a Társasház csak abban az esetben engedélyezi, ha a tevékenység a többi tulajdonos lakhatáshoz, pihenéshez és tulajdonhoz való jogát nem sérti.

III.8. A tulajdonosok tulajdoni hányad szerinti több, mint 50%-ának írásbeli vagy közgyűlési határozata esetén van lehetőség a lakás nem lakáscélú használatának tiltására olyan tervezett tevékenység esetén, melyet a Társasházi törvény tiltani enged. A tiltás csak a lakhatás nyugalma - így a zaj-, szag- és rezgésvédelem, illetőleg a tht. 18§ (1) szerinti lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység érdekében történő hivatkozás esetén történhet.

III.9. Amennyiben valamelyik tulajdonos a közös részből kizárólagos használatához jut, köteles túlhasználati díjat fizetni a Társasháznak, ennek mértékét a közgyűlés állapítja meg. Ezen döntés hiányában alapító okiratban rögzített kizárólagos használat esetén területarányos közös költség mértékének megfelelő a túlhasználati díj. Egyéb esetekben túlhasználati szerződésben kell rögzíteni a túlhasználat feltételeit és költségét. Ezen szerződést a Közös képviselő írja alá, de a közgyűlés az abban foglaltakat megváltoztathatja. Amennyiben ezen változtatásokat a túlhasználó nem fogadja el, a szerződés hatályát veszti.

III.10. Osztatlan közös területen a tulajdonosközösség engedélye nélkül magántulajdon nem tárolható. Amennyiben a tulajdonos felszólításra a holmik eltávolításáról nem gondoskodik, az engedély nélkül tárolt dolgok eltávolításáról – az érintett tulajdonos költségén – a Közös képviselő (Társasház kezelő) intézkedik. Amennyiben a kihelyezett tárgy tűzrendészeti előírásokat sért, annak eltávolítását haladéktalanul meg kell tenni. Amennyiben ez nem történik meg a közös képviselő jogosult a tárgy azonnali eltávolítására a kihelyező tulajdonos költségén. Esetleges tűzvédelmi bírság esetén a bírság összegével a bírságot okozó tulajdonos folyószámlája megterhelhető. Ezen szankciót kell alkalmazni a tulajdonossal szemben abban az esetben is, amikor a bírságot okozó tárgyat a lakás használója, bérlője okozza.

- III.11. Üzletek és lakások reklámtáblát, klíma berendezést, antennát és bármely más berendezési tárgyat osztatlan közös tulajdonú területen csak a tulajdonosközösség engedélye alapján –amennyiben a közgyűlés bérleti díj mellett ad engedélyt, abban az esetben a Közös képviselővel (Társasház kezelővel) kötött bérleti szerződés alapján- helyezhetnek el. A tulajdonosközösség hozzájárulását vagy a közgyűlés döntése, vagy a többségi (összes tulajdonos 50%-a +1) tulajdonosok írásbeli hozzájárulásának igénylő általi begyűjtése is biztosíthatja. Ezen engedély nem helyettesíti az esetlegesen szükséges hatósági és önkormányzati engedélyeket.
- III.12. Minden tulajdonos köteles biztosítani lakásába történő bejutást, ha a közös tulajdon csak így ellenőrizhető, vagy karbantartható.
- III.13. Sürgős hibajavítás esetén 24 órán belül, tervezhető karbantartás vagy ellenőrzés esetén 7 napon belül köteles biztosítani a tulajdonába történő bejutást. A javítás, karbantartás során esetlegesen okozott kárt a Társasház köteles megtéríteni.
- III.14. A sürgős hibajavítások elvégzésének biztosítása érdekében a tulajdonosok kötelesek elérhetőséget biztosítani, hogy a Közös képviselőt értesíteni tudja. Az adatszolgáltatás elmaradása vagy a III.12. be nem tartása esetén a Közös képviselőt a ház állagának megóvása és további károk elkerülése érdekében jogosult az érintett lakás hatósági tanúk jelenlétében történő felnyitására. Az átadott adatokat a Közös képviselőt köteles bizalmasan kezelni, annak átadása harmadik fél számára csak az érintett tulajdonos előzetes hozzájárulása esetén lehetséges.
- III.15. Mindegyik tulajdonos köteles a külön tulajdonában álló építményrészét jó karban tartani. Jogában áll a mindenkor építési-, műszaki előírások betartása mellett a külön tulajdoni illetőségén belül az alaprajzi elrendezést saját költségén megváltoztatni, amennyiben ezzel az épület biztonságát, állékonyágát nem veszélyezteti. Átalakítási szándékát köteles a Közös képviselőnek (Társasház kezelőnek) írásban a munka megkezdése előtt bejelenteni. Amennyiben az építés, átalakítás, felújítás az alapító okirat megváltoztatását nem igényli, de a közös tulajdont is érint, abban az esetben az építtető tulajdonos köteles az építéssel közvetlenül érintett tulajdonosok tulajdoni hányada szerinti 2/3-ának hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni az építkezés előtt. Az építési munkákkal okozott társasházi többletköltségeket, az esetlegesen okozott károk helyreállítási költségét köteles megtéríteni.
- III.16. A külön tulajdoni illetőségek energiaellátásának, fűtési rendszerének megváltoztatása sem veszélyeztetheti az épület biztonságát és a többi tulajdonostárs érdekeit. A tulajdonostárs a tervezett változtatásról készített műszaki dokumentációt, hatósági engedélyt, statikai szakvéleményt, valamint tervrajzot a munkálatok elkezdése előtt köteles a közös képviselőnek bemutatni.
- III.17. Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és az előző pontban meghatározott körülmények nem állnak fenn. Ebben az esetben is köteles erről a közös képviselőt értesíteni, valamint az SZMSZ és a házirend egyéb vonatkozó előírásait betartani.
- III.18. Külön tulajdonú ingatlanrészekben a központi ellátó közműrendszerekről leágazó, az ingatlanrészen szerelt vezetékek, szerelvények, szabályozók, hőleadók, mérőművek

