

Szervezeti és Működési Szabályzata

1. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

- 1.1. Alulírottak, mint az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest belterület 35145** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **Metrodom Mátyás tér 10-11. Társasház** természetben a **1084 Budapest, Mátyás tér 10-11.** szám alatti **Társasház** (a továbbiakban: Társasház) tulajdonosai (a továbbiakban: Tulajdonosok) jelen szervezeti és működési szabályzatban (a továbbiakban: Szervezeti és Működési Szabályzat vagy SZMSZ) határozzuk meg a **társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény** (a továbbiakban: Törvény vagy Ttv. vagy Tht.) 13. § rendelkezéseiben foglalt kötelezettségünknek megfelelően a Társasház működésének szabályait az alábbiak szerint.
- 1.2. A Szervezeti és Működési Szabályzatot a Társasház közgyűlése az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg, illetve módosítja.

2. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- 2.1. A Szervezeti és Működési Szabályzat szabályozza a Társasház működésével, a Tulajdonosok jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatos azon jogokat és kötelezettségeket, amelyeket a társasházakról szóló mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései és a Társasház Alapító Okirata nem szabályoznak vagy amelyekről azok eltérést engednek. Az SZMSZ célja, hogy biztosítsa a Társasház biztonságos, szabályos, szakszerű, eredményes és költségtakarékos működésének szabályozási feltételeit, a Tulajdonosok érdekeinek érvényesítését, az együttélés szabályainak betartását, betartatását, kiterjedjen minden olyan szabályozandó esetre, amely várhatóan a működés során előfordulhat. A Tulajdonosok elvé tétele az, hogy a felmerülő ellentéteket kiküszöböljék, és megfelelő egyetértésben járjanak el a társasház működtetése során.
- 2.2. Az SZMSZ részét képező házirend (a továbbiakban: Házirend) célja, hogy rögzítse a Társasház, mint lakóépület rendeltetésszerű használatára, állagának megóvására szolgáló szabályokat, valamint meghatározza a társas együttélés és a lakók egymással szemben tanúsított magatartási szabályait.
- 2.3. Az SZMSZ és a Házirend hatálya kiterjed, illetőleg előírásainak betartása kötelező érvényű a Tulajdonosokra és mindazon személyekre és szervezetekre, akik és amelyek a Társasházban állandó, illetve ideiglenes jelleggel laknak, dolgoznak, valamely lakónál ideiglenesen tartózkodnak, látogatóba vagy más (pl. parkolási) céllal a Társasház területére betérnek.
- 2.4. Az SZMSZ a Ttv., valamint az Alapító Okirat rendelkezéseit figyelembe véve készült, előírásait ezek együttes alkalmazásával kell értelmezni. Az SZMSZ rendelkezései - kivéve amennyiben az azokról való eltérés nem tilos - nem állhatnak ellentétben a társasházakról szóló mindenkor hatályos jogszabályok, valamint az Alapító Okirat rendelkezéseivel.

3. FOGALMAK, ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

Az SZMSZ-ben található és külön nem szabályozott fogalmak tekintetében a Tht. rendelkezései megfelelően irányadóak.

4. A TÁRSASHÁZTULAJDON EGYSÉGE

- 4.1. A társasház Tulajdonosainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, valamint gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, és viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a Tulajdonosoknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- 4.2. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a Tulajdonosok tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.
- 4.3. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes Tulajdonosokat megillető tulajdoni hányad és az albetétekre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

4.4. A Tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli a közös tulajdonba tartozó ingatlan, épületrész, épület-berendezés felújításának költsége, valamint az a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás, amelyet a Közgyűlés elfogadott, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott.

5. A TULAJDONOSTÁRSOK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

5.1 Külön tulajdon

5.1.1. A Tulajdonostársakat külön tulajdonuk tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének joga, valamint a rendelkezés joga. A Tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi Tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

5.1.2. A külön tulajdon képező lakást a Tulajdonostárs kizárólag rendeltetésének megfelelő célra használhatja. Amennyiben a Tulajdonostárs külön tulajdonát nem rendeltetésének megfelelő célra kívánja használni, vagy hasznosítani, így társasházi öröklését nem lakás céljára kívánja ő vagy harmadik személy használni, úgy ezt a közös képviselőnek köteles előzetesen bejelenteni. A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos Tulajdonostársak kétharmados igenlő szavazatát is magában foglaló - legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával megtilthatja a külön tulajdon használatának, hasznosítási módjának megváltoztatását a Törvény 18-19. §-ai alapján feltéve, hogy az a Társasház rendes működését, biztonságát vagy a lakhatás nyugalma zavarná. A közgyűlés azonban még szótöbbséggel sem engedélyezhet olyan hasznosítási módot, amely áruforgalommal jár, vagy ipari vállalkozási, esetleg más engedélyköteles, de engedély nélküli tevékenységre irányul. Az egyes külön tulajdonú területeken, albetétekben nem folytatható szeszital árusításával összefüggő, valamint hideg vagy melegkőnyhat üzemeltető, továbbá élelmiszer árusításával vagy orvosi tevékenységgel járó, esetleg ahhoz kapcsolódó tevékenység.

Amennyiben a Tulajdonostárs külön tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiséget nem rendeltetésének megfelelő célra kívánja használni és megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységet szükséges, úgy az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – harminc napos határidőn belül – nem hozott tiltó határozatot.

A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma – így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

5.1.3. A Tulajdonostárs köteles a külön tulajdonát képező lakásának (bele értve annak bejárati ajtaját is) állagát megővni, szükség esetén azokat felújítani. Tilos azokon olyan változtatást végrehajtani, ami az építmény állagát vagy a többi Tulajdonostárs jogos érdekeit sérti.

A külön tulajdonban lévő helyiségek és berendezések, felszerelések fenntartásával (üzemeltetésével, karbantartásával és felújításával) járó költségek a helyiség mindenkor tulajdonosát terhelik.

5.1.4. A Tulajdonostárs haladéktalanul köteles gondoskodni a külön tulajdonát érintő meghibásodások elhárításáról, amelyek a külön vagy közös tulajdonban álló ingatlanrészek, berendezések, vagy felszerelési tárgyak károsodását idézhetik elő. A közös képviselő jogosult ezen kötelezettségét elmulasztó Tulajdonostárs terhére és költségére a felszólítást követően minden szükséges intézkedést megtenni a károsodás elkerülése, csökkentése vagy megszüntetése végett. Amennyiben a károsodás azonnali beavatkozást igényel, úgy haladéktalanul – felszólítás nélkül is - intézkedhet a kár elhárítása és következményeinek felszámolása érdekében.

5.1.5. A Tulajdonostárs köteles minden szükséges intézkedést megtenni annak érdekében, hogy a vele együtt lakó személyek, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, a külön tulajdoni illetőség használatát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a többi Tulajdonostárs jogát és törvényes érdekét, betartsa a jelen Szervezeti és Működési Szabályzattól a Tulajdonostársra vagy a használóra háruló kötelezettségeket.

5.1.6. Az 5.1.4. pont megfelelően alkalmazandó azon harmadik személyek vonatkozásában is, akiknek a Tulajdonostárs a külön tulajdonának használatát bármilyen jogcímen átengedi (a továbbiakban: használók). Külön is felelős a Tulajdonostárs mindazokért a károkért, amelyeket a használó a külön tulajdon vagy a Társasház közös tulajdonába tartozó dolgok rendeltetés ellenes használatával okoz.

5.1.7. Amennyiben a Tulajdonostárs a külön tulajdonának használatát bármely jogcímen harmadik személynek átengedi vagy a külön tulajdonát képező ingatlan tulajdonjogát átruházza, úgy birtokbavételtől, illetve a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 napon belül köteles a közös képviselőnek bejelenteni a

- a.) külön tulajdona tekintetében a Tulajdonos változást;
- b.) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg jogi személy nyilvános adatát;
- c.) a külön tulajdonát bérlő, használó személy, illetőleg nem természetes személy b.) pontban meghatározott adatait;
- d.) a külön tulajdonában lakó személyek számát;
- e.) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy b.) pontban meghatározott adatait.

A c.) és d.) pontban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a használót terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a Tulajdonostársak között megosztani. Ezen esetek fennállása esetén a Tulajdonostárs köteles a használót a rá vonatkozó adat bejelentésének kötelezettségéről tájékoztatni. Ha az ingatlanban használó lakik és – fizetési felszólítás ellenére - nem tesz eleget fizetési kötelezettségének, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett ingatlan tulajdonosának helytállási kötelezettsége áll fenn.

A közös képviselő jelen SZMSZ-ben felhatalmazást kap arra, hogy az előzőekben említett adatokról nyilvántartást vezessen, mely nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

Az új Tulajdonostárs, illetve várományos tartozik magára nézve kötelezően elismerni az Alapító Okiratban és az SZMSZ-ben foglaltakat. Az új Tulajdonostársat ugyanazon jogok illetik, illetve kötelezettségek terhelik a tulajdonjog megszerzésétől, amelyek a jogelődöt illeték vagy terheltek. A Tulajdonostárs kötelezettséget vállal arra, hogy a külön tulajdoni illetősége átruházása esetén a tulajdonjogot megszerző személynek, illetve várományosnak előzetesen átadja az Alapító Okiratot és az SZMSZ-t annak megismerése céljából, egyben a Tulajdonostárs a közös képviselő okiratával tartozik igazolni, hogy közös költség tartozása nem áll fenn.

A Tulajdonostársnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közösköltség-tartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő nyilatkozatát.

5.1.8. A Tulajdonostárs a Törvény 20. § (1) bekezdésének c, pontja alapján köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közös képviselő, vagy az ő meghatalmazása alapján harmadik személy a közös tulajdonban, illetőleg a másik Tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel, gépészeti hálózattal összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a Tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó vagy használó szükségtelen háborítása nélkül, ezen időn túl akkor is, ha kárveszély elhárítása céljából azonnali intézkedésszükséges. A társasházközösség, illetve az érintett Tulajdonostárs köteles megtéríteni a beavatkozással okozott kárt és költséget.

A tervezhető ellenőrzések és fenntartási munkák időpontját a közös képviselő legalább 5 nappal előtte írásban jelzi az érintetteknek.

5.1.9. A Tulajdonostársaknak jogában áll hatósági engedély alapján, továbbá a mindenkori építési szabályok betartása mellett a külön tulajdonát képező lakásán belül építkezni és annak belső beosztását a falak – kivéve főfalak – áthelyezése vagy lebontása útján saját költségére megváltoztatni, amennyiben ezáltal az épület, vagy annak egy része biztonságát, teherbírását nem veszélyezteti. Tilos olyan építkezést, vagy változtatást eszközölni, mely az épület közös részeinek állagát, a ház homlokzatának változását, vagy más Tulajdonostárs jogvédelme érdekében érintené, sértené.

A Tulajdonostárs köteles a lakók nyugalma megzavaró külön tulajdonú lakásában végzett építési illetve felújítási munkákról a közös képviselőt írásban értesíteni, valamint a Tulajdonostársakat a Társasház hirdetőtáblájára kifüggesztett hirdetéssel tájékoztatni. A hirdetményt a munkák megkezdése előtt legalább 5 nappal szükséges kifüggeszteni, s azon fel kell tüntetni a munkavégzés kezdő és – várható – befejezési időpontjait. A Tulajdonostárs az építési, illetve felújítási munkálatok során a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat 5. pontjában, valamint a Házirendben foglaltakat mindvégig köteles megtartani. A Tulajdonostárs az építés, illetve felújítás alatt okozott kárt köteles megtéríteni.

Az építető Tulajdonostárs a többi Tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés, felújítás, átalakítás elvégzésére, ha a munka az Alapító Okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érint. Ha ezen utóbbi esetben említett – az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett – munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi Tulajdonostárs Alapító Okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az Alapító Okiratot módosíthatja. Ez esetben az Alapító Okirat módosításának költsége az építetőt terheli. A változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető Tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja. A földhivatali bejegyzési eljárás költsége ugyancsak az építetőt terheli.

Az építető Tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez az épületben lakó Tulajdonostársak 2/3-ának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az Alapító Okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti.

Ha a külön tulajdonban álló építményrész karbantartása vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely a közös területről is látható építményrészeket érint, akkor az a munka csakis az eredetivel és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.

