

Budapest XIV. ker., Tábornok u. 5. szám alatti
Társasház

Szervezeti és Működési Szabályzata

2009. május 13.

Hrsz.: 32464

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) 13.§ és 14.§. alapján a Budapest XIV. ker., Tábornok u. 5. sz. alatti Társasház (hrsz: 32464; a továbbiakban: Társasház) tulajdonosi közössége 2009. május 13. napján 4. számú közgyűlési határozatával, 5104,5/10.000-ed tulajdoni hányad mellette, 0/10.000-ed tulajdoni hányad tartózkodás, valamint 0/10.000-ed nemleges szavazattal elfogadta a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát, valamint az annak mellékletét képező Házirendet.

I. Általános rendelkezések

1.) A társasház

1.1. A Szervezeti és Működési Szabályzat (továbbiakban SzMSz) hatálya a Budapest XIV. kerület Tábornok u. 5. szám alatti Társasház szerveire, valamint tulajdonostársaira terjed ki.

1.2. A Társasház neve: Budapest XIV. ker., Tábornok u. 5. szám alatti Társasház.

1.3. Az SzMSz megalkotásának célja, hogy a Társasház közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselés szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat rendezze.

1.4. A Társasház közösség szervei: a közgyűlés, a közös képviselő vagy az intézőbizottság (a továbbiakban együttesen közös képviselő), számvizsgáló bizottság, illetve számvizsgáló bizottság hiányában a Társasház közösség működésének ellenőrzésére a közgyűlés által évente erre felhatalmazott tulajdonostárs.

1.5. Jelen SzMSz-t a Társasház közösség tulajdonosaiból álló közgyűlése az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával módosíthatja.

II. A Társasház szervei, működése, hatásköre

2.) A közgyűlés

2.1. A Társasház tulajdonosi közösségének legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

2.2. A közgyűlés határoz:

- a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések felújításáról, költségvetésben tervezett karbantartásáról, továbbá használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- a közös tulajdonban álló épületrész megterheléséről,
- a közös tulajdonba tartozó vagyontárgyak elidegenítéséről, a mindennapi élet szokásos szükségleteinek fedezéséhez szükséges vagyontárgyak kivételével,
- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról, hitel vagy kölcsön felvételéről,
- felújítási pályázaton való részvételről,
- a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések biztosításáról,
- a társasház megszüntetéséről,

- az Alapító Okirat módosításáról,
- az SzMSz és a Házirend módosításáról,
- a közös képviselő, a számvizsgáló bizottság (illetve annak hiányában a számvizsgáló bizottság feladat és hatáskörét ellátó tulajdonostárs) megválasztásáról, feladatairól, díjazásáról és felmentéséről,
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás (az éves elszámolás elfogadása esetén a tárgyévi ügykezelő tevékenység elfogadása) megadásáról,
- a felújítási alap képzéséről, annak mértékéről, esedékességéről és fizetésének módjáról,
- a tulajdonos társakat terhelő közös költség mértékéről, esedékességéről és fizetésének módjáról,
- a külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosítási módja megváltoztatásának tiltásáról, vagy feltételhez kötéséről,
- az olyan ügyekben, amelyekben jogszabály írja elő a közgyűlés hatáskörét,
- minden olyan ügyben, amelyet az SzMSz nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

2.3. **A közgyűlést a közös képviselő hívja össze.** A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban, jól látható helyen ki kell függeszteni. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, továbbá a szavazásra előterjesztett napirendet. A közgyűlés levezető elnöki funkcióját a közös képviselő látja el a levezető elnök megválasztásáig. A közgyűlés csak a meghirdetett napirenden szereplő ügyben hozhat határozatot. A meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 (nyolc) nappal kell megküldeni.

2.4. A Társasház részéről a közgyűlési meghívó a tulajdonostársak részére kézbesítettnek minősül, amikor azokat a közös képviselő a tulajdonostárs postaládájába bedobja.

Amennyiben bármely tulajdonostárs írásban kéri a társasházi okiratok, valamint közgyűlési meghívó postai úton történő kézbesítését a maga vagy meghatalmazottja részére, akkor annak költségével a közös képviselő köteles a tulajdonostárs társasházi folyószámláját megterhelni.