karbantartása, javítása, hitelesítése, valamint ezek meghibásodásából eredő minden költség (bontási, hibaelhárítási, károkozási költség) a tulajdonostársat terheli.

IV. TULAJDONOSI ADATSZOLGÁLTATÁS ÉS ADATNYILVÁNTARTÁS, VALAMINT A TULAJDONOSI ADATKEZELÉS SZABÁLYOZÁSA.

- IV.1. A tulajdonos köteles bejelenteni a Közös képviselőnek (Társasház kezelőnek):
- külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást, (mind az eladó, mint a vevő) az adás-vételt követő 15 napon belül,
 - lakcímét, postacímét,
 - az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
 - haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét,
 - a külön tulajdonát bérlő, használó személy c. pontnak megfelelő adatát, amennyiben a tulajdonos, bérlője és a Társasház között létrejött háromoldalú megállapodás alapján a közös költség fizetési kötelezettség egésze, vagy egy része a bérlőt terheli, továbbá
 - a lakást használó személyek számát a közüzemi díjak létszamarányos költségviselésének SZMSZ általi előírása esetén.
- IV.2. A Közös képviselő (Társasház kezelő) a bejelentett adatok alapján gondoskodik a tulajdonosi regiszter és a lakónyilvántartás vezetéséről az adatvédelmi előírások szigorú betartásával.
- IV.3. Minden tulajdonos saját érdekében köteles állandó elérhetőséget, vagy megbízott útján a tulajdonába való bejutást biztosítani. Az elérhetőség hiányából adódó következmények sem a Társasházat, sem a Közös képviselőt (Társasház kezelőt) nem terhelik. Kártérítési igény közérdekű beavatkozás esetén nem érvényesíthető.
- IV.4. Az adatszolgáltatás elmulasztása esetén az adatot nem szolgáltató tulajdonos (eladás esetén az eladó és vevő) adott esetben nem hivatkozhat jogi eljárásban arra, hogy a közös képviseletől származó dokumentumok nem állnak rendelkezésére (jegyzőkönyv, meghívó, stb), illetve tulajdonosi mivoltához kapcsolódó jogok érvényesítésében (pl.: közgyűlési szavazati jog) korlátozva volt. Így az adatszolgáltatás elmulasztásából származó bármiféle esetleges hátrány esetén az adatszolgáltatás elmulasztása pergátló ok.
- IV.5. Közös területek megfigyelését szolgáló kamerarendszer működtetése esetén:
- A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a szervezeti-működési szabályzatnak tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges - a személyes adatok védelmére vonatkozó előírásokkal összhangban megállapított adatkezelési szabályokat. (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.