A fenti előírást megsértő a közös képviselő felhívására köteles az eredeti állapotot helyreállítani. Ha az érdekelt Tulajdonostárs fenti kötelezettségét nem teljesíti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt Tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő is megteheti.

5.1.10. A Tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.

5.1.11. A Tulajdonostársakat a külön tulajdonban álló lakásokra, illetve gépkocsitárolókra egymás vonatkozásában sem elővásárlási, sem előbérleti jog nem illeti meg.

5.1.12. A teremgarázs, amely külön albetétet és képez és jog szerint (a beállótulajdonosok közös tulajdonában álló) külön tulajdonnak számít, azonban a sok használóra, a lezárhatatlanságra és gyakorlati okokra tekintettel ha jogszabály másként nem rendelkezik, úgy tekintendő, mintha közös tulajdonban állna, a rajta való gyalogos áthaladás nem korlátozható, fenntartása és karbantartása a közös költség terhére történik, ezekről a közös képviselő köteles gondoskodni.

Az egyes beállóhelyek használatára kizárólag a teremgarázsban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak jogosultak, a tulajdoni lapon meghatározott sorszámú beállót szabadon, a többi tulajdonos hozzájárulása nélkül használhatják vagy hasznosíthatják mindaddig, amíg ezzel a többi tulajdonos jogait vagy jogos érdekeit nem sértik.

Az egyes beállóhelyek tekintetében a birtokvédelem az annak használatára jogosult tulajdonostárs kötelezettsége, ennek keretében a beállóhelyre mobil vagy rögzített parkolásgátló eszköz szerelhető fel, amihez nem kell a többi tulajdonostárs beleegyezését kérni.

A beállóhelyeken kívül való parkolás (közlekedőúton vagy a teremgarázs bármely más területén) a teremgarázs-tulajdonosok tulajdon- és birtokjogának megsértésének minősül, ilyen esetben a közös képviselő az illetéktelen használó gépkocsijára vagy motorkerékpárjára kerékbilincset helyezhet fel, amelynek levételéért a jogosulatlan használó 15.000 forint költségtérítést tartozik megfizetni a társasház részére.

A teremgarázsban elhelyezett kerékpártárolót a társasház valamennyi tulajdonostársa (hozzátartozóik, bérlőik stb.) szabadon és díjmentesen használhatja.

5.2. Közös tulajdon

5.2.1. Közös tulajdon a Társasház épületének, berendezésének minden olyan része, amely nem szerepel az Alapító Okiratban külön tulajdonként, így az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás a Tulajdonostársak közös tulajdonában áll.

A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes Tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog – a társasházi törvényben meghatározott esetek kivételével - egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

5.2.2. Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épületbiztonságát (állékonyosságát), a Tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy, illetve az épület homlokzata (az épület külső síkja, beleértve a tetőtér külső síkját is) akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

5.2.3. A közös tulajdonban álló épületrészek, a közös területek és helyiségek birtoklására és használatára a jogszabályok, a hatósági rendelkezések, ill. a közgyűlés határozatainak keretei között a Tulajdonostársak mindegyike egyformán azok rendeltetésének megfelelően jogosult. E jogát azonban egyik Tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére. A használatban egyik Tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét és a közös használatra szolgáló részekből semmit sem foglalhat el a közgyűlés határozata vagy jelen SZMSZ, illetve a Házirend erre vonatkozó előírása nélkül kizárólagos használatra.

A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja. A közös tulajdon egyes részeinek kizárólagos vagy többlehasználatát – a többi Tulajdonostárs érdeksérelme nélkül – a közgyűlés egyszerű szavazattöbbségű határozatával engedélyezheti, meghatározva a használat módját és annak részletes szabályait, valamint a költségtérítés mértékét. A döntést követően a hasznosítás részletes szabályairól a Társasház nevében a közös képviselő és az érintett Tulajdonostárs vagy kívülálló harmadik személy írásbeli megállapodást köt. A bérbeadott, vagy más módon hasznosított helyiségben, csak olyan vállalkozás működhet, illetve tevékenység folytatható, ami nem ütközik az SZMSZ-be és nem sérti a lakók nyugalma és erkölcsi érzékét.

5.2.4. Ha valamelyik Tulajdonostárs vagy használó a közös tulajdoni részekben kárt okoz, és ha ez a kár máshonnan - pl. a biztosítótól - nem térül meg, úgy ez a Tulajdonostárs köteles saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani, vagy elháríttatni, vagy az okozott kárt megtéríteni a közgyűlés által meghatározott határidőn belül.

5.2.5. A közgyűlés határozata alapján bármely Tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló albetétként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló albetét kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

5.2.6. A Társasház külső vagy belső egységes képét jogosulatlanul senki nem változtathatja meg egyoldalúan. A Társasház külső vagy belső egységes képét megváltoztatni, továbbá a társasház homlokzatán, erkélyein, tetőzetén, kapubejáratán, lépcsőházában, stb. táblát, világítást, antennát, külső védőcsőben futó távközlési vagy más kábelt stb. elhelyezni kizárólag a Tulajdonostársak közgyűlésen való hozzájárulása mellett szabad, a vonatkozó jogszabályok előírásainak betartásával. A hozzájáruláshoz a Tulajdonostársak egyszerű szótöbbséggel elfogadott határozata szükséges. A Társasház tetőzetén elhelyezett műtárgy vonatkozásában a közvetlenül érintett tulajdonostársak a tetőszinti lakások tulajdonosai.

5.2.7. A Társasház területén a közös tulajdon védelmének az érdekében a Társasházi Törvény és az Adatvédelmi törvény rendelkezései szerint kamerarendszer helyezhető el, melynek a kiépítéséért és működtetéséért a mindenkor hatályos szabályok és törvények szerint az aktuális közös képviselő a felelős.

5.2.8. Az előtérből nyíló babakocsitároló kizárólag rendeltetészerűen, babakocsi tárolására használható, a használatra valamennyi tulajdonostárs díjmentesen jogosult.

6. FENNTARTÁSSAL ÉS KARBANTARTÁSSAL JÁRÓ KÖLTSÉGEK, A FELÚJÍTÁSI ALAP

6.1. Külön tulajdon fenntartásával és karbantartásával járó költségek viselése

6.1.1 A külön tulajdon karbantartásával, felújításával, pótlásával fenntartásával járó költségek a külön tulajdon mindenkori Tulajdonosait terhelik.

Ha az érdekelt Tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi Tulajdonostárs érdekét sérti, a közös képviselő – az érintett Tulajdonostárs előzetes és ésszerű határidő tűzésével járó írásbeli felszólítását követően – megteheti a szükséges intézkedéseket, az érdekelt Tulajdonostárs terhére és költségére (pl. beázás, stb.).

6.2. Közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával és karbantartásával járó költségek viselése

6.2.1. A közös tulajdonban lévő telek, területek, épületrészek, felszerelések és berendezések fenntartásának (üzemeltetésének, karbantartásának, felújításának) költségeit, a rendes gazdálkodás körén belüli és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat **a Tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint kötelesek viselni lakás, garázs és tároló albetétek esetében is egységesen.**

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadásokat, a garázs üzemeltetéséhez szükséges költségek kivételével (kezelési, üzemeltetési költségek, közös közüzemi díjak, a közösséget terhelő kötelezettségek, közterhek, a munkavégzésre vonatkozó megbízási díjak és munkabérek, valamint a közös költség tartozás érvényesítésével kapcsolatban felmerült és a Társasház által megelőlegezett költség) a Tulajdonostársak ugyancsak **tulajdoni hányaduk szerint kötelesek viselni.**

A Tulajdonostársak külön kiemelik, hogy a Társasház részét képező kert fenntartásával, bővítésével, átalakításával járó kiadásokat – különös tekintettel arra, hogy a Tht. kizárólag az épület, az épületrészek és épületberendezések körére terjeszti ki a fogalmat – nem tekintik a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásoknak.

6.2.2. Az elhasznált hidegvíz és csatorna díját, a külön tulajdonban elhelyezett mellékvízmérő alapján fizetik a Tulajdonosok. Minden Tulajdonos köteles lejelenteni a mellékvízmérőit a Fővárosi Vízműveknél, továbbá a Fővárosi Csatornázási Műveknél.

A Társasháznak a mindenkori gázszolgáltató felé, a gázóra kihelyezése miatti alapidíját a mindenkori közös képviselőt a fogyasztást igénybe vevő albetétek számával egyenlő arányban köteles felosztani, mely a Társasház esetében 141darab fogyasztási helyet jelent, ami megegyezik az épületben lévő lakások számával. Az így felosztott és egész forintba felkerekített díjat a közös képviselő a fogyasztási értesítőn külön sorban köteles feltüntetni, mint alapidíjat.

A gázóra alapidíját a közös képviselő külön könyvelési jogcímrre köteles könyvelni.

A melegvíz központi felmelegítésnek a díját egy a Társasház fűtési rendszerét ismerő és karbantartó energetikus határozza meg. A számítás mindenkori alapja a gáz fűtőértéke, a kazán típusa, valamint a használati melegvíz felmelegítésének hőfoka. A kiszámított érték alapján a közös képviselőt a gondnok/közös képviselő által minden hónap utolsó napján leolvassa a vízóra állásokat, és a fogyasztott víz mennyiségéből, valamint a víz felmelegítéséhez szükséges és aktuális gázszolgáltatótól kapott gáz egységár alapján meghatározza a használati melegvíz felmelegítési díjat, melyet a Tulajdonosok részére Fogyasztási értesítő formájában a tudomásra hoz.

A fűtés díját a külön tulajdonban elhelyezett mérőóra alapján fizetik a Tulajdonosok.

A Tulajdonosok által elfogyasztott fűtési hőmennyiség alapján, mely minden **hónap utolsó napján a hőmennyiségmérők közös képviselő általi vagy a Társasházzal megbízási jogviszonyban lévő vállalkozóleolvasásából** az adott hónapra meghatározott fűtési díj egységárából kerül kiszámításra a következő módon. Az aktuális hónap gázfogyasztásából levonásra kerül a hővesztésnek elszámolt gázmennyiség, mely a Társasház esetében 25%, melyet a Tulajdonosok tulajdoni hányaduk szerint kötelesek fizetni a lakás albetétek után, és az összegnek a fogyasztási értesítőn szerepelnie kell. A megmaradt gázmennyiségből szintén levonásra kerül a használati melegvíz felmelegítéshez elhasznált gáz mennyisége, mely energetikai számítás alapján meghatározásra került. A fennmaradó gázmennyiség a fűtési rendszer működtetésére szolgáló gáz.

A közös képviselőt összesíti az adott hónapra vonatkozó összes hőmennyiségmérő által elfogyasztott energiát. A fűtésre felhasznált gázmennyiség felszorzásra kerül az aktuális gázszolgáltató által megadott egy köbméterre jutó gázárral, az így kapott érték pedig elosztásra kerül az összes elfogyasztott hőmennyiséggel. Így megkapjuk az egy egységre jutó hőmennyiséget, melyet minden albetét esetében visszaszorzunk az albetétre jutó fűtési hőmennyiséggel. Az összeg szintén szerepel a Tulajdonosoknak kiküldött Fogyasztási értesítőben.

Azon Tulajdonosok akiknek nincs lejelentett mellékvízmérője a Fogyasztási értesítő alapján kötelesek megfizetni az elfogyasztott vízmennyiséget illetve a szennyvíz díját is.

Minden Tulajdonostárs köteles a közös képviselőt rendelkezésére bocsátani/ajtóra kiírni/Társasházban elhelyezett ívre felvezetni a közös képviselő értesítésére a saját albetétjében található víz és hőmennyiségmérő órák óraállásait. Azon Tulajdonostársra aki a lejelentést elmulasztja a közös képviselő az adott időszakban a Társasházban fellelhető legmagasabb fogyasztás kétszeres összegét köteles megfizetni, melyet a következő kontroll leolvasás alkalmával korrigál a közös képviselő. Ezen rendelkezés akkor lép életbe, ha a központi leolvasás valamilyen hiba folytán nem használható legalább 2 hónapon keresztül, valamint az éves kontroll leolvasás alkalmával mely a fűtési szezon végén minden év májusában történik.

A fogyasztási értesítőn szereplő díjat minden Tulajdonos a fogyasztást követő hónap 15. napjáig köteles megfizetni a Társasház részére.