2.5. Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. A költségvetés, illetve az éves elszámolás elfogadásáról döntő közgyűlést május 31-ig meg kell tartani. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostárs(ak) a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő 15 napon belül nem teljesítette, azaz a közgyűlés időpontjáról meghívót nem küld a tulajdonosoknak, az összehívást kérő tulajdonostárs(ak), vagy az általuk az összehívást kérő megkeresésben megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

2.6. A határozatképességet nem a személyek száma, hanem a tulajdoni hányad alapján kell megállapítani. A **közgyűlés akkor határozatképes**, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően kell megállapítani.

2.7. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, a megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés napját követő 15 napon belüli időpontban, az eredetivel azonos, illetőleg a határozatképtelenné vált közgyűlés berekesztését követően fennmaradt napirenddel kell megtartani. A megismételt közgyűlés időpontját és helyszínét az eredeti közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában – az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel – is kitűzhető.

2.8. A **megismételt közgyűlés** a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. A megismételt közgyűlésen nem hozható határozat abban a napirendi kérdésben, amely esetében jogszabály meghatározott tulajdoni hányadhoz köti a határozat elfogadását, és a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada nem éri el az előírt mértéket. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában (amely lehet a határozatképtelen, vagy azzá vált közgyűlés meghívója is) fel kell tüntetni.

2.9. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazás akkor érvényes, ha teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták. A meghatalmazott azt követően szavazhat, amikor a meghatalmazást a közgyűlés elnökének átadta. A meghatalmazást a közös képviselő a jelenléti ív mellékleteként őrzi.

2.10. A közgyűlés – kivéve a megismételt közgyűlést – akkor **határozatképes**, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

2.11. A **közgyűlés a határozatát** – a Ttv. eltérő rendelkezése hiányában – a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított **egyszerű szavazattöbbségével hozza** meg.

2.12. A tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább **4/5-ös szavazattöbbsége** szükséges a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról szóló határozathoz.

2.13. Amennyiben nincs meg a tulajdonostársak egyhangú határozata, a tulajdonostársak legalább **4/5-nek szavazattöbbsége** szükséges az alapító okirat módosításhoz. Az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép, ha a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított harminc napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal.

2.14. A közös tulajdonba tartozó ingatlanrész akkor idegeníthető el, ha:

- önálló ingatlanként kialakítható, és
- az Alapító Okirat erre felhatalmazást ad, és
- az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-át kitevő igenlő szavazattal a közgyűlés erre határozatot hoz.

2.15. A külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítási módja megváltoztatásának – ha az a Társasház működését, vagy a lakhatás nyugalma zavarná – megtiltásához, vagy feltételhez kötéséhez, az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló – **egyszerű szavazattöbbségű** közgyűlési határozat szükséges.

2.16. A közgyűlésen – a határozatokat is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyvbe bármelyik tulajdonostárs betekinthez és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

A közgyűlés határozatairól a tulajdonostársakat írásban értesíteni kell a közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítését követő 8 napon belül.

2.17. A közgyűlés határozata alapján 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.

2.18. Közgyűlési határozat **írásbeli szavazás** útján is hozható, amikor a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Olyan kérdésben terjeszthető fel a határozati javaslat írásbeli szavazásra, amelynek eldöntéséhez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik, vagy amelyeket a határozati javaslat (vagy melléklete) tartalmaz. A szavazat leadására legkevesebb 8 napos határidőt kell hagyni.

2.19. A tulajdonostársak szavazatukat a szavazólapon feltüntetett "igen", "nem", "tartózkodom" megjelölés aláhúzásával írásban adják meg. Érvénytelen az a szavazat, amelyből nem állapítható meg a tulajdonostárs döntése, vagy azt nem a közös képviselő által megküldött szavazólapon tették meg, illetőleg, ha a szavazásra kijelölt határidőt követően érkezett meg a közös képviselőhöz. Az írásbeli szavazólap nyomtatványon tehát fel kell tüntetni:

- a közgyűlési határozati javaslatot,
- a határozati javaslatokra adható lehetséges választ (igen, nem, tartózkodom),
- a szavazat leadásának helyét, módját, a beérkezés pontos határidejét.