- b) A kamerarendszer által készített felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvétel azonosításához szükséges adatokat, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.
- c) A felvételeket indokolt esetben a tulajdonosok, a közös képviselő, illetve az általuk, ezzel a feladattal bizonysító erejű magánokirattal megbízott személy tekintheti meg az általa megadott időszávon belül.
- d) A kamerarendszer nem irányulhat a külön tulajdonban álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a közös tulajdonban álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve. A kamerarendszer nem helyezhető el a közös tulajdonban és a tulajdonostársak közös használatában álló olyan helyiségben sem, amelyben a megfigyelés - a helyiség rendeltetéséből fakadóan - az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).
- e) A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyeket tájékoztatni kell a személyes adatok védelmére vonatkozó előírások alapján szükséges információkról, így különösen a kamerarendszer alkalmazásának tényéről, az érintetteket megillető jogokról, az üzemeltető személyéről és elérhetőségeiről.
- f) A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek.
- g) Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben a megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

V. A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

A házirend a fővárosi és helyi önkormányzati idevonatkozó rendeletek figyelembevételével készült.

A házirendben foglaltak a tulajdoni formától függetlenül kiterjednek mindazokra a személyekre, akik a lakóépületet állandó, vagy ideiglenes jelleggel használják. Minden esetben a tulajdonos felel bérletiért, vele egy háztartásban élő családtagjáiért, vagy lakótársaiért, illetve a hozzá érkező látogatóiért, a házirend betartása, betartatása vonatkozásában.

V. 1. Tisztaság biztosítása

- a) A Társasház lépcsőházainak, valamint az épülethez tartozó telek, valamint az épülethez kapcsolódó közterület általános tisztántartásáról a tulajdonosok a közös költségből finanszírozott takarító vállalkozó megbízásával gondoskodnak. A tulajdonuk előtti terület tisztántartása a tulajdonos feladata.

- b) A tulajdonostársak kötelesek külön tulajdoni illetőségüket tisztán tartani, a rovar- vagy rágsálófertőzést megelőzni.
- c) A többi tulajdonostárs erkélyének, függőfolyosójának tisztán tartása érdekében a tulajdonostársak szőnyeget, takarót, egyéb textíliát az erkélyen, függőfolyosón nem rázhatják ki, és más módon sem tisztíthatják.
- d) Ha valamilyen anyag szállítása vagy a Társasház területén lerakása szennyeződéssel jár, az a személy, akinek érdekében a szállítás történt, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul eltakarítani, és az eredeti állapotot maradéktalanul helyreállítani.
- e) A közös tulajdonú területeket érintő rovar- vagy rágsálófertőzés esetén, a fertőzés megszüntetése érdekében szükséges intézkedéseket a közös képviselő, a közös költség terhére haladéktalanul köteles megtenni. Ha a rovar- vagy rágsálófertőzés külön tulajdoni illetőséget (is) érint, úgy a fertőzés megszüntetése érdekében a külön tulajdoni illetőség vonatkozásában szükséges intézkedéseket a külön tulajdoni illetőség tulajdonosa köteles megtenni, illetőleg a közös tulajdonban álló területeken végzett intézkedések során - szükség esetén - a külön tulajdoni illetőségébe való bejutást biztosítani. Amennyiben bármely tulajdonostárs – akár a külön tulajdoni illetőségében, akár a közös tulajdonban álló épületrészben - rovar- vagy rágsálófertőzést észlel, erről a közös képviselőt köteles haladéktalanul értesíteni.

V.2. A hulladéktárolásról.