A fogyasztási értesítőnek tartalmaznia kell a leolvasás dátumát, a fogyasztási mértékegységeket és egységárakat, valamint a készítő nevét és elérhetőségét.

Az e pontban meghatározott díjakra egyebekben a közös költségre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

6.2.3. A közös tulajdonban lévő vízvezetéknek, szennyvízelvezető csatorának, villany- és gázvezetéknek a javítási és pótlási költségei akkor is tulajdoni hányaduk arányában terheli a Tulajdonostársakat, ha a javítási, pótlási munka valamelyik külön tulajdoni illetőséget képező épületrészen, átmenő vezetékreszen merül fel.

Ha a javítási munka vagy pótlási munka valamelyik Tulajdonostárs vagy az ő jogán a külön tulajdoni illetőséget használó szándékossága vagy gondatlansága következtében válik szükségessé, az érintett Tulajdonostárs ezt a költséget köteles megtéríteni.

6.2.4. **A közös költség mértékét évente a közgyűlés határozza meg a tárgyév január 1. napjától december 31-éig terjedő időszakára. Az éves közös költség kötelezettséget a társasház közgyűlése egyszerű szótöbbséggel a minden tárgyév október 15-ig megtartott éves rendes közgyűlésén állapítja meg.** A tárgyév január 1. és a közgyűlés megtartása közötti időszakban a Tulajdonostársaknak az előző évi elfogadott kötelezettséget kell előlegként megfizetni. A közgyűlés megtartását követő hónaptól az újonnan megállapított kötelezettség megfizetésére köteles a Tulajdonos.

6.2.5. A közös költségért való felelősség szabályai:

6.2.5.1. A közgyűlés által jóváhagyott **közös költséget** minden Tulajdonostárs köteles **a tárgyév 15. napjáig** a Társasház számlájára banki átutalással, vagy készpénzben – átvételi elismervény ellenében - megfizetni.

6.2.5.2. Az a Tulajdonostárs, aki a fizetési kötelezettségének legkésőbb **az esedékesség hónapjában** nem tesz maradéktalanul eleget, tartozása után a Polgári Törvénykönyvben meghatározott mértékű **késedelmi kamatot**, valamint a posta- és adminisztrációs költségeket köteles fizetni. A közös képviselő a késedelembe esés időpontjától a tartozás kiegyenlítéséig számított késedelmi kamat nagyságát a tartozás kiegyenlítésekor összesíti, mely késedelmi kamat összege a közös képviselő felszólítására a Tulajdonostárs által **8 napon belül** fizetendő. **Abban az esetben, ha valamely Tulajdonostárs igazolni tudja, hogy a befizetés késése kórházi ápolásból vagy balesetből ered akkor a közös képviselő 3 hónapig eltekinthet a késedelmi pótlék alkalmazásától.**

6.2.5.3. A közös költség tartozásért a tulajdonjog átruházása, illetve a tulajdonjogra vonatkozó váromány esetén a **Tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős.**

Ha a használó nem tesz eleget fizetési kötelezettségének, a hátralék összegének megfizetéséért az érintett ingatlan tulajdonosának helytállási kötelezettsége áll fenn.

A közös képviselő köteles – kérelemre – a leendő új Tulajdonostársnak nyilatkozni arról, hogy az átruházó Tulajdonostársat terheli-e közös költség tartozás, továbbá van-e a közös tulajdont érintő nagyobb karbantartás vagy felújítás, illetőleg ilyen jellegű munkák szükségesek-e, illetve előkészítés alatt állnak-e.

Amennyiben a Tulajdonostársnak több jogcímen áll fenn fizetési kötelezettsége, akkor a befizetett összeg először a költségekre, aztán a kamatokra és végül a főtartozásra (pl. közös költség) kerül elszámolásra.

6.2.5.4. A közös képviselő a befizetéseket az alábbi fontossági sorrendben írja jóvá a folyószámlán:

- 1, Költségek
- 2, Késedelmi kamat
- 3, Készenléti díj
- 4, Célbefizetés
- 5, Felújítási alap
- 6, Közös költség
- 7, Egyéni fogyasztási kötelezettség.

6.2.5.5. Amennyiben valamely Tulajdonostárs postai csekken kívánja a részére megállapított díjakat megfizetni, köteles viselni a befizetési módból eredő összes további költséget. Ide értendő a csekk nyomtatási és készítési díja, valamint a Magyar Posta illetve a számlavezető bank csekkes befizetésre vonatkozó, a Társasházat érintő költségei.

6.2.6. Az egyéni fogyasztásért való felelősség szabályai

6.2.6.1. Amennyiben valamelyik Tulajdonostárs 60 napos késedelembe esik az egyéni fogyasztási kötelezettség nem teljesítése miatt, akkor a hátralékos Tulajdonostárs albetétjéhez tartozó hidegvíz fogyasztást korlátozza, míg a melegvíz szolgáltatást és a fűtést megszünteti a közös képviselő a tartozás teljes kiegyenlítéséig. A kizárásra került Tulajdonostárs köteles megfizetni a kizárás és a visszakapcsolás során felmerülő összes költséget a visszakapcsolás előtt.

6.2.7. Közös költség tartozást biztosító jelzáló jog alapítása és törlése

Az egyes Tulajdonostársak által befizetni elmulasztott közös költség tartozás befizetése érdekében a közös képviselő az alábbi intézkedéseket teszi meg a lentebb felsorolt sorrendben, azzal, hogy a sorrendiség alkalmazásától saját hatáskörben döntve eltekinthet, illetve bizonyos intézkedéseket kihagyhat:

6.2.7.1. A közös képviselő az 5 napnál régebben lejárt közös költség tartozással rendelkező Tulajdonostársat telefonon, vagy e-mailben értesíti az elmaradásáról, illetve szükség szerint annak összegéről. Amennyiben az értesítést követő 5 napon belül a Tulajdonostárs a

tartozását nem rendezzi úgy felszólító levelet küld a részére, amelyben a teljesítési határidő megadásával felszólítja a Tulajdonostársat tartozása megfizetésére.

6.2.7.2. Amennyiben a Tulajdonostárs a közös képviselő felszólításának nem tesz eleget, úgy a közös képviselő jogi képviselőt hatalmaz meg a Tulajdonostárs részére ügyvédi felszólító levél postai úton való megküldése érdekében. A jogi képviselő az ügyvédi felszólító levélben tájékoztatást nyújt a Tulajdonostársnak az elmaradás összegére vonatkozóan, egyben felhívja a hátralék megfizetésére 8 napos határidő megjelölésével. A jogi képviselő tájékoztatja a Tulajdonostársat a fizetés elmaradásának esetleges következményeire.

6.2.7.3. Amennyiben a Tulajdonostárs közös költség tartozása 60 napnál régebben lejárt, úgy a közös képviselő a tartozás beszedése érdekében erre szakosodott gazdasági társaság szolgáltatásait veszi igénybe. Ebben az esetben a gazdasági társaság arra kap a társasháztól megbízást, hogy a hátralékos Tulajdonostárral történő írásbeli és személyes kapcsolatfelvétel útján érje el a hátralék megfizetését.

A behajtási folyamat akként történik, hogy a közös költséggel tartozó Tulajdonostárs nevét, lakcímét, a követelés összegét, annak esedékessé válását és a fizetési határidőt tartalmazó adatok megadásával a közös képviselő megbízza a tartozás kezelését végző gazdasági társaságot a Tulajdonostárs felkeresésével. A felkeresés során a tartozás kezelését végző gazdasági társaság megbízottja tájékoztatja a Tulajdonostársat a tartozás összegéről, annak esedékessé válásáról, továbbá felszólítja a tartozás mielőbbi megfizetésére. A tartozás kezelését végző társaság akár írásban is megkeresheti a Tulajdonostársat a fizetési hajlandóság előmozdítása érdekében.

A tartozás kezelésére, beszedésére vonatkozó megbízás határozott időtartamra szól, amelynek eredménytelen elteltét követően – a megbízás megszűnésével - a tartozás beszedését végző gazdasági társaság a megbízó társasház részére visszaadja az átvett iratanyagokat, de a felek dönthetnek úgy, hogy a megbízás időtartamát meghosszabbítják.

Amennyiben a tartozás érvényesítése sikerrel járt, úgy a külön megbízási szerződésben meghatározott sikerdíj illeti meg a tartozás beszedését végző gazdasági társaságot, amelynek költségét az a Tulajdonostárs köteles a társasház részére megfizetni, akinek magatartása miatt a tartozás beszedésére vonatkozó megbízási szerződés megkötésére sor került.

6.2.7.4. Amennyiben a Tulajdonostárs tartozása 60 napnál régebben lejárt, úgy a közös képviselő jogi képviselőt hatalmaz meg arra, hogy fizetési meghagyásos eljárást, vagy polgári peres eljárást kezdeményezzen a közös költség megfizetésével elmaradt Tulajdonostárs részére.

6.2.7.5. Gazdasági társaság Tulajdonostárs közös költség tartozása esetében a közös képviselő – a tartozás időtartamától függetlenül - úgy is dönthet, hogy felszámolási eljárást kezdeményez a Tulajdonostárs ellen.

6.2.7.6. Jogerős fizetési meghagyás, vagy polgári peres eljárás jogerős ítélete alapján, amennyiben a Tulajdonos akkori egyenlege továbbra is hátralékos mutat, a közös képviselő intézkedik a végrehajtási eljárás megindításáról.

6.2.7.7. A **közös képviselő** jelen SZMSZ felhatalmazása alapján **közgyűlés összehívása nélkül**, a hátralékos Tulajdonostárs részére ajánlottan, tértivevénnyel a közös képviselő vagy ügyvéd által megküldött – a jogkövetkezményekre figyelmeztető – **írásbeli felszólítását követően elrendelheti a legalább 3 hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került Tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzátartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését** a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A hátralékos Tulajdonostárs **írásbeli felszólítását követően a Tulajdonostársak a közgyűlésen közgyűlési határozattal is elrendelhetik a legalább 3 hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került Tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzátartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését** a hátralék megfizetésének biztosítékául. Ilyen esetben a közgyűlésen hozott határozat meghozatala során a hátralékos Tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

Az írásbeli felszólítást és határozatot a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével az érintett Tulajdonostársnak írásban, ajánlott, tértivevényes küldeményként kell megküldeni.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő rendelkezését közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A közgyűlés határozata, illetőleg közös képviselő rendelkezése az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

Abban az esetben, ha a Tulajdonostárs a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékos a járulékaival – beleértve a bejegyzés és a törlés költségeit is – együtt a Társasház részére megfizette, a közös képviselő köteles **a kiegyenlítést követő 8 napon belül** a jelzálogjog törléséhez szükséges **engedélyt kiadni**. Az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A bejegyzés és a törlés költsége az adós Tulajdonostársat terheli. A Társasház által megelőlegezett ilyen jellegű költségeket a késedelmi kamatokkal együtt az adós Tulajdonostársnak kell megfizetni.

Az a **Tulajdonostárs**, akinek érdekét a tárgyhoz kapcsolódóan bármely okból a közös képviselő által hozott, teljes bizonyító erejű okiratba foglalt határozat (bejegyzés alapjául szolgáló okirat), továbbá közgyűlési határozat sérti, a **határozat meghozatalától számított 60 napon belül keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását**. A kereset a határozat

végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti. Amennyiben a Tulajdonostárs a kézhez vett határozatot követően nyomban rendezi – a kamatokkal és a felmerült költségekkel együtt – a tartozását, úgy a közös képviselő a földhivatalhoz benyújtott kérelmét 8 napon belül köteles visszavonni.

A közös költség érvényesítésével kapcsolatosan felmerült valamennyi jogszerű költséget a Társasház előlegezi, de az a Tulajdonostárs viseli, akivel szemben a közös képviselő a közös költség behajtására intézkedést tesz.

A közös képviselő saját hatáskörben meghozott döntése alapján a fentebb meghatározott sorrendtől eltérhet, valamint a behajtások során elsődleges nem peres eljárásként a fizetési felszólítások kiküldését követően a hátralékos tulajdonostárs fogyasztásból való kizárását illetve ha ez nem vezetett eredményre akkor fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezi.