2.20. A kitöltött és leadott szavazólap akkor érvényes, ha a fentiekén kívül tartalmazza:

- a határozati javaslattal összefüggő egyértelmű választ (aláhúzással, beikszeléssel, stb.),
- a kitöltés időpontját,
- a tulajdonostárs nevét és aláírását (meghatalmazás esetében az eredeti meghatalmazást).

2.21. A határozat szövegén a tulajdonostársak nem tehetnek módosítást, nem javasolhatnak kiegészítést. A javított vagy kiegészített szöveg a tulajdonostárs szavazatát érvényteleníti.

2.22. A közös képviselő a szavazatokat összesíti, és annak eredményét jegyzőkönyvben rögzíti. Az írásbeli szavazás eredményét tartalmazó jegyzőkönyvet két tulajdonostárs aláírásával hitelesíti. A közös képviselő a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 napon belül, írásban (a közgyűlési meghívóra vonatkozó rendelkezések szerint) és a hirdetőtábla útján értesíti a tulajdonostársakat az írásbeli szavazás eredményéről. Eredménytelen az írásbeli szavazás abban az esetben, ha az írásbeli határozati javaslat nem kapta meg a törvény által előírt egyező szavazatot.

2.23. Írásbeli szavazás esetén a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak jogosultak a határozattervezet megvitatására a közgyűlés összehívását kérni.

2.24. A közgyűlés (amennyiben a közös képviselő erről az SzMSz által ráruházott hatáskörében nem rendelkezett) a legalább hat hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának **jelzálogjoggal való megterhelését** rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékaul.

2.25. Ha a közgyűlés határozata jogszabály, alapító okirat, szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs a határozatot a bíróságnál megtámadhatja. A megtámadás a határozat végrehajtását nem gátolja, de a bíróság indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti. A megtámadási határidő: a határozat meghozatalától számított 60 nap. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a tulajdonostársak között vitás, hogy egy tervezett munkálat feltétlenül szükséges-e az állag megóvásához és fenntartásához. Ha a törvény szótöbbséggel hozott határozatot

kíván meg, és ilyen határozat nincs, a használat vagy a hasznosítás kérdésében bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság határoz.

3.) Közös képviselő, illetve intéző bizottság.

3.1. A közösség ügyeinek vitelére a közgyűlés határozatával közös képviselőt vagy 3 tagú intéző bizottságot választ. Intéző bizottság tagja csak tulajdonostárs lehet. A közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság feladat- és hatásköre megegyezik, a közös képviselőre vonatkozó szabályokat kell az intézőbizottságra is alkalmazni.

3.2. A közös képviselő a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelő természetes vagy jogi személy lehet. Nem lehet közös képviselő olyan tulajdonostárs, akinek a Társasházzal szemben két éven belül a közös költség három hónapi összegét meghaladó felújítási és közös költség tartozása volt, illetve az, akivel szemben a Ttv. szerinti kizáró ok áll fenn. A mindenkor közös képviselő megbízatása határozatlan ideig tart, a közgyűlés azonban bármikor, 30 napos felmondási határidővel a megbízatást felmondhatja.

3.3. A közös képviselő jogkörében eljárva jogosult, illetőleg köteles:

- a.) a közösség képviseletét ellátni a bíróságok és a hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben, e jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan,
- b.) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az SzMSz előírásainak,
- c.) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása (üzemeltetése, felújítása és karbantartása) érdekében;
- d.) közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
- e.) vezetni a lakónyilvántartást,
- f.) évenként költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza:
 - a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségmeneként,
 - a tervezett üzemeltetési, karbantartási, fenntartási és felújítási munkákat,
 - a közös költséghez való hozzájárulás összegét tulajdonosonként, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.
- g.) éves elszámolást készíteni a Ttv. 48.§-nak megfelelően, amely tartalmazza:
 - a tervezett és tényleges kiadásokat költségmeneként,
 - a közös költség megosztását az SzMSz-ben megállapított szabály szerinti bontásban, ezen belül a karbantartás okát az elvégzett munkák részletezésében,
 - a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
 - a bevételek és kiadások különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve
 - a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
 - a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonosonként
- h.) a közgyűlési határozatokról és azok végrehajtásáról nyilvántartást (Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni, amelybe bármely tulajdonostárs betekinthet és – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

3.4. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazása alapján a társasház bankszámlája feletti rendelkezési jogot egyedüli aláíróként gyakorolja.

