City Home E TÁRSASHÁZ

1097 Budapest, Nádasdy utca 12.

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA,

amelyet

A TÁRSASHÁZ ALAKULÓ KÖZGYŰLÉSE
8/2016. SZÁMÚ HATÁROZATÁVAL AZ ALÁBBIAK SZERINT FOGADOTT EL:

Szervezeti és Működési Szabályzat

a City Home E Társasház működéséhez

1./ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A 1097 Budapest, Nádasdy utca 12. alatt található társasház (a továbbiakban: Társasház) tulajdonosai, (a későbbiekben: Tulajdonosok), a Társasházi Alapító Okiratban foglaltak szerint a Szervezeti és Működési Szabályzatban (továbbiakban: SZMSZ.) szabályozzák a társasházközösség szerveit, azok működését, kötelezettségeit, jogait, a közös költségek viselésének részletes szabályozását, valamint a tulajdontársak egymás közötti jogviszonyaira vonatkozó részletes előírásokat.

1.1./ A társasház adatai

1.1.1./ A Társasház neve: City Home E Társasház
Címe: 1097 Budapest, Nádasdy utca 12.

1.1.2./ A Társasház alapítója: **METRODOM N12 Korlátolt Felelősségű Társaság**
székhelye: 3012 Nagykökényes, Szabadság út 37.
statisztikai számjele: 24397405-6810-113-10
adószáma: 24397405-2-10
cégjegyzékszáma: 10-09-034073
, a továbbiakban Alapító.

1.2./ Az SZMSZ hatálya

Az SZMSZ hatálya a Budapest, Nádasdy utca 12. házszámú telek ingatlanon felépült lakóépületre alapított Társasház Alapítójára, későbbi tulajdonostársaira (a használókra) és szerveire terjed ki. Az SZMSZ valamennyi tulajdonostársra (használókra) és azok jogutódjaira is kötelező.

1.2.1./ A tulajdontársak kötelesek az SZMSZ rendelkezéseit lakásaik (helyiségeik) használóival (bérlőivel), hozzátartozóikkal, illetve alkalmazottaikkal is megtartatni, amire nézve egymással szemben teljes felelősséget vállalnak.

1.3. Jogok és kötelezettségek a Társasházban

1.3.1. A Társasháztulajdon egysége

A Társasházban lévő lakások, illetve nem lakás célú helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.
A telek, továbbá azon épületrészek, épület-berendezések és felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonát képezik.

A társasházi öröklakás, valamint a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető közös tulajdoni hányaddal együtt minősül önálló ingatlannak.

A közös tulajdonra vonatkozó, egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és lakásra illetve nem lakás céljára szolgáló helységre vonatkozó tulajdonjog – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

1.3.2. A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

1.3.2.1./ A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

1.3.2.2./ A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerint jelen SZMSZ határozza meg a külön tulajdonban lévő lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület céljának, működésének megfelelően. Az ezzel kapcsolatos rendelkezéseket a szervezeti és működési szabályzat 1. számú mellékleteként életbe lépő Házirend tartalmazza.

Ennek megfelelően tilos a külön tulajdonban lévő lakásokban minden olyan tevékenység, amely a többi tulajdonostárs tulajdonának használata sérelmét okozhatja.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal a jogszabályok keretei között önállóan rendelkezhet.

1.3.2.3. Tilos a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségeiben szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység folytatása, valamint szexuális termékek és segédeszközök árusítása vagy forgalmazása.

A Társasház teljes területén megtiltja erotikus tárgyú üzlet létesítését.

1.3.2.4. A nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használata

A lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához - a B) bekezdés a) pontjában foglalt kivétellel, illetve B) b) pontja szerinti eltéréssel - a közgyűlés hozzájáruló határozata és az engedélyhez kötött építési munkák esetén az 1.3.2.7. szerinti hozzájárulás beszerzése nem szükséges.

A) Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a B). bekezdés szerinti - határidőben meghozott - közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

B) Az A) bekezdés szerinti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés - harmincnapos határidőn belül meghozott - határozattal

a) a 1.3.2.3. pontban foglalt feltételek fennállása esetén megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását,

b) a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése érdekében - a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat; a határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalmát tartalmazó magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség tervezett használata zajjal, biztonsági kockázattal és a közös területek szennyeződésével nem jár és az SZMSZ egyéb rendelkezéseit nem sérti.

1.3.2.5./ A tulajdonostárs köteles:

a.) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást;
b.) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a jogszabályok, Alapító Okirat, SZMSZ és különösen az 1.3.2.1 és 1.3.2.2. pontban írt rendelkezéseket;
c.) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába, tárolójába, kizárólagos használatú erkélyére, teraszára vagy kertjébe, továbbá kizárólagos használatú gépkocsi beálló helyére a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben, valamint a külön tulajdonban lévő, de a közös tulajdonban lévő berendezésekkel, vezetékekkel, vagy más tulajdonában lévő ingatlan résszel, épületrésszel összefüggésben lévő berendezéseivel kapcsolatosan a szükséges ellenőrzés, valamint a szükséges javítási és fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül;
d.) a lakásában tervezett építkezéssel kapcsolatban az 1.3.2.7– 1.3.2.10. pontok szerint eljárni.

1.3.2.6./ A Társasház köteles helyreállítani vagy megtéríteni az 1.3.2.5 pont c.) bekezdése szerinti beavatkozással a tulajdonostársnak okozott kárt.

1.3.2.7./ Építkezés esetén az építkezni kívánó tulajdonostárs köteles a tervezett munkálatokról – azok megkezdését megelőzően – a közös képviselőt írásban értesíteni. Amennyiben a közös képviselő megítélése szerint a tervezett építkezés az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületberendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében felhívja az építkezni kívánó tulajdonostársat a munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatának bemutatására. Az ilyen munkák csak az előbbiek szerinti hozzájárulás birtokában kezdhetők meg.

1.3.2.8./ Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és az 1.3.2.7. bekezdésben említett körülmények nem állnak fenn.
Az építeni kívánó tulajdonos nem végezhet olyan munkát, amely az épület bármely homlokzatának, statikai (teherhordó) szerkezetének, közös használatú épületgépészeti berendezésének megváltoztatásával jár.
Építési engedélyköteles munka kizárólag az építési hatóság jogerős engedélye alapján végezhető. A közös képviselő ennek meglétét jogosult és köteles ellenőrizni.

1.3.2.9./ Nem engedély köteles bármely külön tulajdonú lakás vagy tároló alábbi felújítása: festés, burkolat csere, épületgépészeti vezeték/szerelvény az épület közös berendezéseihez való csatlakozási pontig való cseréje.
Egyetlen tulajdonostárs sem jogosult a lakásába felszerelt mérőórákon bármilyen beavatkozást végezni, a plombák megsértésével a mérőket leszerelni. E szabály megsértése esetén a közös képviselőnek perindítási joga van, mivel az ilyen magatartás a Társasház többi tulajdonostársának érdekét súlyosan sérti.

1.3.2.10./ Nem engedély köteles, de a közös képviselőnél írásban bejelentendő a közös tulajdonú, de a Társasházi Alapító Okiratban valamely lakáshoz tartozónak írt, kizárólagos használatú terület felújítása azzal, hogy a felújítást végző tulajdonos különleges felelősséggel tartozik ezen épületrészek csapadékvíz elleni szigetelésének megóvásáért.