- a) A szemétygyűjtő edényeket a kijelölt helyeken kell tartani. A hulladékot zárt műanyagzsákban kell a szemétygyűjtőbe helyezni, oly módon, hogy annak fedele bezárható legyen. A szelektív hulladékgyűjtés elősegítése érdekében az így kezelhető hulladékokat, a kitett tájékoztatóknak megfelelően kell a szelektív tárolókba helyezni. A nagyobb terjedelmű papírdobozokat, kartonokat, műanyagokat megfelelően összehajtogatott, összenyomott állapotban. A hulladéktárolókon kívül bármilyen hulladék elhelyezése **tilos!** Amennyiben valamelyik tulajdonostárs, lakó, vagy kivitelező az épület bármely területét beszennyezné, a szennyezést minden külön felszólítás nélkül köteles eltakarítani.
- b) Amennyiben ez nem történik meg, a Gondnok, ill. a Közös képviselő (Társasház kezelő) a takarításról soron kívül gondoskodik, és a Közös képviselő (Társasház kezelő) ennek költségét a tulajdonosnak közös költség kötelezettségként előírja. **A kukákba kizárólag háztartási szemét önthető.** Építkezési törmelék, egyéb más jellegű szemét elszállításáról a munkálatokat végeztető tulajdonostárs saját költségén köteles gondoskodni. Amennyiben ez nem történik meg, a Közös képviselő (Társasház kezelő) elszállíttatja, és a költséget kiszámlázza a tulajdonostársnak.
- c) Nem lakáscélú tulajdonok és a lakásukat nem lakás céljára használó tulajdonosok csak háztartási hulladékot helyezhetnek el a Társasház kukatárolóiban. Egyéb hulladék elszállításáról maguk gondoskodnak.
- d) A lépcsőházban, a pincében, a közös előterekben tilos hulladék és egyéb berendezési tárgy tárolása. Az osztatlan közös tulajdonban lévő udvarra, pincébe, közlekedőre, járdára és úttestre szemét és bármi más tárgy lerakása **tilos!**

V.3. Állattartás.

- a) A tulajdonostársak külön tulajdonukban álló lakásban maximum két kutyát vagy két macskát tarthatnak. (A mindenkori érvényes állatvédelmi törvény és a helyi rendelet szabályozza). Az állatokat közös használatú helyiségekben tartani, etetni, kóbor állatot vagy madarat az épületbe szoktatni **tilos!**
- b) Az állatok által okozott szennyeződést az állat gondozója, tulajdonosa köteles haladéktalanul eltakarítani. Madarat tilos úgy tartani, hogy mások erkélyét, ablakpárkányát vagy az épület közhasználati területét beszennyezze.

V.4. Együttélés

- a) Porképződéssel járó takarítást végezni, növényeket ápolni csak masok érdekeselme nélkül szabad. Lakóépületben, a hozzátartozó közös használatú helyiségekben és területen napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró magatartástól és tevékenységtől. Ide tartozik különösen a zaj-, rezgés- és szagártalom.
- b) Az épület ablakaiból, közlekedőiből tárgyakat, cigarettát kidobni, bármilyen hulladékot, folyadékot kiönteni **tilos!**
- c) Ablakot, erkélyt, közlekedőt takarítani, virágot öntözni, ruhát teregetni csak úgy szabad, hogy a szemét ne hulljon le, ne folyjon le víz.
- d) Rovarfertőzés megszüntetése érdekében a lakás tulajdonosa köteles a lakásában a rovarmentesítési munkát elvégeztetni, illetve a közgyűlési határozata alapján eltérni.
- e) A tulajdonosok a társasház állagában, berendezési tárgyaiban, más tulajdonában okozott szándékos rongálási károkért anyagilag felelnek. Amennyiben idegen személy szándékosan okozott kárt a Társasház osztatlan közös tulajdonában, azt jelezni kell a gondnok, illetve a Közös képviselő (Társasház kezelő) felé.
- f) A tulajdonostársak az egymás közti vitákat, amennyiben nincs kihatása a Társasház közösségére vagy annak zavartalan működésére, egymás között rendezik.
- g) A házirendben nem szabályozott kérdésekben, illetve azok módosításáról a közgyűlés határozatban dönt (ez vonatkozik a társasház osztatlan közös tulajdonában lévő zöld területre is.)
- h) A házirend szabályai vonatkoznak: a tulajdonosokra, a hasznélvezőkre, a bérlőkre és a velük együtt lakó személyekre, valamint a házba érkező látogatókra.
- i) A házirendben nem szabályozott kérdésekben elsősorban a társasházról szóló 2003. évi. CXXXIII. törvény, valamint a Ptk mindenkor hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.

V.5. Közös tulajdon használata.

- a) A lépcsőházban és a folyosókon tilos berendezési tárgyak tárolása. A lépcsőházi ablakokat – szellőztetés után – mindenki köteles bezárni, a ház állagának megőrzése miatt is.
- b) A közös területek világítását – ahol nem automata szabályoz – távozás után ki kell kapcsolni.
- c) Tilos a közös tulajdonok belső és külső falára bármit ráfirkálni, spray-vel lefűjni.
- j) A közös tulajdonban bekövetkezett meghibásodást – függetlenül attól, hogy ismert-e a károkozó – a Gondnoknak, vagy a Közös képviselőnek (Társasház kezelőnek) haladéktalanul jelezni kell.