3.5. A közgyűlés jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a legalább hat hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának **jelzálogjoggal való megterhelését** rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

3.6. A közös képviselő a jelzáloggal való megterhelést elrendelő rendelkezését a hátralékos tulajdonostárs részére, a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetés és a jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével írásban kézbesíti, és egyidejűleg felhívja a 8 napon belüli teljesítésre. Amennyiben a tulajdonostárs a felszólításban foglaltaknak nem tesz eleget, úgy a közös képviselő intézkedik a jelzálog jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránt az illetékes földhivatal előtt. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálog jog törléséhez szükséges engedélyt 8 (nyolc) napon belül kiadni.

3.7. A közös képviselő a Társasház követelését ügyvéd közreműködésével is érvényesítheti.

3.8. A közös költséget késedelmesen fizető tulajdonostárs a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot és a követelés érvényesítésével felmerülő postai, ügyvédi és egyéb költséget is köteles megtéríteni. A közös képviselő jogosult a 3 havi közös költség fizetési kötelezettséggel késedelembe esett tulajdonostárs esetében ügyvédnek megbízást adni, ügyvédi fizetési felszólítás küldésére. Annak eredménytelensége esetén pedig a szükséges további jogi lépéseket (fizetési meghagyás, peres eljárás) megtenni a közös költség hátralék behajtása érdekében.

3.9. A közös képviselő – a közgyűlés határozata alapján – a tulajdonostárs bejelentése szerint nyilvántartást vezet az alábbi adatokról (lakónyilvántartás):

- a.) a tulajdonostársak lakcíme, telefonszáma, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető egyéb adata, illetőleg a jogi személy nyilvános adata,
- b.) a külön tulajdont bérlő, bármely jogcímen vagy jogcím nélkül használó személy (a továbbiakban: bérlő) a) pontnak megfelelő adatai,
- c.) a hasznélvezettel terhelt külön tulajdon esetében a hasznélvező személy neve és az a) pontnak megfelelő adatai,
- d.) a tulajdonosváltozás ténye, az arra vonatkozó adatok.

3.10. A közös képviselő a külön tulajdoni illetőség tervezett átruházása esetén – a tulajdonostárs kérelmére – írásban köteles a várhatóan új tulajdonos felé nyilatkozni, hogy az átruházó tulajdonost terheli-e közös költség tartozás, illetőleg folyamatban van-e a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák szükségessége, előkészítése.

3.11. A közös képviselőre egyebekben a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

4.) Számvizsgáló Bizottság, illetve helyette ellenőrzésre kijelölt tulajdonostárs

4.1. A Társasház közgyűlése 3 tagú Számvizsgáló Bizottságot (illetve annak hiányában a Ttv. 51.§.(4) szerinti ellenőrzésre kijelölt tulajdonostársat, kire a Számvizsgáló Bizottság feladat és hatásköre vonatkozik) választ, és határozatával felhatalmazza, hogy a Számvizsgáló Bizottságnak a társasházi törvényben, valamint az SzMSz-ben foglalt feladat- és jogkörében, továbbá a közgyűlés határozatai szerint, a Társasház érdekében tevékenykedjen.

4.2. A Számvizsgáló Bizottság feladatai különösen:

- a.) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonta ellenőrizheti a közösség pénzforgalmát,

- b.) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint az alapító okirat, illetőleg a szervezeti működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- c.) javaslatot tesz a közös képviselő, intézőbizottság elnöke és tagjai személyére és díjazására,
- d.) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó kötelezettségeinek nem tesz eleget.