1.3.2.11./ Ha a fent említett - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett – építési 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 a Társasházi Alapító Okiratot módosíthatja. Minden ezzel kapcsolatos költség, illeték és kiadás a változást kezdeményezőt terheli.
A változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építtető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

1.3.2.12. Bejelentési kötelezettség

A tulajdonostárs (birtokba lépő személy) köteles a külön tulajdon birtokba vételét követő 30 napon belül a közös képviselőnek, vagy az intézőbizottság elnökének bejelenteni:

a) külön tulajdon tekintetében a tulajdonosváltozást,
b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg jogi személy nyilvános adatát,
c) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: „bérlő") b) pont szerinti adatait,
d) a külön tulajdonában lakó személyek számát,
e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező b) pont szerinti adatát.

A c) és d) pontokban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani. A tulajdonostárs köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.

Az előző bekezdésben említett szolgáltatások díjának megfizetéséért a tulajdonostárs helyett a bérlő illetve más használó a társasházközösséggel szemben csak a közös képviselő jelen pontban szabályozott tulajdonosi bejelentésre figyelemmel megadott kifejezett előzetes írásbeli hozzájárulása esetén felel közvetlenül. A bejelentési kötelezettség szabályszerű teljesítése esetén a tulajdonos kérelmére a közös képviselő az írásbeli hozzájárulást nem tagadhatja meg. Ez esetben, amennyiben a használó – írásbeli felszólítás ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak helytállási kötelezettsége áll fenn. A fizetési felszólításra a 3.4.8.k) pontjában foglalt szabályok irányadók.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke jogosult az előbbiekben meghatározott adatokról nyilvántartást vezetni.
A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.
Amennyiben a tulajdonostárs (birtokba lépő személy) bejelentési kötelezettségének nem, vagy késedelmesen tesz eleget, ez a társasházzal szemben fennálló fizetési határidőket nem érinti.

Az új tulajdonostárs vagy leendő tulajdonostárs köteles az ingatlan birtokba vételét követő 15 napon belül, de legkésőbb tulajdonjoga megszerzésétől számított 15 napon belül írásban a közös képviselőnek bejelenteni a birtokba vétel és a tulajdonszerzés időpontját.

A tulajdonszerzést közokirattal (pl. Tulajdonjog jogerős ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, hiteles tulajdoni lap, ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzési jogcímek esetében jogerős bírósági ítélet vagy a szerzést megfelelően igazoló egyéb közokirat), továbbá a birtokba lépés időpontját igazoló teljes bizonyító erejű magánokirattal vagy közokirattal (pl. birtokba vételi jegyzőkönyv) kell igazolni. Az okiratok hiteles másolatban is benyújthatók.
A közös képviselő a változás tulajdonosi nyilvántartáson történő átvezetéséről az előzőekben megjelölt okiratok beérkeztétől számított 3 munkanapon belül gondoskodik.
A bejelentés elmulasztásából eredő valamennyi következmény és költség a mulasztó tulajdonostársat terheli.

A közös képviselő a tulajdonosi bejelentéstől függetlenül jogosult a Társasház albetéteinek tulajdoni helyzetét bármikor ellenőrizni (Ingatlan-nyilvántartási adatok lekérése) és nyilvántartását ennek megfelelően adott esetben helyesbíteni.

1.3.3./ A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek, felelősség a Társasházzal és harmadik személyekkel szemben

1.3.3.1./ Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A minden tulajdonostárs részére engedélyezett használat nem vonatkozik a Társasházi Alapító Okiratban kizárólagos használatúnak feltüntetett területrészekre.

A Társasházi közös tulajdon tárgyát képező földszinti zárt babakocsitárolót és a teremgarázsban található kerékpártárolót a tulajdonostársak külön térítés nélkül használhatják. A babakocsitároló kulcsát a kulcsmásolás költségének megtérítése mellett a közös képviseletnél lehet igényelni.
A kerékpártárolóban elhelyezett kerékpárok esetleges megrongálásából, eltűnéséből eredő károkért sem a Társasházközösség, sem a közös képviselő felelősséget nem vállal!

1.3.3.2./ A közös tulajdonba tartozó épületszerkezet, épületrész, épület berendezés, nem lakás céljára szolgáló közös helyiségek, valamint az egész épület közös tulajdonú részének fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat jelen SZMSZ vagy a törvény eltérő rendelkezése hiányában tulajdoni hányaduk szerint terheli.

1.3.3.3./ A közösségben maradó épületrészeket, felszereléseket, berendezéseket együttesen épület-biztosítással biztosítani kell, a külön tulajdoni illetőségekre az egyes tulajdonostársak köthetnek biztosítást. Egyes esetekben, pl. banki finanszírozás esetén a külön tulajdoni illetőségek biztosítása kötelező lehet. Ha valamelyik biztosított épületrész, berendezési tárgy megrongálódik vagy elpusztul, helyreállításáról a lehető leghamarabb gondoskodni kell. Valamely az épülettel kapcsolatos káresemény kapcsán kapott kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani. Ha a biztosítási esemény (kár) által elpusztult épületrész vagy felszerelés helyreállítására szükséges költségeket a biztosító nem, vagy csak részben fedezi és a teljes helyreállításra folyósított összeg kifizetésére a felújítási alap nem nyújt kellő fedezetet, akkor a tulajdonostársaknak kell a hiányzó összeget viselni tulajdoni illetőségük arányában.

1.3.3.4./ Az épület biztosítása kizárólag a közgyűlési négyötödös arányú határozata alapján bontható fel, annak teljes tudatában, hogy az épület biztosítás nélkül hagyása kár eseménynél a tulajdonostársak részére aránytalanul nagyobb anyagi veszteséget okoz.

1.3.3.5./ A közös vagyontárgyak rendeltetésszerű használatából eredő vagy elpusztulás következtében szükséges helyreállítási költségei a tulajdonostársakat, tulajdoni hányaduk arányában terhelik. Ez valamennyi tulajdonostársra érvényes kötelezettség, amely alól senki nem vonhatja ki magát.
Mindazon károk megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs vagy a tulajdonostárs jogán használó személy a közös vagyontárgyakban vétkesen vagy a rendeltetéstől eltérő használattal okozott, kifejezetten az illető tulajdonostársat terhelik.

1.3.3.6. Felújítási alap

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alapba a tulajdonostársak a közgyűlés által az éves költségvetésben meghatározott mértékű felújítási hozzájárulást fizetnek. A felújítási hozzájárulás – a közgyűlés határozatának eltérő rendelkezése hiányában - a közös költséggel egyidejűleg esedékesen kell megfizetni. A felújítási alap felhasználására bármely tulajdonostárs, a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke tehet indítványt. A felújítási alap felhasználásáról a közgyűlés a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével dönt.

1.3.3.7. Felelősség a Társasházzal szemben fennálló fizetési kötelezettségekért

Amennyiben valamely külön tulajdonú albetétnek több tulajdonosa van, ezek a tulajdonostársak az adott albetét közös tulajdonosai, és a társasházzal szemben egyetemlegesen jogosultak és kötelezettek.