6.3. A felújítási alap

6.3.1. A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezésére a társasházközösség **felújítási alapot hoz létre**, melyhez a Tulajdonostársak a közgyűlés által megállapított mértékű **felújítási hozzájárulást kötelesek fizetni a külön tulajdonban lévő albetétjük, és az általuk használatba vett parkolók tulajdoni hányada arányában.**

A teljes felújítás szükségének felmerülésekor a közgyűlés a felújítás anyagi fedezetéről külön határoz. A felújítási hozzájárulást a Tulajdonostársak havonta kötelesek legkésőbb minden hó 15. napjáig a Társasház számlájára a közös képviselő útján befizetni. A hozzájárulást a közös költséggel együtt kell megfizetni. Egyebekben a hozzájárulásra a közös költségre vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

A felújítási alap feltöltéséről a Társasház éves beszámoló közgyűlése tud határozni, legkorábban 2013-ban.

6.3.2. A felújítási alap felhasználásáról a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel dönt, kivéve ha a ház lakhatóságának fenntartása, életveszély elhárítása érdekében szükséges felhasználni. Ebben az esetben az alap közgyűlési határozat nélkül is felhasználható a Számvizsgáló Bizottság jóváhagyása mellett, valamint a közös képviselő utólagos elszámolása mellett.

A felújítási alap mértékéről évente a közgyűlés határoz.

6.3.3. Tulajdon-átruházás esetén a jogelőd és jogutód Tulajdonos egyetemlegesen felelős a Társasház felé fennálló minden tartozásért.

6.3.4. A felújítási alap része a Tulajdonostársak által teljesített rendkívüli befizetés is, amelynek összegét a közgyűlés állapítja meg.

6.3.5. A felújítási alap pénzeszközeit a közös költségtől elkülönített hitelintézeti számlán kell elhelyezni. Az alap pénzeszközei csak a közgyűlés határozata alapján, és csak a Tht. értelmező rendelkezései szerinti felújítási munkálatok költségeinek fedezésére használható fel, ettől eltérő célra részben sem.

6.4. Több tulajdonú albetétek

6.4.1. Amennyiben egy lakásnak több tulajdonosa van, és a tulajdonosok erről külön nem rendelkeznek, úgy a közös képviselő a több tulajdonos tulajdonában álló albetétről egy folyószámlát vezet, mely fizetési kötelezettség tekintetében a tulajdonosok egyetemlegesen felelnek. A tulajdonosok bármikor kérhetik a közös képviselőt, hogy a tulajdonosoknak egy lakáson belül külön folyószámlát vezessenek. Ez esetben a Tulajdonostársaknak írásban meg kell adniuk a kötelezettségek felosztásának módját. A közös képviselő a fentieknek a kérelem kézhezvételét követő hónaptól köteles eleget tenni.

6.5. A bankszámla feletti rendelkezés feltételei

6.5.1. A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a Társasház nevében üzemeltetési bankszámlát nyisson. A bankszámla feletti rendelkezési jogot, annak módját a mindenkor ez irányú közgyűlési határozatok és az alapján megkötött megbízási szerződések tartalmazzák.

6.5.2. A bankszámla feletti rendelkezés esetén a rendelkezést aláírók a kifizetés szabályosságáért teljes felelősséggel tartoznak.

7. A TÁRSASHÁZ SZERVEI ÉS HATÁSKÖRÜK

7.1. A társasházközösség ügyeiben a Tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő a Törvény, az Alapító Okirat, illetve a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat alapján jár el.

A társasház szervei az alábbiak:

- Közgyűlés
- Közös képviselő
- Számvizsgáló Bizottság

7.2. Közgyűlés

7.2.1. A közösség legfőbb döntéshozó szerve a közgyűlés, amelyen valamennyi Tulajdonostárs részt vehet, azon felszólalhat, javaslatot tehet és amennyiben a szavazásból nincs kizárva, úgy szavazhat. A közgyűlés határoz az alábbiakról:

- a, az Alapító Okirat módosításáról,
- b, a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- c, a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról. A közösséget terhelő – a közgyűlés által meghatározott összehatár feletti - kötelezettségek elvállalásáról,
- d, az osztatlan közös tulajdon valamely részének elidegenítéséről és az elidegenítés tényének az Alapító Okiratban és az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséről,
- e, a közös tulajdonban lévő épületrészek külön tulajdonná alakításához történő hozzájárulásról,
- f, a külön tulajdon használata, hasznosítási módja megváltoztatásának megtiltásáról,
- g, a közös képviselő megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról
- h, a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról,
- i, a Szervezeti és Működési Szabályzat módosításáról,
- j, a társasház tulajdon megszüntetéséről,
- k, felújítási alap képzéséről
- l, felújítási pályázaton való részvételtől,
- m, házirend megalkotásáról és módosításáról,
- n, a gondnoki státusz betöltéséről, munkakörének és teendőinek bővítéséről avagy csökkentéséről
- o, minden olyan ügyben, amelyet jogszabály, az Alapító Okirat, vagy a Szervezeti és Működési Szabályzat nem utal a közös képviselő vagy a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe.

7.2.1.1. A Társasház mélygarázsában található 2.041/10.000 tulajdoni hányadú parkolók és tárolók tekintetében minden Tulajdonostárs az általa megvásárolt parkoló és tároló tulajdoni hányadának mértékében szavazhat a közgyűlésen, illetve az írásbeli szavazáson.

7.2.1.2. A határozathozatalhoz szükséges szavazatarányok tekintetében a Tht. rendelkezései az irányadóak.

7.2.2. A közgyűlés összehívása

Közgyűlést szükség szerint, de **legalább évente egyszer kell tartani**. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb október 15. napjáig meg kell tartani (rendes közgyűlés). Szükség esetén év közben is összehívható rendkívüli közgyűlés.

A rendes éves közgyűlésen négy napirendi pont megtartása minden évben kötelező:

- a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, illetve a jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása,
- napirendi pontok elfogadása,
- az előző év költségelszámolása és beszámolója,
- a tárgyév költségvetés tervezetének megvitatása, illetve a tárgyévi közös költség fizetési kötelezettség megállapítása

A közgyűlést **a közös képviselő hívja össze**. A közgyűlésre valamennyi Tulajdonostársat írásban a közös képviselő általi házon belüli kézbesítéssel kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban – jól látható helyen – ki kell függeszteni. A Tulajdonosnak történő személyes kézbesítést aláíró íven minden esetben igazoltatni kell. Azoknak a Tulajdonostársaknak akiknél a személyes kézbesítés nem vezet eredményre, illetve azoknak a Tulajdonostársaknak, akik a társasháztól eltérő értesítési címet írásban előzőleg megadtak, az ő részükre a meghívót ajánlott levélben kell megküldeni. Ebben az esetben a közös képviselő felel azért, hogy a közgyűlést megelőzően 8 nappal azt postára adja, de nem felel annak időbeli kézbesítéséért.

A kézbesítés történhet a postaládákba való bedobással is, melyet a Társasház Számvizsgáló Bizottságának egy tagja kell, hogy igazoljon.

A Társasház közössége jelen Szervezeti és Működési Szabályzattal hozzájárul, hogy az elektronikus levélcímet megadó Tulajdonosok részére elektronikus levélben is megküldheti a közgyűlési meghívót és minden mellékletét, tértivevény igazolással.

Sürgős esetet – így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását, váratlan és jelentős műszaki hiba kijavításáról és pénzügyi fedezetéről való döntés szükségességét, illetve olyan nem várt jogi, vagy pénzügyi helyzet felmerülése, amely a társasház gazdálkodását nagyban befolyásolja, vagy ha a 8 napos határidő kivárása a kialakult helyzetet nagyban súlyosbíthatja – kivéve a közgyűlési meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni, illetve ki kell függeszteni

A Tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni.

A meghívónak tartalmaznia kell:

- a közgyűlés időpontját, helyét és napirendjét
- a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két Tulajdonostárs megválasztására vonatkozó javaslatot, valamint a szavazásra előterjesztett egyéb napirendi pontokat
- a határozatképtelenség esetén megismételt közgyűlés időpontját és helyét, valamint azt a tény, hogy a megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes kivéve, ha valamennyi Tulajdonostárs jelen van és a hozzájárul az új napirendi ponthoz.
- éves közgyűlés esetén az előző évi elszámolást és a tárgyévi költségvetési javaslatot

A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet, ezzel a társasház a közgyűléstől távol maradó Tulajdonostársak érdekeit védi.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező Tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő 15 napon belül nem teljesítette, akkor ennek elteltét követően 8 napon belül az Számvizsgáló Bizottság, majd ezt követően az összehívást kérő Tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

A tervezett napirendet a Társasház Számvizsgáló Bizottságának a közgyűlési meghívó kiadása előtt 5 nappal korábban meg kell küldeni véleményezésre, valamint a további napirendi pont javaslatokkal kapcsolatos észrevételek megtétele végett.

A Tulajdonostársak jogosultak az általuk napirendi pontként javasolt témákat elektronikus levélben vagy a közös képviselő postaládájába bedobva írásban megküldeni a közös képviselő részére, aki a Számvizsgáló Bizottság elnökével történő előzetes egyeztetést követően a soron következő közgyűlés napirendi pontjai között köteles felvenni azokat.

7.2.3. Közgyűlés határozatképessége, a megismételt közgyűlés

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező Tulajdonostársak jelen vannak. Ez alól kivétel az egyhangú, az összes tulajdoni hányad szerinti 4/5-ös, illetve 2/3-os szavazattöbbségű szavazást igénylő napirendi pontok.

A közgyűlés határozatképességének megállapítására **jelenléti ívet** kell alkalmazni, amelyet a jelenlévő Tulajdonostársnak vagy meghatalmazottjának alá kell írni. A jelenléti íven **fel kell tüntetni a Tulajdonostárshoz tartozó tulajdoni hányadot**.

Meghatalmazásra irányadó szabályok:

A közgyűlésen a Tulajdonostárs eseti, illetőleg állandó meghatalmazottja (aki kívülálló harmadik személy is lehet) képviselheti teljes bizonyító erejű magánokiratba, illetve közokiratba foglalt meghatalmazás alapján. A meghatalmazást a közgyűlési jegyzőkönyvhöz mellékként csatolni kell.

Minden Tulajdonostárs csak a saját tulajdoni hányadát képviseli, közös tulajdon, illetve házastársak esetében a megjelent Tulajdonostárs átadja eseti vagy állandó meghatalmazását attól, akinek a képviselését a közgyűlésen ellátja. A meghatalmazás szerves részét képezi a jelenléti ívnek.

A közgyűlés határozatképességét a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közös képviselő, illetve a közgyűlést összehívó személy vagy személyek állapítják meg.

A napirendi pontok tárgyalása előtt a javasolt személyek tisztséget elvállaló nyilatkozata után a közgyűlés megválasztja a levezető elnököt, valamint a két jegyzőkönyv hitelesítőt, továbbá a jegyzőkönyv-vezetőt.

Amennyiben a szabályosan meghirdetett közgyűlés - a résztvevők megfelelő arányának hiányában - határozatképtelen, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, **megismételt közgyűlést** kell tartani.

A megismételt közgyűlést a határozatképtelen vagy határozatképtelenné vált közgyűlést követő **30 perccel későbbi időpontban**, a határozatképtelen közgyűlés esetén az eredetivel azonos, a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó napirenddel kell megtartani. Megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a Tht., az Alapító Okirat, vagy az SZMSZ a Tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott hányadát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben szavazat nem hozható.

7.2.4. A közgyűlés menete

- A közgyűlést az azt összehívó személynek kell megnyitnia.
- A közgyűlésen a megjelentek regisztrációját követően a közgyűlés levezető elnökét kell elsőként megválasztani. A levezető elnök megválasztása után az elnök megállapítja a határozatképességet, majd a közgyűlés megválasztja a jegyzőkönyv-vezetőt és a két jegyzőkönyv hitelesítőt. Jegyzőkönyv hitelesítő csak Tulajdonostárs lehet. Ezt követően a napirendi pontokat kell megszavazni. A napirendi pontok tekintetében dönthet úgy a közgyűlés, hogy azokat nem a meghívóban kiírt sorrendben tárgyalja meg.
- A közgyűlésen a levezető elnök az elfogadott napirendi pontok sorrendjében ad módot napirendi pontot illetően annak megvitatására, a kérdések feltevésére, illetve a válaszadásra, ezután a vélemények megfogalmazására, majd végezetül a határozati javaslatok, módosító indítványok megtételére. Ezt követően a vitát lezárja.
- A levezető elnök jogosult a szót megvonni attól a Tulajdonostárstól, aki nem a napirendi ponthoz szól hozzá, vagy olyan magatartást tanúsít, amely a közgyűlést működésképtelen helyzetbe hozza. A szó megvonásának eredménytelensége esetén a rendbontó Tulajdonostársat a közgyűlésről való távozásra lehet felszólítani, végső esetben a közgyűlést be lehet rekeszteni.
- A levezető elnök a vita lezárását követően elrendeli a határozatképesség megállapítását, majd a szavazást.
- A közgyűlés a törvényi előírásoknak megfelelő szavazatszám mellett hozza meg különféle döntéseit. Szavazategyenlőség esetén meg kell ismételni a szavazást. Ha ismét szavazategyenlőség következik be, akkor az adott napirend megtárgyalására új közgyűlést kell összehívni.
- A meghozott határozatot a levezető elnök a szavazatarányok és a határozat szövegének felolvasásával ismerteti.
- Ha a szavazás előtt a levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés nem határozatképes, a közgyűlést berekeszti.