4.3. A Számvizsgáló Bizottság a tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg.

4.4. A Számvizsgáló Bizottság ellenőrzési jogkörében eljárva megvizsgálja, hogy:

- a közös képviselő által készített költségvetési javaslat alakilag megfelel-e a követelményeknek, a szervezeti működési szabályzatban, közgyűlési határozatban előírtaknak, tartalmilag kellően szolgálja-e a közgyűlési döntés megalapozását,
- a közös képviselő által hozott döntések a közösség érdekeit szolgálták-e,
- az elszámolás a tényleges kiadásokat és bevételeket tartalmazza-e,
- a közös költséghez való hozzájárulás felosztása megfelel-e az alapító okirat, szervezeti működési szabályzat előírásainak, a közgyűlési határozatoknak,
- a pénzügyi helyzetjelentés a valós képet mutatja-e,
- a könyvvézetési kötelezettség és a bizonylati fegyelem az előírásoknak megfelelően történik-e,
- a pénzkezelés szabályainak megfelelően történnek-e a ki- és befizetések,
- a társasház által kibocsátott számlák alakilag, tartalmilag megfelelőek-e,
- a munkabér, megbízási díjak számfejtése megfelelően történtek-e,
- az adóhatósági, társadalombiztosítási befizetések, nyilvántartások, bevételek határidőre az előírásoknak megfelelően történtek-e,
- a tartozások behajtására az intézkedések szabályosan és az előírtak szerinti időben megtörténtek-e.

4.5. A Számvizsgáló Bizottság tevékenységéről, és annak tapasztalatairól évente köteles beszámolni a közgyűlésnek. Ellenőrzési megállapításait köteles megfelelően dokumentálni.

III.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

5.) A társasháztulajdon egysége

5.1. A társasház mind külső, mind belső egysége esztétikai hatásának fenntartása mindegyik tulajdonostárs érdeke, ezért a ház homlokzatának, illetve a külön tulajdonban lévő lakások nyílászáróinak, az erkély és folyosó korlátainak külső festésekor a lakók kötelesek a közgyűlésen megszavazott szintet alkalmazni. A ház falain, homlokzatán, kapubejáratán, lépcsőházában, kertjében vagy kerítésén táblát, hirdetményt, világító berendezést a tulajdonostársak – közgyűlésen megszavazott – hozzájárulása nélkül elhelyezni nem szabad. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályokban megkövetelt hatósági engedélyek beszerzése alól.

6.) A közös tulajdon biztosítása, használata

6.1. A közgyűlés erre irányuló döntése esetén a teljes ingatlant biztosítani kell. A biztosítás közgyűlési döntés alapján szüntethető meg. A biztosítás díját a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk

arányában a közös költség részeként viselik. Ha valamelyik biztosított épületrész, berendezési tárgy, felszerelés megrongálódik vagy elpusztul, helyreállításáról szükség szerint gondoskodni kell. Ha az elemi kár miatt elpusztult épületrész vagy felszerelés helyreállítására szükséges költségeket a biztosító nem (vagy csak részben) fedezi, és a teljes helyreállításra folyósított összeg kifizetésére a felújítási alap nem nyújt kellő fedezetet, úgy ez esetben a tulajdonostársaknak kell a hiányzó összeget viselni tulajdoni illetőségük arányában.

6.2. A külön tulajdoni illetőségekhez tartozó vezetékek meghibásodásából eredő, szándékosan, vagy gondatlanul okozott károk (pl.: átázás, tűz, stb.) költségét az a tulajdonostárs köteles viselni, akinél a meghibásodás történt, vagy a tulajdonostárs maga köteles a helyreállításról haladéktalanul gondoskodni. A társasház közös biztosítása a külön tulajdonba tartozó ingóságokra nem terjed ki.

6.3. Minden tulajdonos jogosult a közös tulajdonban lévő épületrészek, berendezések, felszerelések és a közös használatú telek (udvar) birtoklására és használatára, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül, a közgyűlés által meghatározott feltételekkel. Egyik tulajdonostárs használati joga sem korlátozható, vagy vonható el az ő hozzájárulása nélkül, de a használat során egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét. A közgyűlés a birtoklás, a használat és a hasznosítás módját határozatában kimondhatja, változtathatja.