Az egyes albetétek mindenkori tulajdonosai – az ingatlant bármely más jogcímen használó személyt terhelő díjfizetési kötelezettségtől függetlenül (kivételt képez ez alól a 1.3.2.11. pontban foglalt írásbeli hozzájárulás esete)– a Társasházzal szemben az adott albetétre jutó kötelezettségek megfizetéséért egyetemlegesen felelnek. Amennyiben az albetét tulajdonosa személyében változás áll be (élők közti jogutódlás esetében), az új tulajdonost a korábbi tulajdonos által ki nem egyenlített tartozásokért a korábbi tulajdonossal egyetemleges felelősség terheli, kivéve, ha a jogszabály rendelkezése szerint az új tulajdonos az ingatlant tehermentesen szerzi meg.
Amennyiben a külön tulajdonban lévő ingatlan tulajdonjoga a leendő új Tulajdonostárs javára még nem került bejegyzésre az ingatlan – nyilvántartásba, de a leendő tulajdonostárs a szerződése alapján az ingatlant birtokba vette, a Társasházközösség – választása szerint – az ingatlant birtokba vevő személlyel, vagy a bejegyzett tulajdonossal szemben érvényesítheti az adott albetétre jutó valamennyi igényét. A szerződés esetleges felbontása a Társasházközösség jogait nem érinti.
A Társasház felé fennálló kötelezettségek pontos teljesítésének kötelezettsége mindenkor köti a tulajdonostársakat.
Amennyiben a Tulajdonostárs befizetése valamennyi tartozását nem fedezi, a befizetést először a tartozás érvényesítése érdekében a Társasház részéről felmerült költségekre (pl. eljárási illeték, postaköltség, ügyvédi munkadíj stb.), a késedelmi kamatra, majd a tőketartozásra (ezen belül előbb büntető jellegű és más rendkívüli befizetési kötelezettségekre, majd a közüzemi díj és közüzemi díjelőleg címen fennálló tartozásra, majd a felújítási, megtakarítási alap jellegű tartozásokra végül a közös költségre kell elszámolni. A befizető (tulajdonostárs) eltérő rendelkezése hatálytalan.

1.3.3.8. Felelősség a közösség egészét terhelő kötelezettségekért

A közösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

1.3.3.9. Zárt rendszerű elektronikus megfigyelő rendszer

Amennyiben a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelésére a Közgyűlés határozata alapján (2.2.7. pont utolsó szakasza) zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítésül és üzemel, a kamerarendszer üzemeltetésével összefüggő adatkezelés szabályai a következők:

a) A kamerarendszer létesítésének és üzemeltetésének feltétele, hogy a Társasház közös tulajdonú épületrészeiben elkövetett jogsértések észlelése, az elkövető tettenérése, illetve e jogsértő cselekmények megelőzése, azok bizonyítása más módszerrel eredményesen ne legyen biztosítható. Az adatkezelés, a kamerarendszer működtetésének célja az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelme, a Társasház területén a jogsértő cselekmények megelőzése és bizonyítása, valamint a közös tulajdonban álló vagyon védelme.

b) Az így kiépített térfigyelő biztonsági kamerarendszer üzemeltetése során személyes adatnak minősülő adatok rögzítésére és kezelésére is sor kerül.

c) 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.

d) A kamerarendszer nem kerül elhelyezésre a közös tulajdonban és a tulajdonostársak közös használatában álló olyan helyiségben sem, amelyben a megfigyelés - a helyiség rendeltetéséből fakadóan - az emberi méltóságot sértheti (például: öltöző, illemhely).

e) A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő 15 napig kerülnek tárolásra abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban - ideértve az érintett személy vagy a társasházi közösség által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is - bizonyítékul, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételek automatikusan, többé helyre nem állítható módon törölni kell. Az alkalmazott informatikai eszközöket úgy kell kiválasztani és a rendszert oly módon kell üzemeltetni, hogy az adatok az arra feljogosítottak számára hozzáférhetőek legyenek, azok hitelessége és hitelesítése, változatlansága illetve a jogosulatlan hozzáférés elleni védelme biztosított legyen. Az adatkezelés során az információhoz kizárólag az erre jogosultak férhetnek hozzá, az információnak és a feldolgozás módszerének a pontosságát és teljességét biztosítani kell, valamint gondoskodni kell arról, hogy amikor a jogosult érintettnek szüksége van rá, ténylegesen hozzáférjen a kívánt információhoz.

f) A kamerarendszer által rögzített felvételekhez – a c). bekezdésben foglaltak kivételével - kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő

cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételek a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölésre kerülnek.

g) Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben a megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvétel haladéktalanul törlésre kerül oly módon, hogy az többé helyre nem állítható.

h) A felvételen szereplő természetes személy érintett számára a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerinti jogok (Avtv. 12.-18.§.) - az Avtv. szerinti korlátok között – gyakorlását a Társasházközösség a mindenkori közös képviselő útján biztosítja.

i) A felvételek megismeréséről jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a rögzített felvételt, az annak megismerésére - a kamerarendszer üzemeltetésére a közös képviselet által kötött szerződésben meghatározottak szerint - jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

j) A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét az épület valamennyi bejáratán, továbbá minden egyes helyiségben jól látható helyen elhelyezett kamera alkalmazására utaló képpel és jól olvasható tájékoztatóval felhívja az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatás tartalmazza a rendszer üzemeltetőjének személyét és elérhetőségét is. Az üzemeltető az érintett személyt - kérésére - köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira - ideértve az e). pontban meghatározott jogait is -, valamint jogorvoslati lehetőségeire.

k) Az adatkezelésre és az adatfeldolgozásra kizárólag a közös képviselet által a kamerarendszer üzemeltetésével megbízott személy (Társaság) és munkatársai jogosultak.

l) Az adatkezeléssel kapcsolatos kifogások esetén elsődlegesen a közös képviselethez és az üzemeltetőhöz, az Avtv. rendelkezései szerint az adatvédelmi biztoshoz, továbbá az Avtv. illetőleg a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény szerint bírósághoz fordulhat a sérelmet szenvedett személy.

m) A közös képviselő által kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet. Az üzemeltetőnek a szerződés megkötésével egyidejűleg nyilatkoznia kell arról, hogy tevékenységének gyakorlása során a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat és a jogszabályok kamerarendszer működtetésére vonatkozó rendelkezéseit megtartja, valamint a kamerarendszer technikai feltételei alapján e szabályok megtartása biztosított.

2./ A TÁRSASHÁZ SZERVEI, MŰKÖDÉSÜK ÉS HATÁSKÖREIK

2.1./ A közgyűlés

A közgyűlés a társasház legfelső döntéshozó szerve.

2.1.1./ A közgyűlés határoz az alábbiakban:

- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- az SZMSZ és a Társasház házirendje (a továbbiakban: Házirend) megállapításáról, elfogadásáról,
- a közös képviselő, a Számvizsgáló megválasztásáról, felmentéséről, tiszteletdíjáról, külső közös képviselő esetén a szerződéses díjról,
- a Társasház éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli és egyéb jogszabályok szerint elkészített beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról,
- az alapító okirat módosításáról vagy kiegészítéséről; a társasházközösség megszüntetése felől,
- a közös képviselő ellen beadott panaszok felől, a közös képviselő döntéseinek esetleg szükséges megváltoztatásáról,

- minden olyan ügyben, amit az SZMSZ nem utal a közös képviselő vagy a Számvizsgáló hatáskörébe.