7.2.5. Szavazás, jegyzőkönyv-vezetés

- A közgyűlésen a Tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk alapján illeti meg a szavazati joguk.

- A közgyűlés határozatát – ha a törvény, illetve az SZMSZ másként nem rendelkezik – a jelenlévő Tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.
- A közgyűlésen a határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet közgyűlésen elnöklő személy és két Tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A közgyűlés a jegyzőkönyv vezetésével Tulajdonostársat bízhat meg. A jegyzőkönyv vezetése diktafon alkalmazásával is történhet azért, hogy a közgyűlésen elhangzottak ellenőrizhetőek legyenek.
- A jegyzőkönyv tartalmazza: A közgyűlés jellegét (rendes, rendkívüli), a közgyűlés helyét és időpontját, a közgyűlésen jelenlévő Tulajdonostársakat, illetve a meghatalmazottak nevét és címét – amennyiben nem külön jelenléti ívet vezetnek –, valamint az esetleges meghívottak nevét, a közgyűlésen megjelent Tulajdonostársak részarányát és az alapján a határozatképesség megállapítását, a jegyzőkönyvben a közgyűlésen elhangzottakat, javaslatokat és véleményeket lényegében összefoglalva, a szavazást és annak eredményét az „igen”, „nem”, illetve „tartózkodott” szavazatok arányának feltüntetésével, a közgyűlési szavazás arányával elfogadott határozatokat.
- A Tulajdonostársak a közgyűlés jegyzőkönyvébe betekinhetnek, igény esetén arról – másolati díj kifizetésével – példányt köteles a közös képviselő adni.
- A jegyzőkönyvek és a határozatok nyilvántartásáról a közös képviselő köteles gondoskodni. Az iratok őrzésének a helye, a mindenkor közös képviselő székhelye.
- A közös képviselő a közgyűlésen meghozott határozatokról a közgyűlés megtartásáról számított 8 napon belül valamennyi Tulajdonostársat a Társasház hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel, valamint írásban a postaládába történő elhelyezéssel értesíteni kell.

7.2.6. Közgyűlési határozat írásbeli szavazással

- A közgyűlés határozatát a Tulajdonostársak jelenléte nélkül írásbeli szavazással is meghozhatja minden olyan ügyben, melyek nem tartoznak a kizárólag a közgyűlésen tárgyalható napirendek közé. Ebben az esetben az írásbeli szavazásra a közös képviselő a közgyűlési napirendre vonatkozóan hívja fel a Tulajdonostársakat, mely felhíváshoz mellékeli az írásbeli határozati javaslatot. A Tulajdonostársak a mellékelt írásbeli határozati javaslatról – ha a társasházban számvizsgáló bizottság működik, a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményének ismeretében - írásban szavaznak „igen”-nel és „nem”-mel. A határozat szövegén a Tulajdonostársak nem tehetnek módosítást, nem javasolhatnak kiegészítést. A javított vagy kiegészített szöveg a Tulajdonostárs szavazatát érvényteleníti. Ha a Tulajdonostársak 1/10-e kéri, a határozati javaslat megtárgyalására a közgyűlést össze kell hívni.
- Nem hozható döntés közgyűlés tartása nélkül az éves elszámolás és a költségvetés elfogadása, valamint a közös képviselő megválasztása és felmentése, valamint éves ügykezelésének jóváhagyása kérdésében.
- Olyan kérdésekben tehető fel határozati javaslat írásbeli szavazásra, amelyek eldöntéséhez szükséges adatokat a Tulajdonostársak ismerik vagy amelyeket a határozati javaslat melléklete tartalmaz.
- A Tulajdonostársaknak a megküldött közgyűlési határozati javaslatra az írásbeli szavazatukat a szavazólapon meghatározott időpontig kell megadniuk. Ezen határidő után a beérkezett szavazatok alapján a közös képviselő köteles a szavazatokat összesíteni. Érvényes határozat úgy hozható, ha a tulajdoni hányad legalább fele állást foglalt a kérdésben, és a szavazati arány a jelen SZMSZ 7.2.1.1. pontjában meghatározott követelményeknek is megfelel.
- A közös képviselőnek a szavazás eredményéről a szavazásra megállapított határidőt követő 8 napon belül valamennyi Tulajdonostársat írásban értesíteni kell.
- Közgyűlési egyeztetést követően írásbeli szavazással az SZMSZ is létrehozható, illetve módosítható. Az SZMSZ tervezetét az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző 15 munkanappal korábban kell a Tulajdonostársaknak megküldeni.
- Ha az SZMSZ megállapítása, módosítása tekintetében az írásbeli szavazás eredménytelen vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező Tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő köteles a közgyűlést 30 napon belül összehívni, egyéb esetekben történő írásbeli szavazás eredménytelensége esetén a közös képviselő vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező Tulajdonostársak a közgyűlést az általános szabályok szerint hívhatja össze.
- Eredménytelen az írásbeli szavazás az SZMSZ tekintetében: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el az összes Tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget.
- Minden más esetben eredménytelen az írásbeli szavazás: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a Tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségének a törvényben meghatározott mértékét.
- A Tulajdonostársakat az írásbeli szavazás esetén is megilleti a jogorvoslati lehetőség.

7.2.6.1. Az írásbeli szavazás alapszabályai:

A SZAVAZÓLAP NYOMTATVÁNYON fel kell tüntetni:

- a szó szerinti határozati javaslatot, illetve javaslatokat
- a határozati javaslatokra adható lehetséges válaszokat (igen, nem, tartózkodik)

A SZAVAZÁSRA FELHÍVÓ IRATON fel kell tüntetni:

- a szavazás időtartamát,
- a szavazólap leadásának határidejét, amely nem lehet kevesebb 8 napnál,
- a gyűjtőláda felnyitásának helyét és idejét.

A szavazólapok leadása a házban elhelyezett gyűjtőládába bedobással, vagy a közös képviselőnek személyesen, átvételt bizonyítható módon leadással történik. A gyűjtőláda a társasház legalább 2 Tulajdonostárs tagjának jelenlétében, előre meghatározott időpontban, jegyzőkönyv felvétele mellett nyitható fel.

A kitöltött és leadott szavazólap akkor érvényes,

- ha a válasz egyértelműen (aláhúzással vagy bekarikázással) be lett jelölve
- szerepel rajta a kitöltés időpontja, a Tulajdonos(ok) aláírása és tulajdoni hányaduk megjelölése
- nem fekete színű tintával lett kitöltve.

A közös képviselő a határidőig leadott szavazólapokat

- összesíti
- megvizsgálja a szavazatok érvényességét
- összeszámolja az érvényes szavazatokat
- az eredményt jegyzőkönyvben rögzíti
- a szavazás eredményéről a Tulajdonosokat hirdetőtábla, íves kézbesítés és postai (ajánlott) kézbesítés útján a szavazásra nyitva álló határidőt követő 8 napon belül értesíti.

Az írásbeli szavazás hitelességét bármely Tulajdonos ellenőrizheti. A szavazólapokat és a szavazás jegyzőkönyvét a Társasház irattárában kell elhelyezni. Az iratok legalább 5 évig nem selejtezhetőek.

7.2.7. Jogorvoslati eljárás:

Ha a közgyűlés határozata jogszabály, az Alapító Okirat, vagy a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely Tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását, a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

7.3. Közös képviselő:

7.3.1. A közös képviselő megválasztása:

Tulajdonostársak a társasházközösség ügyeinek vitelére közös képviselőt választanak. A megbízás határozatlan időre szól.

7.3.2. A közös képviselő képviseleti jogkörében:

- a, képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt,
- b, képviseli a társasházközösséget a kötelezettséget nem teljesítő Tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá az érvénytelenség megállapítása iránt indított perekben,
- c, jogosult jogismeretet igénylő kérdésben ügyvédi megbízást adni a társasház képviselőjére,
- d, Tulajdonostársak nevében jogokat szerezhetsz és kötelezettségeket vállalhat, rendelkezik a társasház számlái felett a közgyűlés által meghatározottak szerint,

A közös képviselő fenti jogköreinek korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

7.3.3. A közös képviselő köteles:

7.3.3.1. A közös képviselő köteles évenként a számviteli szabályok szerint költségvetési javaslatot készíteni, amelynek tartalmaznia kell:

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
- a közös költséghez való hozzájárulás összegét – a Tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.
- negyedévente a Társasház Tulajdonosait tájékoztatni a Társasház anyagi helyzetéről, minden hónapban a Számvizsgáló Bizottságot tájékoztatni a Társasház pénzügyi helyzetéről.

7.3.3.2. A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő által elkészítendő éves elszámolásnak tartalmaznia kell:

- A tervezett és a tényleges kiadásokat költségnemenként, valamint a közös költség megosztásának bontását, ezen belül a karbantartásokat az elvégzett munkák részletezésében,
- A tervezett és a tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
- Az előző évben felmerült kiadások és bevételek záróegyenlegét, a pénzkészletek kezelési helyének részletezését,
- A közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,
- A tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
- A Tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulási előírásának és teljesítésének kimutatását a Tulajdonostársak nevének feltüntetésével, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

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

7.3.3.3. A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- összehívni a közgyűlést a Tulajdonostársak írásbeli értesítésével, a közgyűlést levezetni, ha a Tulajdonostársak más levezető elnök választását nem kezdeményezik, a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és az SZMSZ rendelkezéseinek,
- közölni és beszélni a Tulajdonostársakat terhelő közös költséghez és felújítási alaphoz való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit, a hátralékba került Tulajdonosokkal szemben szükséges jogi lépéseket megtenni a társasház megelőlegezett költségén, a tartozás behajtása érdekében,
- a közös költségeken túli osztatlan közös tulajdon hasznosításából származó bevételeket beszélni és nyilvántartani, a vonatkozó jogszabályok szerinti adóterheket határidőben bevallani és megfizetni,

- az elfogadott költségvetésben nem szereplő karbantartási munkák költsége tekintetében a közös képviselő 50.000 Ft összeget meg nem haladó munkát végezteshet el saját hatáskörben. Az ezen összeget meghaladó, de legfeljebb 300.000 Ft-os értéket elérő munkák elvégeztetéséhez és kifizetéséhez az SZVB hozzájárulása szükséges. A 300.000 Ft-os értékhatárt meghaladó munkák elvégeztetéséhez rendkívüli közgyűlés hozzájárulása szükséges.
Abban az esetben, amennyiben az elvégzendő munkát a megbízott közös képviselő, annak alkalmazottja, illetve a megbízott cég Tulajdonosa, vagy annak közeli hozzátartozója végzi, a SZVB /illetve ilyen jogkörrel felhatalmazott Tulajdonostárs(ak)/ ellenjegyzése szükséges 1-50.000 Ft összeghatár között is.
Tartós jogviszony alapján ellátandó alvállalkozói munka (pl. takarítás, kertészet, gondnoki vagy kiegészítő gondnoki szolgáltatás) esetén értékhatártól függetlenül a szerződés megkötéséhez illetve a munka megrendeléséhez a Számvizsgáló Bizottság írásos hozzájárulása valamint határozata szükséges.
- gondoskodni az épület karbantartásáról, elvégeztetni a szükséges hibaelhárítási munkákat. A munkák 50.000 Ft felett költségkihatású megrendeléséhez 3 ajánlat beszerzése szükséges. Az ajánlatok közül az ár-minőség szempontjából a legkedvezőbbet kell kiválasztani.
- a rendszeresen felmerülő munkálatokra szerződést kötni, az abban vállalt kötelezettségek teljesítését ellenőrizni, illetve az egyes tevékenységek ellátására megbízottakat ellenőrizni és beszámoltatni (pl. kertész, gondnok, takarító, könyvelő stb.)
- a társasház által kötött közüzemi és egyéb szolgáltatások üzemét érintő eseti információkról a Tulajdonosokat megfelelő módon értesíteni (pl. éves lomtalanítás, vízvezeték-karbantartás stb. időpontját a faliújságon kifüggeszteni).
- köteles gondoskodni arról, hogy a társasház működése megfeleljen a számviteli, adóhatósági és más jogszabályból adódó előírásoknak,
- nyilvántartani a társasházi törvény 22. §-ában meghatározott adatokat,
- az Alapító Okirat és az SZMSZ, illetve ezek módosításának a földhivatalhoz történő benyújtása és az azok egy példányának megőrzése,
- kezelni a társasház irattárát, különös tekintettel a földhivatalhoz benyújtott alapító okiratra és szervezeti működési szabályzatra, az érvényes társasházati érintő szerződésekre és levelezésre, illetve bírósági és jogi ügyekre.
- A Társasház egyéb iratainak nyilvántartása, kezelése, a Tulajdonostársak betekintési jogának biztosítása, másolatok kiadása.
- a közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve), amelyet számítógépes nyilvántartás szerint is rögzíthet.