6.4. A közös tulajdonú épületrészekben lévő, közös (bekötési) mérő óráról működő közmuhszolgáltatás (víz, elektromos energia, stb.) magán célra nem vehető igénybe.

6.5. Amennyiben bármely tulajdonostárs ezt megteszi, köteles a tárgyhóban a közös fogyasztásmérő és a mellék-, ill. külön tulajdonú közmuhszolgáltatást mérő fogyasztásmérők fogyasztási különbözetét a Társasháznak megtéríteni.

6.6. Az udvaron, a lépcsőházakban és a folyosókon magántulajdonú vagyontárgy nem tárolható. Az udvaron, lépcsőházakban és a folyosókon lévő növényeket mindenki köteles óvni és ápolni. A közös tulajdonú épületrészek és telek használatára egyebekben a házirendben foglaltak az irányadók.

7.) A társasház belső rendje

7.1. A ház belső rendjére a vonatkozó hatályos jogszabályok (elsősorban önkormányzati rendeletek) az irányadók, ettől azonban a társasház közgyűlése többségi határozattal eltérhet (Házirend), amennyiben a módosítás nem ütközik jogszabály kötelező rendelkezésébe.

7.2. Az egyes tulajdonostársak cselekménye, vagy magatartása által okozott károkért kizárólag a kárt okozó tulajdonostárs felelős, és ezt a kárt a többi tulajdonostársra egyetemlegesség, vagy egyéb jogcímen áthárítani nem lehet.

8.) A közös tulajdonban lévő épületrészek, berendezések, felszerelések, a közös használatú telek fenntartásával és működtetésével járó kötelezettségek és költségek:

8.1. A közös költség tartalmazza a társasháznál képzendő felújítási alap, a társasház fenntartása és működtetése során keletkező egyéb közös költségek (pl.: anyagköltség, bank és posta költség, közös képviseleti díj, biztosítás, közterhek, közmuhs díjak, stb.) fedezetét. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások fedezetére a közgyűlés célbefizetést írhat elő.

8.2. Közös költségként a tulajdonostársak a tervezett éves közös költség tulajdonrészükre leosztott tizenketted részét havonta fizetik meg, minden hónap 15. napjáig.

A közös költség a társasházi Alapító Okirat szerinti tényleges tulajdoni hányad, illetőleg az Alapító Okirat szerinti tényleges alapterület (m^2 – az erkélyek figyelembe vételével) szerint fizetendő.

8.3. A közös képviseleti díj albetétenként kerül meghatározásra, de a tulajdonosok azt tulajdoni hányad szerint lebontva, a közös költség részeként viselik.

8.4. Az egyéb módon terhelendő költségrészek:

8.4.1. A tulajdonosok a fűtésre (az éves tényleges fogyasztás elszámolásig) a közös költség megfizetésével egyidejűleg minden hónapban fűtéselőleget fizetnek, amely tartalmazza a meleg víz előállításának költségelőlegét is. A fűtéselőleget a tulajdonosok a lakások fűtött alapterülete szerint fizetik, azaz a lakáshoz tartozó erkélyek alapterülete nem számít bele. A négyzetméterenkénti fűtéselőleg mértékét a közgyűlés határozza meg.

8.4.2. Fűtés és melegvíz-előállítás: A tulajdonosok minden hónap 15. napjáig kötelesek megfizetni az előírt fűtéselőleget, melyre azért van szükség, hogy a fűtéshez, melegvíz-előállításhoz felhasznált gázenergia havi számláit a Társasház határidőben ki tudja fizetni.

8.4.3. Az egyes albetétekben elfogyasztott hőmennyiség, valamint a melegvíz-fogyasztás mérése egyéni mérőórák alapján történik. A mérőórák leolvasására évente 1 alkalommal kerül sor. Éves fogyasztásnak a mérőórák két egymás utáni évi leolvasása között eltelt időszakban felhasznált hő- és vízmennyiséget kell tekinteni. Minden év április hónap 15-25. napjai között kell a tulajdonosnak a közös képviselő által előkészített és a tulajdonosoknak eljuttatott leolvasó-lapon bejelenteni a hőmennyiségmérő valamint a melegvíz-mérő óraállását. A leolvasó-lapot ezt követően legkésőbb április 30. napjáig kell eljuttatni a közös képviselőnek (a Társasházban lévő közös képviseleti postaládába való bedobással, postán, személyesen, stb.).