V.6. Állagvédelem

- k) A Társasház állagának megóvása érdekében a tulajdonosok és a külön tulajdoni illetőségüket használó más személyek kötelesek a külön tulajdonban álló lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, az épület közös tulajdonában álló részeit, valamint a közös tulajdonban álló berendezéseket és tartozékokat (pl.: szellőztető, kaputelefon berendezés, mágneszárok, központi antenna stb.) a rendeltetésüknek megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használni.
- l) Az épület tetejére - tűz vagy más baleset kivételével - kizárólag felújítási, karbantartási vagy más, a társasházközösség által meghatározott munkák elvégzése érdekében, a közös képviselő tudomásával lehet kimenni. Egyebekben a tetőkijáró létrákat minden esetben használható állapotban kell tartani, azok meghibásodásáról pedig haladéktalanul értesíteni kell a közös képviselőt.
- m) A közös képviselőnek gondoskodnia kell arról, hogy a tűzvédelmi, köztisztasági, egészségügyi, balesetvédelmi rendelkezésekben megjelölt berendezési és felszerelési tárgyak használatra alkalmas, szükség esetén az illetékes hatóság által minősített állapotban, folyamatosan rendelkezésre álljanak.

- n) a külön tulajdoni illetőségek tulajdonosai (vagy azokat bármely jogcímen használó személyek) a Társasház területén végzendő felújítási vagy karbantartási munka megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról, közműszolgáltatások kimaradásáról, annak várható időtartamáról a munkakezdést megelőzően legalább 3 nappal hirdetmény útján értesítsék lakótársaikat. Azonnali beavatkozást igénylő munka esetén legkésőbb a munka megkezdésével egy időben kell a munkavégzés várható időtartamának megjelölésével a hirdetményt kifüggeszteni.
- o) A tulajdonosoknak a Társasház állagára, állapotára vonatkozó, írásban benyújtott észrevételeit, javaslatait a közös képviselőnek legkésőbb 30 napon belül meg kell válaszolnia. Kivételt képeznek az azonnali beavatkozást igénylő munkák, amelyeket a külön tulajdoni illetőségek tulajdonosai (vagy azokat bármely jogcímen használó személyek) szóban is bejelenthet, és amelyről a közös képviselőnek azonnal intézkednie kell. Amennyiben a közös képviselő a munka sürgősségének indoklásával nem ért egyet, erről szóban azonnal, 24 órán belül pedig írásban is tájékoztatnia kell a bejelentő tulajdonost.
- p) A lépcsőházakban a szabad közlekedést mindenkor biztosítani kell, ott semmilyen tárgyat – az átjárást nem akadályozó, tűzrendészeti nem tiltott módon kihelyezett virágok kivételével – elhelyezni nem szabad.
- q) A közművek szerelvényeihez a hozzáférést mindenkor biztosítani kell.
- r) A Társasház mind külső, mind belső egysége, esztétikai hatásának fenntartása mindegyik tulajdonostárs érdeke, ezért a Társasház épületének tetőzetén, homlokzatán, falain, kapubejáratain, lépcsőházában, kertjében mindennemű hirdető-berendezést (fényreklámot), díszkivilágításra szolgáló berendezést, kirakatszerelvényt, cégtáblát, hirdetményt csak a közgyűlés határozatába foglalt hozzájárulás alapján lehet. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedély(ek) beszerzése alól.
- s) Közös tulajdonban álló épületrészt bármely módon lezárni, vagy azon rácsokat elhelyezni nem szabad. A közös tulajdonban álló épületrészeket ingóságok tárolására időlegesen, kizárólag a közös képviselővel történő egyeztetés alapján, és legfeljebb 2 hónapig lehet a közös tulajdonú részeket ingóságok tárolására időlegesen igénybe venni. A közös tulajdonú helyiségekben egyeztetés nélkül vagy a megállapodás szerinti időn túl tárolt ingóságokat a közös képviselő jogosult előzetes felszólítást követően felelős őrzésbe venni, és eltávolíttatni. A költségek – ide értve a vagyontárgyak elhelyezése következtében a Társasházra esetlegesen kiszabott hatósági bírságot, -, a vagyontárgyak tulajdonosát terhelik.
- t) Tüzelőanyagot és bármilyen gyúlékony vagy egyébként veszélyes anyagot a közös tulajdonban lévő területeken ideiglenesen sem szabad elhelyezni.
- u) A gyermekek {vétőképtelen személyek (Ptk. 6:544. §)} házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott károkért – a Ptk. rendelkezései szerint – a gondozójuk, kivételes esetben maga a károkozó felel.