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

- a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő Tulajdonostársak, illetőleg a Tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat „igen”/”nem”/”tartózkodott” bontásban,
- a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját
- a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, az első két pontban említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.

- A közös képviselő a külön tulajdont érintő Tulajdonosváltás esetén – a szerződő felek kérelmére, részükre – köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetve az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.
A Közgyűlési Határozatok Könyvében bármely Tulajdonostárs betekinthez, és a határozatokról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.
- A közös képviselő köteles a külön tulajdont érintő Tulajdonosváltás esetén – a Tulajdonostárs kérésére – írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadók.
- A kezelési időszakot érintő kötelező bevallásokat elkészíteni és határidőben beadni, az adókat és járulékokat a társasház terhére megfizetni, szükség szerint az adóhatósági egyeztetéseket lefolytatni, ellenőrzés esetén a társasházat képviselni.
- A társasház alkalmazottaival szembeni munkáltatói jogkört gyakorolni, a vonatkozó előírásoknak megfelelő kötelezettségeket teljesíteni.
- A társasház közgyűlése által megválasztott számvizsgáló bizottsággal a törvényben és a társasház SZMSZ-ében, illetve a közgyűlés vonatkozó határozataiban foglaltaknak megfelelően együttműködni, a szükséges információkat, bizonylatokat, dokumentációkat ellenőrzés céljából rendelkezésre bocsátani
- A társasház évközi gazdálkodása során úgy eljárni, hogy az elfogadott költségvetés keretösszegein belül gazdálkodjék, a szükséges és ésszerű átcsoportosításokat a számvizsgáló bizottsággal egyetértésben végezni, és amennyiben a költségvetés végrehajtása előre nem látható ok miatt csak jelentős módosítással végrehajtható, úgy rendkívüli közgyűlést összehívni.
- 50.000 Ft értékhatárt meghaladó számlák véleményeztetése a számvizsgáló bizottsággal, azok kiegyenlítését megelőzően. Kivételet képeznek a társasház nevére érkező közüzemi számlák, melyeket a közös képviselő köteles értékhatártól függetlenül kiegyenlíteni.

7.3.4. A közös képviselő az egyes Tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles, kívánságait azonban meghallgathatja és amennyiben a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesítheti. Intézkedése ellen a Tulajdonostárs panaszával a közgyűlés felé fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

7.3.5. A közös képviselőt megilleti:

- a, a közgyűlés által megállapított díjazás,
- b, igazolt és indokolt költségeinek megtérítése, a Közgyűlés által jóváhagyott költségvetés szerint.

- 7.3.6. Nem lehet közös képviselő illetőleg nem láthat el társasház-kezelési tevékenységet:
- a, akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
 - b, akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
 - c, az egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.
 - d, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet,
 - e, nem lehet a számvizsgáló bizottság tagja vagy ezek közeli hozzátartozója.

- 7.3.7. A közös képviselő megbízása megszűnik
- a, lemondással
 - b, a közgyűlés általi visszahívással
 - c, elhalálozással
 - d, a Társasház jogutód nélküli megszűnésével
 - e, jogszabályban meghatározott más esetben.

7.3.8. A közös képviselő csak közgyűlésen mondhat le. A lemondás indoklására nincs szükség, de haladéktalanul el kell számolnia a Társasházzal. A közgyűlés ezt követően nyomban új közös képviselőt választ. Amennyiben a közös képviselő választás meghiúsul, úgy az új közös képviselő megválasztásáig terjedő átmeneti időre a közgyűlés 3 főből álló Intézőbizottságot választ. Az intézőbizottság a közös képviselő jogait gyakorolja és terheli őt a közös képviselőt terhelő minden kötelezettség. Az Intézőbizottság tagjainak egymás közötti feladatmegosztásáról, a Társasház harmadik személyek felé történő képviseletének módjáról az Intézőbizottságot megválasztó közgyűlés külön határozatában rendelkezik.

7.3.9. A közgyűlés a közös képviselőt bármikor visszahívhatja. A határozatban rövid határidő kitűzésével fel kell szólítani a közös képviselőt a Társasházzal történő elszámolásra. Ugyanezen a közgyűlésen új közös képviselőt kell választani. Ennek meghiúsulása esetén a 7.3.8. pont rendelkezései értelemszerűen irányadóak. A visszahívással a közös képviselő megbízása – amennyiben a közgyűlés ettől eltérően nem dönt – azonnali hatállyal megszűnik. A megszűnt megbízású közös képviselővel történő elszámolás a határidő leteltét követően a közgyűlés által megválasztott új közös képviselővel (intézőbizottsággal) történik. Az elszámolás során a megszűnt megbízású közös képviselő a Társasház iratait, bizonylatait, bankszámla/értékpapírszámla-kivonatait, valamint pecsétjét átadás-átvételi jegyzőkönyvvel együtt adja az új közös képviselőnek (Intézőbizottságnak).

7.3.10. A közös képviselő halála esetén, tisztének betöltése céljából 8 napon belül közgyűlést kell összehívni.

7.4. Számvizsgáló Bizottság:

7.4.1. A Társasház gazdálkodását a közgyűlés által a Tulajdonostársak közül választott, minimum 3 tagú Számvizsgáló Bizottság ellenőrzi. Tevékenységéről és az ellenőrzés eredményéről köteles beszámolni a közgyűlésnek.

7.4.2. A Számvizsgáló Bizottság a tagjai közül választja meg elnökét, a döntéseit szótöbbséggel hozza meg, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. A Számvizsgáló Bizottság akkor működőképes, ha legalább három tagja van. A Számvizsgáló Bizottság testületként működik, akkor határozatképes, ha tagjainak több, mint a fele jelen van.

A Számvizsgáló Bizottság tagjai tekintetében a társasházi törvény 49. §-ában foglalt rendelkezések megfelelően irányadók.

7.4.3. A Számvizsgáló Bizottság ellenőrzési feladatai és hatásköre:

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett írásbeli határozatot, javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást,
- javaslatot tesz a közös képviselő személyére és díjazására,
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.
- Az **50.000 Ft** értékhatárt meghaladó nem közüzemi számlák kiegyenlítés előtti véleményezése;

7.4.4. A Számvizsgáló Bizottság ellenőrzési időpontjáról a közös képviselővel legalább a tervezett ellenőrzési napot megelőző 3 munkanappal egyeztet. A költségvetési javaslat, valamint az elszámolás, továbbá a közös képviselő díjazására vonatkozó javaslatok tekintetében a számvizsgáló bizottság elnöke a közös képviselőnek írásban legkésőbb a napirendi pont kiírását követő 3 naptári napon belül vagy személyesen vagy tértivevényes ajánlott levélben juttatja el véleményét.

8. A TÁRSASHÁZZAL SZERZŐDÉSES VISZONYBAN ÁLLÓ SZEMÉLYEK

8.1. A közös képviselő megbízási jogviszonyban áll a Társasházzal, amely szerződést a közgyűlés által erre feljogosított Tulajdonostárs írja alá. Minden más esetben a szerződést – tartalmának Számvizsgáló Bizottság általi jóváhagyását követően – a közös képviselő írja alá.

8.2. A Társasház munkavállalót nem alkalmazhat. Minden Társasházzal kapcsolatos munkakört csak megbízási vagy vállalkozási szerződésen alapuló jogviszonyban végeztesse el.

8.3. Minden a Társasházzal szerződéses jogviszonyban álló vállalkozónak vagy vállalkozásnak rendelkeznie kell a munkavégzéséhez kötött és a szerződés teljes időtartama alatt érvényes felelősségbiztosítással, továbbá minden negyedévben igazolnia kell a köztartozás-mentességet.

8.4. A Társasház csak és kizárólag versenyeztetés után választhatja ki az adott terület alvállalkozóját. Az elbírálást a közös képviselő, valamint a Számvizsgáló Bizottság kell, hogy végezze.

9. BANKSZÁMLA FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

9.1. A Társasház bankszámlái feletti rendelkezési jogot a közös képviselő a közgyűlés által meghatározottak szerint gyakorolja. Abban az esetben, ha önálló rendelkezési joga van a közös képviseletnek a Társasház Számvizsgáló Bizottságának korlátlan betekintési jogosultságot kell biztosítani a Társasház számlavezető bankjánál. A Számvizsgáló Bizottság egyszerű szótöbbséggel meghozott írásos határozatával megszüntetheti a közös képviselő önálló rendelkezési jogosultságát abban az esetben, ha szabálytalanságot tapasztal, ezt jelzi írásban a közös képviselő felé és a közös képviselő 1 napon belül nem ad írásos magyarázatot, illetve megnyugtató választ a felvetett kérdésre.

10. JOGSZABÁLYOK BETARTÁSA

10.1. A Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Társasház működésével összefüggő valamennyi jogszabályi rendelkezést, rendészeti, tűzvédelmi, egészségügyi és munkavédelmi szabályt saját tulajdonukban betartják, illetve betartatják.

10.2. A Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Társasház területén elhelyezett/elhelyezendő kamerarendszerrel kapcsolatban az alábbi szabályozást tartják be.

A Társasház az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmének, a jogsértő cselekmények megelőzésének és bizonyításának, valamint a közös tulajdonban álló vagyon védelmének érdekében, a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló kamerarendszert építtet ki és működtet.

10.3 A kamerarendszer működtetése kizárólag az e pontban meghatározott célokat szolgálhatja. A fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem egyéb módszerrel nem biztosítható. A kamerarendszer működtetése csak az itt meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával. A rendszer működtetése a személyes adatok védelméről szóló mindenkori törvény (így az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény) kógens rendelkezéseinek a figyelembevételével történik.

10.3.1 A kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelem, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályiról szóló törvényben meghatározott személy lehet, akivel a közös képviselő szerződést köt.

10.3.2 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, és nem helyezhető el a közös tulajdonban álló olyan helyiségben sem, amelyben a megfigyelés az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).

10.3.3 A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő 15 napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban bizonyítékul, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. A 15 napos határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek előállíthatóak.

10.3.4 A kamerarendszer által rögzített felvételekhez – a 9.6. alatti kivétellel – kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, illetve bíróság vagy hatóság részére továbbítani. A továbbításra kizárólag a törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának az igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

10.3.5 Az akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított 15 napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérhetik, hogy az adatot az üzemeltető semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy 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.

10.3.6 A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényben felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását. A Felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza a rögzített felvételt, annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

10.3.7 A Társasház épületébe belépő, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni a kamerarendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét.

10.3.8 A kamerarendszer létesítésével és üzemeltetésével kapcsolatos közgyűlési határozatok érvényességéhez az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többséggel rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazata szükséges.

11. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 11.1. A Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Tht., az Alapító Okirat, valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók. A Szervezeti Működési Szabályzat hatálya kiterjed a Társasház mindenkorai Tulajdonostársaira, illetőleg azok jogutódjaira.
- 11.2. A Tulajdonostársak jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltakkal kapcsolatos jogvitáik tekintetében a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos hatáskörét és illetékességét ismerik el.
- 11.3. A Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége esetén a felek a törvényi rendelkezéseket tekintik irányadónak.
- 11.4. A Társasházközösség a közös képviselet útján meghatalmazza a **dr. Nagy Tamás Ügyvédi Irodát, dr. Nagy Tamás ügyvédet** (székhely: 1094 Budapest, Tompa u. 12. IV. em. 1., mobil: 06 30 221 65 10, e-mail: drnagytamás@t-online.hu) a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat elkészítésével, ellenjegyzésével és illetékes földhivatalhoz való benyújtásával.
- 11.5. A jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot elolvasást és értelmezést követően a Társasház közgyűlése **2013. év október hó 25. napján hozott 8. (2013.10.25.)** határozatával hagyta jóvá és fogadta el, amelyet a közös képviselő, mint a Tulajdonostársak akaratával mindenben megegyezőt jóváhagyólag ír alá.

Budapest, 2013. október hó 25. napján

Metrodom Mátyás tér 10-11. Társasház, 1084 Budapest, Mátyás tér 10-11.
Képviseli: **Hema-Home Kft.** közös képviselő
(képviseli: **Major Péter** ügyvezető)

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot szerkesztem és ellenjegyzem Budapesten, 2013. napján:

dr. Nagy Tamás
ügyvéd

Metrodom Mátyás tér 10-11.Társasház

HÁZIRENDJE

A házirend célja, hogy a társasházban lakó és tartózkodó személyek magatartásának, a társas együttélésnek, a lakóingatlan rendeltetésszerű használatának – állaga védelmének, a külön tulajdonon belüli építés, szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmit szolgáló azon legfőbb szabályait összefoglalja, melyek a tulajdonosok közös érdekein és elhatározásán alapulnak.

1. A TÁRSASHÁZ HASZNÁLATÁNAK RENDJÉVEL KAPCSOLATOS SZABÁLYOK

1. A lakóingatlanban mind a külön-, mind a közös tulajdonú részeiben csak a rendeltetésszerű használat megengedett. Abban semmilyen ipari vállalkozási/szolgáltatási, valamint áruforgalommal járó tevékenység nem folytatható. A Közgyűlés a lakáscélú használattól eltérő hasznosítási módot az SZMSZ szabályainak betartásával engedélyezhet.
2. A lakóingatlan egész területén, napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden olyan magatartástól, tevékenységtől, mely mások nyugalmit zavarja. Ezt célzó szabály, hogy:

1. A Társasházban a napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalmit kirívóan zavaró és a társasházi együttéléssel alapesetben együtt nem járó zajos magatartástól és tevékenységtől.
2. A lakásban televízió, rádió, lemezjátszó, videó, háztartási és munkagép valamint egyéb hasonló berendezések úgy üzemeltethetők, hogy azok hangja, zaja mások nyugalmit indokolatlanul ne zavarja.
3. Zajjal járó építési, szerelési munka végzése (fúrás, vésés, kalapálás, fűnyírás... stb.)
 - a) hétköznap 08:00 és 20:00 óra között, valamint
 - b) szombaton 09:00 és 14:00 óra között engedélyezett,
 - c) vasárnap, illetve ünnepnapokon TILOS.

E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

4. Másokat zavaró mértékű zajt okozó háztartási gép használata
 - a) hétköznap és szombaton 08:00 és 20:00 óra között, valamint
 - b) vasárnap és ünnepnapokon 09:00 és 14:00 óra között engedélyezett.
5. Lakáson kívül lakástextiliák (pl. szőnyeg, ágynemű, porrongy... stb.) porolása, tisztítása, porképződéssel járó takarítás
 - a) hétköznap és szombaton 08:00 és 19:00 óra között, valamint
 - b) vasárnap és ünnepnapokon 09:00 és 14:00 óra között engedélyezett.
6. Este 22:00 órán túl tartó, várhatóan nagyobb zajjal (zene, tánc, éneklés) járó családi, baráti és egyéb találkozókat 24 órával előbb be kell jelenteni a **szomszédos lakásokban** tartózkodó használóknak. Az ilyen körülmények közötti találkozókat is be kell befejezni ugyanazon nap 24:00 óráig. Kivételt képez ez alól minden év 12. hónap 31. napja.
7. Az ének, tánc, zene oktatása, gyakorlása – a szünetekben való szellőztetés kivételével – zárt ablakok és ajtók mellett az alábbi időpontokban folytatható:
 - a) hétköznap 08:00 és 20:00 óra között;
 - b) szombaton 09:00 és 14:00 óra között;Vasárnap, illetve ünnepnapokon a jelen pontban foglalt tevékenységek folytatása TILOS.
Hivatásos művészek, együttesek, oktatók lakóépületen belüli működését az önkormányzat megtilthatja, vagy a jelen pontban meghatározott időtartamot korlátozhatja.

3. A házirend alkalmazásában:

1. *használó*: a lakóépületben bármilyen jogcímen, akár állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó (tulajdonos, bérlő, családtag, látogató stb.) személy;
2. *közös használatra szolgáló helyiség*: általában a közös mosdó, a gyermekkocsi és kerékpártároló helyiség, a közös pince- és padlásterület (a pince és padlásrekeszek kivételével) az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben;
3. *közös használatra szolgáló terület*: általában kapualj, a lépcsőház, a folyosó, az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben, továbbá az épülethez tartozó udvarnak, kertnek az egy építési telek nagyságát meg nem haladó része;

4. Fokozottan ügyelni kell a közös használatú, és közös tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használatára, továbbá épségére, állagára, tisztaságára, valamint a tűzrendészeti és tulajdonvédelmi követelmények betartására. (tűz- és robbanásveszélyes anyag a lakóingatlanban és a teremgarázsban sem tárolható.) A közös tulajdonú folyosókon, közlekedőkön – a közlekedés zavartalanságának megőrzése mellett – cserepes virágokon, kerékpárokra és babakocsin kívül nem tárolható más tárgy, például szekrény, cipők, esernyők, dobozok, építési anyagok, szemét, stb. Ellenkező esetben alkalmanként a Szervezeti és Működési Szabályzat 6.2.5.2. pontjában meghatározott késedelmi kötbér ötszörös összegét kell megfizetni a Társasház részére.
5. A használat során okozott kár (sérülés, szennyeződés stb.) megszüntetéséről az okozója a saját költségére soron kívül köteles gondoskodni. Amennyiben az ilyen kárt, szennyeződést külső személy (pl. szolgáltató) okozta, ez esetben is a kapcsolatos helyállási kötelezettség a szolgáltatást igénybe vevőjét, illetve az érintett tulajdonostársat terheli.
6. Aki közös használatra szolgáló helyiséget, területet és közösségi helyiséget, területet pl. tárolás céljára elfoglal, köteles előzetesen bejelenteni, a közös képviselőnek, akinek felszólítása alapján, a megjelölt időpontig fel kell szabadítani.
7. A közös képviselő jogosult az engedély nélkül vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt vagyontárgyakat felelős őrzésbe venni és azokat tulajdonosa költségére elszállítani és raktároztatni, azzal, hogy – a rendkívüli eseteket kivéve – ezt megelőzően köteles a használat írásban és ésszerű határidő biztosítása mellett a vagyontárgy elszállítására felszólítani.
8. A használat után, amennyiben szennyeződés, szemét keletkezik, a közös tulajdonú kert és udvar és (teremgarázs saját részét) ki kell takarítani, melyért a használó felel.
9. A szemét, illetőleg kizárólag a háztartási hulladék csupán az ennek tárolására szolgáló tárolóedényekben helyezhető el. Doboz alakú kisebb csomagolóeszközöket is csak feldarabolva, vagy zömítve szabad e tárolóedényekben rakni. Nagyobb terjedelmű csomagolóanyagokat (pl.: költözéskor vagy háztartási gépek szállításakor használt csomagolóeszközök) az érintett tulajdonos (használó) saját költségén köteles elszállítani, vagy feldarabolva szállítható állapotban köteles a szeméttárolóban elhelyezni.
10. A nem háztartási szemét (elhasznált berendezés, bútorok, nagyobb tárgyak) elszállításáról a használó köteles gondoskodni.
11. A porzsák tartalmát a háztartási hulladékkal azonos módon kell eltávolítani.
12. A közös használatra szolgáló helyiségeket használaton kívül zárva kell tartani. A lépcsőházban szellőztetni a téli időszakban 5-10 percig lehet. Aki az ablakokat kinyitotta, köteles bezárásukról is gondoskodni. Nyáron – vihar vagy zivatar esetén – az otthon tartózkodók győződjenek meg az ablakok bezárt állapotáról, illetőleg gondoskodjanak azok bezárásáról.
13. Amennyiben a tulajdonosok lakásukban felújítási, átalakítási munkálatokat terveznek, és az zavarhatja a ház lakóit, arról értesíteni kell a ház lakóit. A munkálatokat a 2/a pontban meghatározott időszakokban lehet végezni.

A tulajdonos, kezelő a lakóépületen, ingatlanon, a lakásokban vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségekben végzendő munka megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról a használókat a felújítási munkáknál legalább 7, a karbantartási munkáknál legalább 2 nappal a munkakezdést megelőzően a társasház hirdető tábláján, életveszély elhárításához szükséges munkáknál a közvetlen szomszédokat azonnal, szóban köteles értesíteni.
14. A társasház, a benne lévő lakások és a helyiségek állagának védelme a használót arra kötelezi, hogy
 - a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
 - a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, valamint a közösségi helyiségeket,
 - a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait (pl.: fűtő- és melegvíz-szolgáltató, szellőztető, kaputelefon és felcsengető berendezés, központi televízió- és rádióantenna, személyfelvonó) rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.
15. A tulajdonos, használó köteles a polgári védelmi, a köztisztasági, egészségügyi, balesetvédelmi rendelkezésekben megjelölt berendezési és felszerelési tárgyakat beszerezni és azokat megfelelően karbantartani.
16. Az épület közterületről látható tetőzetén, homlokzatán, kerítésén, falfelületén hirdető berendezés, fényreklám, díszvilágításra szolgáló berendezés, kirakatszékény, cég- és címtábla elhelyezéséhez a közgyűlés előzetes hozzájárulása kell. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól. Cégtáblát az épületre maximum 10x15cm-es méretben lehet elhelyezni a bejárati ajtó mellett biztosított helyen. A cégtábla nem lóghat ki a fal síkjából 2cm-nél jobban.
17. Hirdetmények (falragaszok) elhelyezésére a közgyűlés jelölhet ki helyet.
18. Az e fejezetben foglalt fenti kötelezettségek a lakóingatlan körülvevő kert és udvar területére is vonatkoznak.
19. A liftek személyszállításra szolgálnak, ezért azokat teher (bútor, építési anyagok... stb.) szállítására használni TILOS. Az előírt súlykorlátozást be kell tartani, a liftben csak az engedélyezett számú és súlyhatárú személy utazhat egyidejűleg.

Állatokat a liftben csak úgy szabad szállítani, hogy azok ne veszélyeztessék mások testi épségét, ruhájának tisztaságát. Ha az állat a liftet beszennyezi, szállítója köteles a szennyeződést haladéktalanul feltakarítani.

A liftet feltartani, ajtáját a fogadósinten kitámasztani nem szabad!

A fülkében dohányozni TILOS!

A lift üzemeltetésére, használatára irányadó rendelkezéseket, tájékoztató liftben történő elhelyezése a közös képviselő kötelezettsége!

A lift karbantartásáról, hibajavításáról a közös képviselő gondoskodik.

20. A Társasház közös tulajdonú részeinek teljes területén – a kijelölt dohányzóhelyek és a kizárólagos használatú kertészek kivételével - TILOS A DOHÁNYZÁS. A szabályt megszegők esetén a Szervezeti és Működési Szabályzat 6.2.5.2. pontjában meghatározott késedelmi kötbér tízszeres összegét köteles a szabályt megszegő személy a Társasháznak megfizetni. Az épületben kijelölt dohányzóhely nem létesíthető. A közös használatú kertben kijelölt dohányzóhelynek minősül az ott elhelyezett szemetesek körüli 3 méter sugarú kör. A közös képviselő további dohányzásra kijelölt helyeket határozhat meg.