8.4.4. Abban az esetben, ha egy tulajdonostárs a leolvasást elmulasztja, vagy nem szolgáltat határidőben értékelhető adatot, akkor a következő leolvasásra és a leolvasott adatok alapján történő egyéni elszámolásra csak a következő év leolvasási időszakában van lehetősége. Akiknek a valódi éves fogyasztása ezen okok miatt nem ismert, azon tulajdonostársak éves fogyasztásának fűtésre vonatkozóan 7.000 kWh hőmennyiséget, meleg víz esetében pedig 100 m^3 meleg víz előállítását kell tekinteni az elszámolás elkészítésekor. A tényleges fogyasztásuk pedig a következő leolvasáskor kerül jóváírásra/előírásra.

8.4.5. A leolvasáskor a tulajdonosok a leolvasó-lapon a hidegvíz-fogyasztást mérő óra állását is kötelesek bejelenteni, hogy a közös képviselet ellenőrizhesse a Társasház összes fogyasztására kiszámlázott mennyiséget.

8.4.6. A felhasznált hőmennyiség és meleg víz díját a közös képviselő az alábbiak szerint számolja ki:

8.4.6.1. A Társasház nevére beérkezett éves gázszámlák teljes összegéből az alapidíjat a fűtött alapterület szerint bontja szét, a maradékot arányosan felosztja: 75 %-át a fűtésre, míg 25 %-át a meleg víz előállítására számolja el.

8.4.6.2. A fűtésre kiszámolt összeget elosztja a tulajdonosok által kWh-ban leadott éves hőmennyiség-fogyasztások összegével. Azok esetében, akik nem adták le a mért fogyasztásukat, az SzMSz szerinti vélelmezett fogyasztással számol. Ilyen módon kerül meghatározásra, hogy 1 kWh hő díja hány forint.

8.4.6.3. A melegvíz-előállításra kiszámolt összeget elosztja a tulajdonosok által m^3 -ben leadott éves melegvíz-fogyasztások összegével. Azok esetében, akik nem adták le a mért fogyasztásukat, az SzMSz

szerinti vélelmezett fogyasztással számol. Ilyen módon kerül meghatározásra, hogy 1 m³ meleg víz díja hány forint.

8.4.6.4. Az egyes tulajdonosok leadott tényleges vagy annak hiányában az SzMSz szerinti vélelmezett fogyasztását pedig felszorozza a kiszámolt kWh és m³ díjával. A fűtés és melegvíz-előállítás díját valamint a lakás fűtött alapterülete szerint számolt alapidíjat tulajdonosonként összegzi, így kapja meg az adott tulajdonosra eső éves fűtésdíjat.

8.4.7. A közös képviselő az egyes tulajdonosokra eső fűtésdíjból levonja az általuk a mérőórák leolvasása között eltelt időszakban fűtéselőlegként befizetett összeget, és a különbözetet (legyen az pozitív vagy negatív) az egyéni folyószámlájukra fölvezeti.

8.4.8. A közös képviselő a tulajdonosoknak írásbeli értesítést küld a fűtéselszámolásról, és hátralékuk esetén felhívja őket fizetési kötelezettségük teljesítésére. Az értesítés tartalmazza az alábbiakat:

8.4.8.1. a Társasház által elfogyasztott összes hő- és melegvíz-mennyiséget, valamint a Társasház éves gázszámlájának összegét,

8.4.8.2. 1 kWh hő és 1 m³ meleg víz előállítására jutó kiszámolt költséget, valamint az alapidíj összegét,

8.4.8.3. a tulajdonos mérőóráinak előző és aktuális évi leolvasott állását, és ezek alapján a tulajdonosra eső éves fűtési és melegvíz-előállítási költséget,

8.4.8.4. a fűtésdíj és a befizetett fűtéselőleg különbözeteként előírt vagy jóváírt összeget,

8.4.8.5. a tulajdonos egyéni folyószámlájának egyenlegét.