A közgyűlés határozatának - szó szerint - tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit.
A közgyűlés a közös képviselőt, az intézőbizottságot-, illetőleg a számvizsgálót bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő - intézőbizottság esetén annak elnöke - a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

2.1.2./ A közgyűlés összehívása

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni.
A közgyűlés szabályszerűsége szempontjából a meghívók keltének napján a közös képviselő nyilvántartása szerinti tulajdonosok meghívása irányadó. A meghívó keltét követően tulajdont szerző tulajdonostársak a közgyűlésen teljes joggal vehetnek részt, feltéve, hogy tulajdonszerzésüket a közgyűlés kezdetén a közös képviselő felé megfelelően (lásd 1.3.2.12.) igazolták.
Sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

A meghívás elsődlegesen a meghívónak az adott Tulajdonos Társasházban lévő postaládájába való kézbesítésével történik. A Tulajdonostársak kötelesek levélszekrényt fenntartani és annak tartalmát figyelemmel kísérni. Egy adott tulajdonostárs kérheti a közös képviselőtől, hogy a meghívót elektronikus levélben (e-mail) kapja meg, ebben az esetben a meghívó elküldését igazolni nem lehet, és az elektronikus levélben történő meghívást választó tulajdonostárs nem hivatkozhat arra, hogy a közgyűlésre szóló meghívót nem kapta meg. Azon tulajdonosokat, akik a közös képviselőnél állandó tartózkodási lakcímként más címet adtak meg, arra a címre küldött ajánlott levélben kell meghívni.

Amennyiben a Tulajdonostárs által megadott levelezési címen a posta a meghívót tartalmazó küldeményt kézbesíteni nem tudja, és az a Közös Képviselőhöz visszaérkezik, az a kézbesítés hatályosságát nem érinti.

A meghívónak legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

a) a közgyűlés szavazásra előterjesztett napirendjét,
b) a meghozandó határozatok megfogalmazását (lényegét),
c) a közgyűlés időpontját és közgyűlés helyét,
d) az esetleges megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást,
e) továbbá a közgyűlésen elnöklő személyre, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjére és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására vonatkozó indítványt.
f) a közös képviselő nevét, elérhetőségét

A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános, illetőleg az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

2.1.3. Képviselet a közgyűlésen

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást vagy közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni és azt a közgyűlés kezdetekor a közös képviselőnek, vagy a közgyűlést levezető személynek kell átadni. A nem egyszeri alkalomra, hanem határozott időtartamra vagy visszavonásig érvényes meghatalmazás eredeti példányát bemutatni tartozik a meghatalmazott és arról csak egy másolati példányt kell átadni. A meghatalmazottal való képviseltetés mind a közgyűlés határozatképességének megállapításához, mind a határozathozatalhoz érvényes.
Ha a tulajdonostárs nem természetes személy, a képviseleti jogosultságot cégkivonattal és aláírási címpéldánnyal, illetőleg a cégjegyzésre jogosult személytől származó, az előző bekezdés szerinti alakiságokkal rendelkező meghatalmazással kell igazolni. Az átadott meghatalmazást (nem természetes személy esetén az egyéb iratokkal együtt) a jegyzőkönyvhöz mellékletként kell csatolni.

2.1.4./ A közgyűlésre a lakások használóit (bérlőit) és más dologi jogi jogosultjait nem kell meghívni. Ők a közgyűlésen jelen lehetnek, de a határozatok hozatalában (szavazásokban) nem vehetnek részt, hacsak nem a fent leírt módon meghatalmazottként vannak jelen valamely tulajdonostárs képviseletében. A hatékony döntéshozatal érdekében a

közgyűlést levezető elnök korlátozhatja a közgyűlésen részt vevő, szavazati joggal nem rendelkező személyek hozzászólási jogát.

2.1.5./ A közgyűlés csak a meghirdetett napirendben hozhat határozatot. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot nem lehet hozni.

2.1.6./ A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer az adott év május 31. napjáig kell összehívni.
Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a Számvizsgáló Bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

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

2.2./ A közgyűlés lefolytatására vonatkozó rendelkezések

2.2.1./
A közgyűlést az azt összehívó személy nyitja meg.
A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza különösen:
a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét;
b) azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív tartalmazza;
c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
d) a tárgyalt napirendek összefoglalását;
e) a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.
A jegyzőkönyvet a levezető elnök személye mellett jelen lévők közül két személynek kell hitelesíteni aláírásukkal. A technikai feltételekről a közös képviselő gondoskodik.
Amennyiben ehhez a Közgyűlésen jelen lévő valamennyi Tulajdonostárs hozzájárul, a közgyűlésen elhangzottak a szó szerinti jegyzőkönyvezés érdekében technikai hangrögzítő eszközzel dokumentálhatók. Ebben az esetben a helyszínen jegyzőkönyv-kivonat felvételére kerül sor, amely csak a 3.3.1.a), b), d) pontjában foglaltakat, továbbá azt tartalmazza, hogy a hangfelvétel egy-egy másolati példánya a jegyzőkönyvet hitelesítő Tulajdonostársak részére átadásra került, és a hangfelvétel alapján a szó szerinti jegyzőkönyv leírása a közgyűléstől számított 3 napon belül történik meg. A jegyzőkönyvet hitelesítő Tulajdonostársak a helyszínen felvett jegyzőkönyv-kivonatot aláírják, a hangfelvétel egy-egy másolati példányát pedig a szó szerinti jegyzőkönyv hitelesítéséig megőrzik. A szó szerinti jegyzőkönyv fenti határidőben történő leírásáról és annak hitelesítéséről a Közös Képviselő gondoskodik. A szó szerinti jegyzőkönyv hitelesítését követően a közgyűlésről készült hangfelvételt haladéktalanul törölni kell, melyről feljegyzés készül.

A közgyűlésen meghozott határozatokról valamennyi tulajdonostársat értesítenie kell a közgyűlés megtartásától számított 8, azaz nyolc napon belül. Az értesítés a meghozott határozatok Társasházban – jól látható helyen – legalább 14 nap időtartamra történő kifüggesztésével is teljesíthető.

A jegyzőkönyvbe (annak aláírását és hitelesítését követően) bármely tulajdonostárs betekinthet, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

2.2.2./ Határozatképes a közgyűlés, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a fele szabályszerűen képviselve van. A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott levezető elnök és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

2.2.3./ Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést annak határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

2.2.4./A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó – napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető.