V.7. Tűz -, és balesetvédelem

- a) Közös tulajdonban lévő, de külön tulajdonként használt helyiségekben (pince, folyosó, lépcsőház) a gyúlékony, tűz- és robbanásveszélyes anyagok tárolása tilos!
- b) A szeméttároló edényekbe (kukákba) lomot, gyúlékony anyagot dobni szigorúan tilos!
- c) A lépcsőházakban tilos eldobni olyan anyagokat, amelyek balesetet okozhatnak! E tárgykörbe tartozó eseményekről a Gondnokot, vagy a Közös képviselőt (Társasház kezelőt) haladéktalanul tájékoztatni kell.

V.8. Dohányzás

A társasház teljes, zárt légtérű közös tulajdonban lévő területén a dohányzás tilos. Jelen tilalom csak a tulajdonosok 4/5-ének hozzájárulásával oldható fel.

V.9. Bejáratok

A tulajdonostárs, családtag, bérlo látogató köteles a lakóépület kapuját állandóan zárva tartani. A tulajdonos tájékoztassa vendégeit, látogatóit a kapu nyitásának és csukásának módjáról és kísérje figyelemmel ennek megvalósulását.

V.10. Közös területek használata.

A Társasház közös tulajdonú területeinek kulcsait a közösség által ismert tulajdonos(ok), Gondnok és a Közös képviselő (Társasház kezelő) őrzi. Tulajdonosi kérésre a kulcsokat bizonylatolt módon adja át és veszi vissza a dátum megjelölésével.

A tetőre és a társasház homlokzatára csak közgyűlési engedéllyel, ideiglenes jelleggel, valamint - eseti döntés alapján- térítés ellenében szabad műszaki berendezéseket elhelyezni.

V.11. Nyugalmat, pihenést zavaró tevékenységek.

A házban egyeseknek természetes tevékenység az, ami másoknak a nyugalma, pihenését zavarja. Ilyen pl.: a falfúrás, vésés, kalapálás, stb. Tilos ilyen tevékenységet végezni hétfőtől szombatig este 19 óra után, reggel 8 óra előtt, vasárnap és ünnepnap 0-24 óráig! Ide tartoznak olyan tevékenységek is, amelyek helytelen beállításból adódóan okoznak felesleges zajt (pl.: nincs vízszintbe állítva a mosógép, és ezért „üt”) **Tilos** az olyan tevékenység, amely a lakás nem lakásként való használatából adódik, és zajjal jár!

V.12. Építkezés a közös és saját tulajdonban.

- Minden tervezhető, szolgáltatás-korlátozással járó munkavégzés esetén a tulajdonosokat a munka megkezdése előtt értesíteni kell, feltüntetve a korlátozás jellegét és a várható kezdeti és befejező időpontot.
- A tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés, ill. felújítás megkezdéséről, várható időtartamáról és a munka típusáról értesíteni köteles a Közös képviselőt (Társasház kezelőt) és lakótársait, elsősorban a közvetlenül érintett szomszédokat.
- Az építkezéssel kapcsolatos esetlegesen keletkezett szennyeződést vagy károkozást az építtető saját költségén köteles eltávolítani, ill. helyreállítani. A közös közlekedők területén okozott szennyeződést naponta, a napi munka befejeztével el kell takarítani.
- Az építkezéssel kapcsolatos esetlegesen keletkezett sítet (még nylon zsákban is) tilos a kukába dobni!

V.13. A házirend betartása

A házirendben szabályozott együttélési szabályok megszegőivel szemben (ez alatt minden esetben az érintett tulajdonos értendő, akár bentlőként, családfőként, bérbeadóként, főbérőként vagy vendéglátóként felelős a lakótársaiért, családtagjaiért, bérőlért vagy vendégeiért) a Közös képviselő (Társasház kezelő) köteles eljárni. Eredménytelen felszólítás esetén az érintett tulajdonossal szemben szabálysértési eljárást kezdeményez az Önkormányzatnál vagy a rendőrségen.

2019. február 26.

.....
hitelesítő

.....
hitelesítő

.....
hitelesítő