2. A külön tulajdonú ingatlanrész (lakás, kert gondozásával, tároló, gépkocsibeállóhely, garázs használatával kapcsolatos kötelezettségek

1. Az I. fejezetben foglaltak s értelemszerűen ezen ingatlanrészekre is vonatkozható kötelezettségeket, szabályokat e fejezetben nevezett ingatlanrészekre is – a tulajdonjog, illetve az abban foglalt rendelkezési jog sérelme nélkül – alkalmazni kell. A használat és együttélés során ezeknél is be kell tartani az állag- és tulajdonvédelmi követelményeket, a károkozás elkerülését s az ehhez kapcsolódó anyagi felelősséget, ill.- helytállási kötelezettséget, a rendeltetésszerű, gazdaságos s a környezet sérelme nélküli használat, valamint a kulturált együttélés általánosan ismert és elfogadott szabályait.
2. A lakáshasználat során tartózkodni kell a fokozott kopogást és hanghatást kiváltó eszközök, felszerelések, lábbelik használatától különösen este 22 óra és reggel 6 óra közötti időszakban.
3. Az egyes lakószintekről, továbbá a lépcsőházban és az erkélyekről szemetet, port vagy más hulladékot, valamint vizet lesöpörni, lerázni, illetőleg leönteni, tárgyakat, anyagféleségeket kidobni tilos. A lakás használatával, tisztításával más építményrészen okozott szennyeződést az okozójának haladéktalanul el kell távolítani s a tiszta állapotot meg kell teremteni. A főzéssel vagy a lakáson belüli tevékenységgel együtt járó illatok szellőztetése a lépcsőház irányába ugyancsak tiltott. Az ilyen célú szellőztetés a külső nyílászárókon keresztül oldandók meg.
4. Televízió, rádió és egyéb szórakoztató elektronikai berendezések csak úgy működtethetők, hogy azok hangereje mások nyugalma ne zavarja, nyitott nyílászárók esetén se.
5. Loggián, erkélyen és teraszon csak a városképet nem rontó, azok rendeltetésszerű használatával összhangban lévő bútorok, egyéb tárgyak, díszek helyezhetők el. Virágot biztonságosan rögzített tartókon szabad elhelyezni. Nyílt láng használata valamint nyilvánvalóan tüzet okozó tevékenység (például szabad tűzzel üzemelő készülék használata) folytatása szigorúan TILOS!
6. A lakások, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek külső ajtóit, ablakait, rácsait, redőnyeit az – közgyűlés által meghatározott és elfogadott – egységes képet figyelembe véve lehet ki- és átalakítani, cserélni. Az ablakokban, erkélyeken és a lépcsőházban növényeket tartani és ápolni csak mások érdeksérelme nélkül a közlekedést nem akadályozva – szabad. Virágok, növények biztonságos rögzítésről a tulajdonosoknak gondoskodniuk kell.
7. A WC kagylóba, mosdóba, mosogatóba stb., tehát általában a lefolyórendszerekbe, továbbá a csapadék levezetőbe szemetet, környezetszennyező zsíros, olajos stb. folyadékot, anyagot, törmelékot önteni dugulási veszély miatt tilos.
8. Az esetleges rovar- vagy más kártevő-fertőződést a közös képviselőnek és a tulajdonostársaknak jelezni kell. A kapcsolatos mentesítési munkát a lakáson belül a tulajdonosnak (saját költségére), a közös tulajdonú ingatlanrészek tekintetében a közös képviselőnek (a közös költség terhére) soron kívül el kell végeztetnie. Mentési munkák elvégzésére minden esetben szakemberek megbízásával kerülhet sor, amennyiben több lakást érint a fertőzés, minden tulajdonos köteles beengedni saját lakásába a megbízott szakembereket.
9. Az évenkénti lomtalanítás a tulajdonosok – célszerű okból – vegyék igénybe.
10. A kizárólagos használatú kert gondozása minden érintett tulajdonostárs, illetve használó kötelessége. A kizárólagos használatú kertet legalább a Társasház közös kertjével megegyező minőségben kell művelni, gondozni.
11. A kizárólagos használatú kertek leválasztása maximum 1 méter magasságig terjedő kerítéssel, azon felül is legfeljebb csak 2 méter magasságig zöld felülettel - tuja, sövény –és a meglévő állapotokhoz alkalmazkodó módon megengedett.
12. A Társasház pinceszinti mélygarázsában kifejezetten tilos mindennemű anyag, eszköz, hulladék, bútor, doboz tárolása. Az ott fellelhető eszközöket és anyagokat a közös képviselő – ésszerű határidő tűzését tartalmazó – felszólítását követően a beálló tulajdonosának a költségén elszállíttatja. A jelen pontban foglalt tilalom nem vonatkozik a közös képviselő előzetes engedélyével a Tulajdonostárs saját beállójának területén elhelyezett szekrényekre, illetve egyéb bútorokra. A bútorokban elhelyezett értéktárgyakért az érintett Tulajdonostárs maga tartozik felelősséggel.

3. Gépjárműtárolással kapcsolatos kötelezettségek

1. Az osztatlan közös tulajdonú teremgarázsban a tulajdonosok a gépjárművükkel csak a kizárólagos használatú beálló helyükön tárolhatják személygépjárműüket, oly módon, hogy más gépjármű teremgarázson belüli mozgását ne akadályozza.
2. A használó biztosítani köteles a környezetkímélő használatot a teremgarázsban s annak lejáró részében. Esetleges olaj-, sav- stb. szennyeződést az azt előidéző saját költségére haladéktalanul köteles megszüntetni.
3. Fokozott követelmény, hogy a teremgarázsban semmiféle gyúlékony anyag (olaj, benzin stb.) még átmenetileg sem tárolható.
4. A teremgarázsba gázüzemű gépjárművel tilos a behajtás!
5. A teremgarázs lejáró útvonalaiban – beleértve a kerítésen kívüli útszakaszt is – gépjárművel tilos parkolni, várakozni. E tilalom a vendégjárművekre is vonatkozik, s ennek betartására a vendéget fogadó tulajdonostárs köteles ügyelni.
6. A gépkocsitárolóban elhelyezett motorok csak és kizárólag a Társasház mélygarázsában található kapun keresztül közlekedhetnek.
7. A teremgarázsban elhelyezett poroltók évenkénti bevizsgálásáról, a tűzvédelmi szabályzat előírásainak betartásáról közös képviselő gondoskodik.
8. Gépjárművekkel a garázsban zajt okozni – túráztatni, ajtókat csapkodni – nem szabad. Jelentősebb javítási munka, üzemanyagtöltés, olajcsere, festés és fényezés a garázsban nem végezhető. Külön hangsúlyozzák a Tulajdonostársak, hogy a tetőcsomagtartó le- és felszerelése, az izzócsere, a gépjármű kiporszívóztatása nem tartozik a tiltott tevékenységek körébe, azok szabadon végezhetők.

4. Állattartás szabályai

1. A lakóingatlan közös tulajdonú és használatú részeiben semmiféle állat nem tartható. Ilyen helyiségbe, területre állatot kiengedni, etetni, sétáltatni vagy oda szoktatni nem szabad. A lakóingatlan közös területén, lépcsőházban csak akkor tartózkodhat a háziállat pld.: kutya, amikor gazdája sétáltatni viszi, vagy sétáltatást követően megérkezik. Csak pórázon, szájkosárral, felügyelet mellett lehet kutyát átvezetni az ingatlan közös területein.
2. Egy albetétben maximum egy háziállat tartható, haszonállatot tartani szigorúan tilos. Háziállatnak minősül a kutya, macska, törpenyúl, tarthatók továbbá a kisállat-kereskedésekben kapható kisállatok is, de bármilyen állat üzletszerű szaporítása tilos!
3. A kizárólagos tulajdonú és használatú ingatlanrészekben fokozott mozgást nem igénylő (szobaállat) állat tartható. Ennek is feltétele, hogy a tartással kapcsolatos hang, szag- és higiénés követelmények betartása, illetve betartatása, valamint ezekkel összefüggésben mások nyugalmanak és a kulturált lakáshatás zavarásától való tartózkodás.
4. Emberre veszélyes hulló és ízeltlábú, melegvérű ragadozó, valamint erős hangon kommunikáló madár (pld. óriáspapagáj) a lakóingatlan területén – még a lakásokban sem – nem tartható. Egyéb madárfaj tartásával kapcsolatos követelmény és feltétel, hogy más lakások erkélyét, ablakpárkányát és a közös használatú ingatlanrészeket ne szennyezze.
5. Az állattartással kapcsolatos hatósági előírásokat, jogszabályokat, önkormányzati rendeleteket az állat gazdájának be kell tartania. Az előírások megszegése esetén a közös képviselő jogosult – és köteles – az illetékes szabályértési hatóságnál eljárni.
6. Kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni, illetve az épület területén etetni nem szabad.
7. Az engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést annak gondozója köteles haladéktalanul feltakarítani.
8. A lakásban való eb(háziállat)szaporítás TILOS.
9. Szabálysértést követ el az, aki az eb, macska (háziállat - ha tisztáztuk a fogalmát) bejelentését elmulasztja, beoltási kötelezettségének nem tesz eleget, közös használatú területen az ebvezetési előírásokat nem tartja meg, gümőkóros ebet tart, az ebszennyet nem takarítja el... stb.

5. EGYÉB SZABÁLYOK

1. E házirend a társasház mindenkori szervezeti és működési szabályzatának részét képezi. A szabályzat teljes szövegének megalkotásáig a házirendet önálló szabályzatként kell kezelni.
2. A házirend betartása a társasház valamennyi tulajdonosára és használójára nézve kötelező. A házirendben lévő kötelezettségek, feladatok betartásának ellenőrzése egyrészt a tulajdonostársak, másrészt a közös képviselő joga és feladata. A házirend megszegése esetén – az

érintettel szemben a közös képviselő – írásbeli felszólításban – intézkedni köteles. Ennek eredménytelensége esetén a további eljárásról a közgyűlés határoz. Gyermekkorúak házirendet sértő magatartásért, az általuk okozott kárért azok eltartója felel.

3. Az a tulajdonostárs, aki a társasházban lévő lakását bérbe adja, köteles e házirendet a bérlőjével megismertetni, és betartatni. A bérbeadó tulajdonostárs felel bérlőjének e szabályzattal kapcsolatos magatartásáért. A bérbeadó a bérlő esetleges károkozása esetén teljes körű anyagi felelősséggel tartozik a társasház irányába.
4. Bérbeadás esetén a bérbeadó tulajdonostárs a szerződés megkötésével egy időben, a közös képviselőt írásban tájékoztatni köteles, közölve ebben a bérlő (és más használó) főbb személyi adatait, a közös költség viselését érintő megállapodást s e házirend, bérlő által történt elfogadtatásának igazolását.
5. A tulajdonostárs külföldi tartózkodása esetén meghatalmazottja útján, gyakorolhatja jogait. Rendkívüli esetre való tekintettel a tulajdonos vagy a meghatalmazott elérhetőségét le kell adni a közös képviselőnek.
6. A közös használatú helyiségekben dohányozni tilos ez még vonatkozik a házban munkát végző külsős szerelőkre, alkalmazottakra is.
7. A tulajdonos köteles a házirendet és annak módosításait az épületben jól látható helyen kifüggeszteni, és minden tulajdonostársnak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett használati joggal rendelkezőknek is átadni. A tulajdonostárs köteles elidegenítés esetén a házirendet az új tulajdonosnak átadni.
8. A tulajdonostárs a bérleti szerződések megkötésekor annak egy példányát, függelékével együtt a bérlő részére átadni. Ahol e rendelet eltérő rendelkezést megenged, az eltérésről az eltérésre jogosítottat terheli tájékoztatási kötelezettség.

E házirend a Társasház 2013. október hó 25. napján kelt 8. (2013.10.25.) határozatával lépett hatályba. Érvényessége a visszavonásig, ill. módosításig áll fenn.

Budapest, 2013. október hó 25. napján

Metrodom Mátyás tér 10-11. Társasház, 1084 Budapest, Mátyás tér 10-11.

Képviseli: **Hema-Home Kft.** közös képviselő

(képviseli: **Major Péter** ügyvezető)

Jelen okiratot szerkesztem és ellenjegyzem Budapesten, 2013.napján:

dr. Kocsis Ádám

ügyvéd