2.2.5./ A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni. Ha jogszabály egy adott kérdésben a tulajdonostársak tulajdoni

hányada alapján számított meghatározott minimális támogató szavazati arányt követel meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

2.2.6./ A közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát – a Tht. Eltérő rendelkezése hiányában – a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.
A közgyűlésen a tulajdonos társakat a tulajdoni hányaduk száma szerint (egy tulajdoni hányad = egy szavazat) illeti meg a szavazati jog. A döntés érvényességéhez – a 2.2.7. pontban meghatározott kivételekkel – a jelen lévő / képviselt, illetve írásos szavazás esetén a tulajdoni hányadok egyszerű szótöbbsége szükséges.
Az egy külön lapon (albetéten) felvett ingatlan résztulajdonosai főszabályként, ha a résztulajdonosok a közgyűlésen ettől eltérően kifejezetten nem rendelkeznek, a többi résztulajdonostól származó külön meghatalmazás nélkül is valamennyi résztulajdonos nevében adják le szavazatukat. Ez ugyanakkor nem korlátozza a résztulajdonosokat abban, hogy adott esetben egymástól eltérően szavazzanak.
Az egyszerű szavazattöbbséget igénylő határozathozatalnál egy esetleges szavazategyenlőség esetén a közgyűlést levezető elnök szavazata dönt.

2.2.7./ Az egyszerű többségtől eltérő szavazati aránnyal hozható döntések:

- valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása (igen szavazata) szükséges az alapító okirat módosításához, kivéve az 1.3.2.11. pontban foglalt esetet
- A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.
- A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos - a Tht. 10.§. (2) bekezdésben említett - elidegenítés jogát gyakorolhatja, ha az alapító okirat Tht. 10.§. 2. bekezdésének megfelelő tartalmú módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal. A közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A határozatot közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- Ha az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján végzett munka olyan lakásmegosztást vagy 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. A közgyűlés ezen határozata ingatlannyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat, a határozatot közokiratba, vagy ügyvéd- jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele, hogy az építtető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.
- A szervezeti-működési szabályzatot a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával módosíthatja.
- A közösség a 1.3.2.4. B bekezdésében említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges.
- A Közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-ának támogató szavazatával határoz zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) kiépítéséről és üzemeltetéséről.

E témakörökben megismételt közgyűlésen érvényes határozat nem hozható.

2.3./ A közgyűlés által hozott rendelkezések

2.3.1./ A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgálót bármikor felmentheti.
A felmentett közös képviselő az új közös képviselő megválasztásáig ügyvivőként látja el a közös képviselői feladatokat. A felmentést kezdeményező tulajdonostárs legalább 3, társasházi közös képviselettel foglalkozó magánszemélytől vagy cégtől írásos, referenciákat is tartalmazó érvényes árajánlatot mutat be a közgyűlés részére a társasház közös képviseletének ellátására, hogy az új közös képviselő megválasztását elősegítse.

2.3.2./ A közgyűlés a határozatával a legalább 3 hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba eső tulajdonostárs külön tulajdoni illetőségének, továbbá a közös tulajdoni hányadból hozzá tartozó hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékaként, a társasházakról szóló törvényben meghatározott jogorvoslati lehetőségek biztosítása mellett. A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a

szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni. A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a törvényben meghatározott jogorvoslati lehetőségek feltüntetésével kell kézbesíteni. A jelzálogjog bejegyzése 3 hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

2.3.3./ Ha a közösség határozata jogszabályt, vagy a Társasházi Alapító Okirat rendelkezéseit sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül bármelyik tulajdontárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja.

2.4. Közgyűlés mellőzésével, írásbeli szavazással történő határozathozatal

2.4.1./ A tulajdonostársak az évi rendes közgyűlés napirendjének kivételével, a közös képviselő által írásban elkészített és a számvizsgáló által írásban véleményezett határozati javaslatról írásbeli szavazással is dönthetnek. Írásbeli szavazást csak a közös képviselő kezdeményezhet.
Olyan kérdésekben terjeszthető elő írásbeli szavazásra határozati javaslat, amelynek eldöntéséhez szükséges információkat a tulajdonostársak ismerik, vagy amely információkat a határozat indokolási része tartalmaz.
Tehát a szavazásra feltenni kívánt határozati javaslatot a megfelelő indokoló magyarázattal együtt kell megküldeni a tulajdonos társaknak.
A szavazás úgy történik, hogy az „igen", „nem" ill. „tartózkodom" válaszok közül a megfelelőt alá kell húzni a tulajdonosnak saját kezűleg, ill. amennyiben meghatalmazott jár el akkor az írásbeli szavazáshoz csatolnia kell a szabályos meghatalmazást. Ha a tulajdonostársnak a közös képviselőnél benyújtott, a szavazásra is feljogosító, és a tárgyidőszakban is hatályos meghatalmazása van, akkor annak újbóli csatolása nem szükséges. Az írásbeli szavazat közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban (két tanú által hitelesítve) tehető meg. Az így elkészített szavazó levelet ajánlott, elsőbbségi küldeményként kell postára adni a közös képviselő részére.
Az közgyűlésen kívül javasolt határozatot 12, azaz tizenkét munkanapos határidő kitűzésével írásban kell a tulajdonostársakkal közölni, akik szavazatukat írásban adják meg. A határidő kezdő napja az írásbeli szavazásra bocsátott határozati javaslat levélszekrénybe történt bedobását, illetve a hirdetőtáblára történő kifüggesztést követő 3. munkanap. A határozati javaslaton a kifüggesztés/levélszekrénybe kézbesítés napját, a határidő kezdőnapját és a szavazat érvényes leadásának szabályait külön is fel kell tüntetni. A szavazat érvényességének feltétele, hogy azt igazoltan, ajánlott küldeményként legkésőbb a határidő utolsó napján a tulajdonostárs a közös képviselet címére megküldje. A Tulajdonostársaknak a határozati javaslat eredeti tartalma szerint kell dönteniük, az annak kiegészítésével vagy módosításával leadott szavazat érvénytelen. Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő 8 napon belül közgyűlést köteles összehívni.

2.4.2./ A határozat érvényességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított több, mint 50%-nak jóváhagyó válasza szükséges. Ennek hiányában a javaslatot elvetettnek kell tekinteni.
Azokban a kérdésekben, amelyekben a közgyűlésen való szavazáskor is valamely minősített többség szükséges, az írásbeli szavazás érvényességéhez is ugyanannyi érvényes szavazat szükséges.

2.4.3./ A szavazás eredményét a közös képviselő a tulajdonostársakkal az utolsó szavazat beérkezését követő 8, azaz nyolc napon belül a közgyűlésre szóló meghívó megküldésére vonatkozó szabályok szerint közli.

2.4.4./ Ha az említett írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő 8 naptári napon belül közgyűlést köteles összehívni.

3./ A közös képviselő

A társasház ügyeit a közgyűlések közötti időszakokban – a Tht., a Társasházi Alapító Okirat, az SZMSZ., a Házirend és a közgyűlési határozatoknak megfelelően – a közös képviselő intézi.

3.1./ Közös képviselő lehet bármelyik tulajdonostárs, vagy a Társasházban tulajdonnal nem bíró természetes vagy jogi személy.

3.1.1./ Nem lehet közös képviselő, illetőleg nem láthat el társasház-kezelői tevékenységet:

- akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés-büntetésre ítéltek, amíg a büntetett előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
- az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,

- az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet,
- aki nem rendelkezik a jogszabály által előírt képzettséggel, ha ilyen képzettséget hatályos jogszabály előír.