9.) A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége

9.1. A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

- a.) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
- b.) a lakcímét, a telefonszámát, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető adatát (családi és utónevét, leánykori családi és utónevét, születési évét, anyja nevét); szervezet esetén: megnevezését, székhelyét, a statisztikai számmal rendelkező szervezet törzsszámát, más szervezet a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát,
- c.) a külön tulajdonát bérli b.) pontnak megfelelő adatait, és a lakásban tartózkodásának minőségét,
- d.) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét és b.) pont szerinti adatát,
- e.) a lakásában tervezett építkezést. A gépészeti átalakítást, esetleg falak megbontását is érintő munkák esetén a terveket be kell mutatni a közös képviselőnek, hogy megfelelő műszaki szakember véleményezze (statikai, épületgépészeti szempontból).

9.2. A fenti c) pontban foglalt adatok bejelentése azért indokolt, mert a közös képviselő a bérlővel nem áll jogviszonyban, csak a tulajdonossal, így csak ő adhat a közös képviselőnek információt arra vonatkozóan, hogy ki és milyen jogcímen lakik az ingatlanban. Erre a tájékoztatásra pedig azért van szükség, hogy a közös képviselő a rendvédelmi szervek megkeresése esetén tájékoztatást adhasson. A Ttv. 22. § (2) pontja miatt a fenti c) pontban foglalt adatok bejelentése csak akkor kötelező, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díjai a bérlőt terhelik.

9.3. A tulajdonostárs az a.) - d.) pontokban foglalt adatok változását a tulajdonszerzésre irányuló szerződés megkötését, vagy a lakás birtokbavételét, illetőleg az adatváltozást követő 15 napon belül, az e.) pont szerinti építkezést annak megkezdése előtt köteles bejelenteni. A tulajdonostárs köteles az érintett személyt a fenti c.) - d.) pontok szerinti adatszolgáltatásról tájékoztatni.

9.4. A lakásokban állandó jelleggel lakók (tulajdonosok, bérlők) kötelesek mobiltelefon-számukat vagy egyéb napközbeni telefonos elérhetőségüket a közös képviselőnek megadni. Ezen adatok elkülönítetten és bizalmasan kezelendők, azok tekintetében a tulajdonostársak betekintési joga nem érvényes, felhasználásuk, csak rendkívüli helyzet (pl.: tűz, beázás, stb.) megelőzése vagy megoldása, valamint a Társasházzal szemben fennálló tartozás behajtása céljából megengedett. Az adatok kezelése során a hatályos adatvédelmi jogszabályok rendelkezései irányadók.

10.) A külön tulajdon használatának egyes szabályai

10.1. 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.

10.2. A tulajdonos köteles fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, és köteles minden szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó, valamint az a személy, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a vonatkozó jogszabályok és az SzMSz rendelkezéseit.

10.3. A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tőlni, hogy a külön tulajdonban álló lakásába a közös képviselő, illetőleg a megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések szükséges ellenőrzése, a közüzemi fogyasztás ellenőrzése, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejusson, a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakók szükségtelen zavarás a nélkül. A külön (mellék) vízórák fogyasztása leolvasásának elmulasztásából, illetőleg ellenőrzésének akadályoztatásából eredő következmények a mulasztó tulajdonostársat terhelik.

IV. Záró rendelkezések

A szervezeti működési szabályzat és annak mellékletét képező házirend rendelkezései az elfogadással egyidejűleg lépnek érvénybe. A szervezeti-működési szabályzatnak az illetékes földhivatal részére történő benyújtása iránt a közös képviselő haladéktalanul gondoskodik.

Melléklet: Házirend

Kelt, Budapesten 2009. május 13.

.....
közös képviselő

.....
hitelesítő tulajdonostárs

.....
hitelesítő tulajdonostárs

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2009.
1192 Budapest, Tálás u. 36/4.
Dr. Ábel Ágota ügyvéd
Ügyvédi lajstromszám:17.859