3.1.2./ A közös képviselő – ha a közgyűlés így határozott – köteles a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, jogi személy esetén a cégbizonyítványát, illetőleg a közös képviselet ellátásával, a társasház-kezelői tevékenység végzésével kapcsolatos nemleges köztartozásról, valamint a székhelye vagy lakóhelye szerint illetékes első fokú bíróságtól a végrehajtásra átadott tartozás alóli mentességről szóló igazolásokat a közgyűlés határozatában megjelölt határidőig beszerezni, és azt a közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.

3.2./ A képviseleti jogosultság a közgyűlés elfogadó határozatával keletkezik. A határozat egyben a Társasház szerződési nyilatkozata a közös képviselő felé. A Közgyűlés a Számvizsgálót vagy ennek hiányában két Tulajdontársat bíz meg a megválasztott közös képviselővel való részletes írásbeli szerződés megkötésre, amelyben – összhangban a közgyűlési határozattal – részletesen szabályozzák a közös képviselő díjazását, feladatait, és a szerződés megszüntetésének lehetőségeit is. A közgyűlés határozata a szerződés lényeges elemeit tartalmazza, amely a Számvizsgálót, illetve a szerződést aláíró tulajdonostársakat köti. A jogviszony a közös képviselő-jelölt ajánlatának közgyűlési határozattal történő elfogadásával jön létre, a jogviszony tartalmát a határozat keretei között az írásbeli szerződés pontosítja.
A közgyűlés ilyen jellegű rendelkezése hiányában a megbízási szerződés megkötésére a Számvizsgáló jogosult és köteles. A közgyűlés a közös képviselőt bármikor visszahívhatja, megbízását bármikor felmondhatja. A közös képviseleti megbízás közgyűlés általi felmondási jogának korlátozása a közös képviselővel kötött szerződésben sem lehetséges érvényesen. A közös képviselő ilyen minőségével, illetve megbízási szerződésével összefüggő jognyilatkozatait a szerződést megkötő személlyel vagy szervvel (SZB esetében az elnökkel) illetve a Tulajdonostársak közösségével a közgyűlésen közölheti joghatályosan. Utóbbi esetben a jognyilatkozat a közgyűlés időpontjában tekinthető közöltnek.

3.3./ Ha a közös képviseletet gazdasági társaság vagy egyéni vállalkozó látja el, akkor a feladata ellátására kötendő szerződés aláírásával egyidejűleg köteles a céghitelességét, aláírási jogosultságát, valamint egyéni vállalkozónál a tevékenysége végzésére vonatkozó engedélyt (ha ilyet jogszabály előír) és a friss keletű erkölcsi bizonyítványát átadni.

3.4./ A közös képviselő köteles:

- 3.4.1./ a közgyűlések megszervezésével és lebonyolításával kapcsolatos feladatokat ellátni,
- 3.4.2./ a közgyűlés határozatait előkészíteni és azokat végrehajtani érvényben levő jogszabályok, a Társasházi Alapító Okirat, az SZMSZ. valamint a Házirend előírásai szerint,
- 3.4.3./ az épület üzemeltetése és fenntartása érdekében minden szükséges intézkedést megtenni, azaz gondoskodni többek között:
  - a.) közös területek takarításáról, az épület előtti árkádok és járdák takarításáról, téli csúszás- és hómentesítéséről,
  - b.) a hulladéktároló konténerek, kuka edények ki- és visszahordásáról,
  - c.) a közös használatú zöldterületek megfelelő állapotban tartásáról, rendszeres ápolásáról,
  - d.) általában minden napi tevékenységről, ami az épület biztonságos, és a jogszabályoknak megfelelő üzemeltetéséhez szükséges.

- 3.4.4./ Az épület rendszeres állapotmegóvása érdekében szükséges és előírt karbantartásokról gondoskodni. Ennek keretében a közös képviselő köteles gondoskodni:
  - a.) az épület közös részeinek birtokbavételét megelőző műszaki átadás-átvételi eljárásban a társasház közösséget képviselni és a nevében eljárni,
  - b.) az épület közös részeinek birtokba vétele után a jótállási és szavatossági igények érvényesítése érdekében eljárni, a felmerülő kivitelezési hibákat, szükséges garanciális javításokat kijavíttatni, e tekintetben a Társasházat képviselni.
  - c.) az épület 1 éves és 3 éves felülvizsgálati eljárásán a Társasházat képviselni, e szemlékre a közös területek hibáit összegyűjteni, a szükséges javításokat a generálkivitelezővel elvégeztetni.
  - d.) az üzemeltetés műszaki feltételeiről, a berendezések szükség szerinti és rendszeres karbantartásáról (kazánház, a felvonók, garázsberendezések, épületgépészet, villamos hálózat, közös területek világítása stb.),
  - e.) az időszakonként kötelező ellenőrzésekről és vizsgálatokról (a felvonó, kazán, stb.)
  - f.) évente felmérni az épület műszaki állapotát a szükséges felújítások, esetleges nagyobb javítások megállapításához, az erre elkészült javaslatokat a közgyűlésnek tájékozódás céljából előterjeszteni,
  - g.) a beépített berendezések garanciális szerződéseiben meghatározott javító szolgálattal e berendezések időszakos és rendkívüli felülvizsgálati és javítási munkáiról,

- h.) valamennyi javítás és karbantartás során az elvégzett munkát ellenőrizni, és csak a ténylegesen és megfelelően elvégzett munka teljesítését igazolni.
- i.) a g.) pont alá nem tartozó esetekben minden 50 000 Ft értéket meghaladó értékű munka esetén legalább két ajánlatot bekérni
- j.) felderíteni a felújításokhoz igénybe vehető támogatásokat és a külső forrásokat, elkészíteni és benyújtani az ezek elnyerésére szolgáló pályázatokat,
- k.) az épületbiztosítással kapcsolatos intézkedéseket (kárbejelentés, ügyintézés) megtenni,
- l.) feltárni a közös helyiségek, épületrészek gazdaságos hasznosíthatóságának lehetőségeit és megtenni az azok hasznosításához szükséges lépéseket.

➢ 3.4.5./ Társasház számviteli jogszabályoknak megfelelő működtetése érdekében a közös képviselő gondoskodni köteles évenként költségvetési javaslat készítéséről a közgyűlés részére, amely tartalmazza
a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
b) a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
c) a közös költséghez való hozzájárulás összegét, a tulajdonostársak nevének feltüntetésével, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

➢ 3.4.6./ A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő éves elszámolása tartalmazza:
a.) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztását a Társasház könyvelője által kidolgozott és a közgyűlés által elfogadott bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésével,
b.) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
c.) az a)-b) pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
d.) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyieszköz-leltárát,
e.) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
f.) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését, a tulajdonostársak nevének feltüntetésével, továbbá a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban,

3.4.7./ A közös képviselő köteles vezetni vagy vezettetni a társasház könyvelését a számviteli törvényben előírtak szerint, az adminisztrációt vezetni, a társasház közteher kötelezettségeit (adók, járulékok) nyilvántartani és befizetni, a pénzeszközöket kezelni. A közös képviselő pontos nyilvántartást vezet a Társasház tulajdonosairól, azok levelezési címéről, telefoni elérhetőségéről, elektronikus levélcíméről.

A közös képviselő külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén – a tulajdonostárs kérésére – a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat és közös költség befizetési elszámolást a feleknek bemutatja.

➢ 3.4.8./ A Társasház – fentieken túli – jogszerű működése, a költségek rendszeres elszámolása, valamint a tulajdonostársak hosszú távú érdekeinek megőrzése érdekében a közös képviselő köteles:
- a.) a társasház gazdálkodására vonatkozó iratokat, bizonylatokat a számviteli előírásoknak megfelelően tárolni, különösen köteles megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát.
- b.) külön jól elzárható helyen tartani és megőrizni a társasházra vonatkozó műszaki tervdokumentációt és a garancialeveleket,
- c.) ellenőrizni a tulajdonostársak közös költség befizetéseit, és a közgyűlést tájékoztatni az elmaradásokról,
- d.) a társasháznak beérkezett számlák tartalmát és jogosságát ellenőrizni,
- e.) a társasház közös közműszámláit, biztosítási díját, felvonó karbantartás, és egyéb köztartozásait előírt határidőn belül befizetni,
- f.) elszámolni a tulajdonostársak felé a Társasház közös gázmérőjén mért fogyasztásból a tulajdonostársak hőmennyiségmérőin mért hőmennyiségek alapján számított külön terhelhető költségekkel, a gázár-támogatásra vonatkozó hatályos jogszabályok figyelembe vételével.
- g.) gondoskodni az épület központi adatgyűjtő berendezésének (amennyiben van ilyen) az előbbi költség szétterheléshez szükséges leolvasásáról, a leolvasott adatok áttekinthető (táblázatos) nyilvántartásáról,
- h.) évenként (adott év május 31-ig) a közös költségekről elszámolást készíteni, s azt a közgyűlés elé terjeszteni,
- i.) együttműködni a számvizsgáló bizottsággal, hogy az ellenőrzési feladatát gyakorolhassa havonként, de kötelezően negyedévente,

- j.) a közgyűlés határozatairól és azok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve), amelynek tartalmaznia kell:
  - a közgyűlés időpontját, határozatképesség arányát,
  - a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét,
  - a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és idejét,
  - a megszavazott határozatok végrehajtásának elmaradási indokát, ha volt ilyen,
- k.) A Közös képviselő (intézőbizottság elnöke) azon tulajdonostárssal szemben, akinek 3 havi közös költség összegét elérő, bármely jogcímen fennálló késedelmes fizetési kötelezettsége áll fenn a Társasházzal szemben, a hátralék beszedése érdekében az alábbiak szerint jár el:

Felszólítja a tulajdonostársat a hátralék rendezésére 10 napos póthatáridő tűzésével. Ha a felszólítás a megjelölt póthatáridő ellenére is eredménytelen, a közös képviselő a hátralék beszedése érdekében fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezheti vagy peres eljárást kezdeményezhet, valamint rendelkezésével a közgyűlés összehívását mellőzve az adós tulajdonostárs külön tulajdonának és az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányadnak jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a tartozás rendezésének biztosítékául, a 2004. évi CXXXIII. Tv. és az SZMSZ-ben foglaltak figyelembe vételével. Amennyiben a hátralék a Társasház által biztosított közüzemi szolgáltatás (hidegvíz, melegvíz, fűtési díj, hűtési díj) ellenértékét, átalánydíját vagy az ilyen célra fordítandó előleget (együttesen: Közüzemi díjhátralék) (is) tartalmazza, a közös képviselő jogosult a teljes tartozás, valamint 25.000 Ft ki - és visszakapcsolási díj együttes összege megfizetésének hitelt érdemlő igazolásáig a közüzemi szolgáltatás korlátozására vagy szüneteltetésére a hátralékos tulajdonostárs ingatlana(i) vonatkozásában. A közös képviselő a Társasházközösség hátralékos tulajdonostárs felé fennálló követelésének érvényesítésével kapcsolatos feladatok elvégzésével az eredményes behajtás esélyeinek növelése érdekében jogi képzettséggel rendelkező megbízottat (ügyvédet, ügyvédi irodát) vehet igénybe. A tartozás érvényesítése kapcsán felmerült valamennyi kiadás (pl. postaköltség, eljárási díjak, illetékek, Társasház által a tartozással összefüggésben kifizetett ügyvédi megbízási díj stb.) a hátralékos tulajdonostársat terheli. A költségek áthárítása a tulajdonosi folyószámlán történő utólagos előírással történik. A Társasház és a tartozások behajtása érdekében igénybe vett megbízott díjazást is tartalmazó megbízási szerződése a tulajdonosok előtt nyilvános.

3.4.9./ Ha a közgyűlés a közös képviselőt e megbízatása alól felmenti, a régi közös képviselő köteles az új közös képviselő részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, és elszámolást az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, átadni.
Amennyiben a közös képviselő a Csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX Tv. Hatálya alá tartozó gazdálkodó szervezet, és fizetésképtelenségét a bíróság jogerős határozatával megállapítva elrendeli felszámolását, a közös képviseleti megbízás a felszámolást elrendelő végzés jogerőre emelkedésével megszűnik.
A Számvizsgáló Bizottság Elnöke jelen pontban leírt esemény bekövetkezésének napjától ügyvivő közös képviselőként jár el az új közös képviselet megválasztásáig, és megteszi a halasztást nem tűrő intézkedéseket.
Az ügyvivő közös képviselő a felszámolás közzétételétől számított 15 napon belül, legkésőbb a felszámolás közzétételétől számított 40. napra köteles rendkívüli közgyűlést összehívni új közös képviselő választása céljából.
Az ügyvivő közös képviselő tevékenységét a korábbi közös képviselőnek járó díjazás időarányos része fejében végzi.

3.5./ A közös képviselő jogosult:

- 3.5.1./ a kötelezettségeinek teljesítéséhez esetleg szükséges takarítói, gondnoki, műszaki szakértői, ill. ügyvédi szolgáltatást igénybe venni, valamint erre az – összeghatártól függően – a számvizsgálónak vagy a Közgyűlésnek javaslatot tenni.

- 3.5.2./ a tervszerű gazdálkodás keretein kívül eső eseti munkavégzésnek a közös költségek terhére történő költségviseléséről – azonos tárgyú beszerzések tekintetében – a közgyűlés által meghatározott első értékhatárig, azaz 300.000,-Ft-ig maga dönteni.

- 3.5.3./ az első értékhatár felett, de azonos tárgyú beszerzés esetén 600.000,- Ft értékhatáron belül a számvizsgáló bizottsággal együttesen dönthet. E fölött a második összeghatár fölötti eseti költségviseléshez közgyűlési határozat szükséges. Kivétel a fenti értékhatárok alól az életveszélyt jelentő állapot megszüntetéséhez szükséges munka, amely esetben a közös képviselő rendkívüli közgyűlést köteles összehívni és az életveszély elhárítása illetve a tulajdonostársak figyelmeztetése érdekében minden szükséges lépést megtenni.

- 3.5.4./ a Társasház képviseletének ellátására harmadik féllel szemben, valamint a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

3.6./ A társasház közgyűlése dönthet úgy, hogy nem egyszemélyi közös képviselőt, hanem „Intéző Bizottságot" választ a közös képviselő feladatainak ellátására. Az intéző bizottság legalább 2 főből áll, amelyből 1 fő az intéző bizottság elnöke.

Amennyiben a közgyűlés érvényesen intéző bizottságot választ, úgy az intéző bizottság elnöke rendelkezik mindazokkal a jogokkal és kötelezettségekkel, amelyeket jelen SZMSZ a közös képviselő jogaként vagy kötelezettségeként határoz meg. Az intéző bizottság tagjai és az elnöke a közgyűlés által nem szabályozott kérdésekben működésük módját maguk határozzák meg, és írásban rögzítik.

4./ A Számvizsgáló Bizottság

A társasházközösség gazdálkodásának ellenőrzésére a közgyűlés 3 tagú számvizsgáló bizottságot választ.

A megbízás érvényességének feltétele, hogy a választott személyek a megbízást elfogadják. A megbízást a közgyűlés bármikor visszavonhatja. A számvizsgáló bizottság tagjai megbízatásukról bármikor feltétel nélkül lemondhatnak a közös képviselőhöz benyújtott írásos nyilatkozattal.

A számvizsgáló bizottság maga választ elnököt tagjai közül. A megválasztott elnök személyét a közös képviselőnek be kell jelenteni. A számvizsgáló bizottság két jelenlévő tagja együttesen is érvényes döntést hozhat a bizottság jogkörében. A számvizsgáló bizottságon belüli döntéseknél a bizottsági tagok azonos súlyú (nem tulajdoni hányadukkal arányos) szavazattal rendelkeznek. A számvizsgáló bizottság döntéseit szótöbbséggel hozza. A Számvizsgáló Bizottságot a Társasház többi szerve és a tulajdonostársak előtt bármely bizottsági tag képviselheti.

A számvizsgáló bizottság tagjainak tiszteletdíjáról a közgyűlés határoz. Amennyiben a bizottsági tag a tevékenységet díjazás nélkül vállalja, az ügyintézési költségét (papíráru, iratmásolás, postaköltség) a Társasház – a Társasház nevére és címére kiállított számlák ellenében – a közös költségek terhére megtéríti.

A Számvizsgáló Bizottság jogkörében eljárva

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését,
- havonta ellenőrzi közösség pénzforgalmát és a házi pénztárt,
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett gazdasági vonatkozású javaslatokat, különösen az éves költségvetést és annak elszámolását,
- engedélyezi vagy közgyűlési hatáskörbe utalja a közös képviselőnek az éves költségvetésben nem szereplő munkavégzés kapcsán a közös költségek terhére történő, a közgyűlés által meghatározott, 300.000,- Ft-ot (első értékhatár) meghaladó költségviselési vállalását. Ilyen engedélyt azonos témájú beszerzéssel kapcsolatban a bizottság a közgyűlés által meghatározott második értékhatárig, 600.000,- Ft-ig adhat,
- ellenőrizheti a költségvetést, az elszámolást, valamint a közös képviselő által elszámolt számlákat.
- időszakonként ellenőrzi a társasháznak címzett és megfizetendő közműszámlákat, azok szétterhelését,
- összefoglaló jelentést ad a gazdasági évben szerzett tapasztalatairól a közgyűlésnek,
- összehívja a közgyűlést, amennyiben a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke ebbéli kötelezettségének nem tesz eleget
- a 3.4.9. pontban foglalt esemény bekövetkezte esetén a Számvizsgáló ügyvivő közös képviselőként jár el.

A számvizsgáló bizottság tagjaira a 3.1.1.pontban írtak értelemszerűen alkalmazandók.

5. A gazdasági ellenőrzést segítő személy

A Számvizsgáló Bizottság feladatai ellátásának segítésére – különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat előzetes vizsgálatára és véleményezésére - gazdasági ellenőrzést segítő személyt kell igénybe venni, feltéve, hogy a közösség éves pénzforgalma a húszmillió forintot meghaladja. Gazdasági ellenőrzést segítő személy a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy lehet.
Nem kötelező az előző bekezdésben említett gazdasági ellenőrzést segítő személy igénybevétele, ha:
a Számvizsgáló mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy.
A gazdasági ellenőrzés segítésével olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, melynek tagja vagy alkalmazottja rendelkezik az első bekezdésben meghatározott szakképesítéssel. A gazdálkodó szervezet megbízásakor a gazdasági ellenőrzést segítő természetes személyt is meg kell nevezni.

5.1. A gazdasági ellenőrzést segítő személy jogai és kötelezettségei

A gazdasági ellenőrzést segítő személy feladata a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat - éves közgyűlés elé terjesztett - tervezetének előzetes vizsgálata és véleményezése.
A gazdasági ellenőrzést segítő személy feladatának elvégzése céljából betekinthet a közösség számviteli nyilvántartásaiba - ideértve a pénzforgalommal kapcsolatos iratokat is -, az azt alátámasztó bizonylatokba, dokumentumokba, valamint a közös képviselőtől, az intézőbizottság elnökétől, tagjaitól és a számvizsgáló bizottságtól és annak tagjaitól felvilágosítást kérhet.
A gazdasági ellenőrzést segítő személy tanácskozási joggal vesz részt az (1) bekezdésben említett közgyűlési napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt kötelező meghívni. A gazdasági ellenőrzést segítő személy a véleményéről és vizsgálatának eredményéről - ideértve azt is, ha tudomást szerez a közösség vagyonának várható jelentős csökkenéséről, illetve más olyan tényről, amely társasházi tisztségviselő felelősségre vonását vonhatja maga után -, írásban köteles tájékoztatni a közgyűlést.
A gazdasági ellenőrzést segítő személy e tájékoztatását a meghívóhoz mellékelni kell; ennek elmulasztása esetén az e körbe tartozó napirendi pontokról hozott közgyűlési határozat érvénytelen.

6./ Egyéb bizottságok

A társasház közgyűlése meghatározott feladatok végrehajtására ad-hoc bizottságokat hozhat létre, amelyek jogairól, kötelezettségeiről és esetleges díjazásáról a közgyűlési határozattal dönt. Ezen bizottságok nem dönthetnek olyan kérdésekben, amelyet jogszabály a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe utal, vagy amely ügyben ellenkező értelmű közgyűlési döntés született.

7./ A költségek viselése

7.1./ A külön tulajdonban lévő ingatlanok költségei

7.1.1./ A külön tulajdonban levő lakások és nem lakás céljáró szolgáló egyéb helyiségei belső falfelületeinek, nyílászáróinak, padlóinak, vezetékeinek, berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával, fenntartásával és üzemeltetésével járó költségek az ingatlan mindenkori tulajdonosát/tulajdonosait terhelik.

7.1.2./ A tulajdontárs anyagilag felel a külön tulajdonban lévő lakásához (helyiségéhez) tartozó és ahhoz csatlakozó építményrészek (pl. csatorna-víz hálózat) meghibásodásából vagy a lakás használatából következően a közös tulajdonú részekben vagy más tulajdontárs külön tulajdonában keletkezett kárért vagy a kár azon részéért, amelyet a társasházra megkötendő biztosítási szerződés keretében a Biztosító nem térít meg.

7.1.3./ Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás (helyiség) bérlőjének (használójának) terhére állapítanak meg, ennek teljesítéséért a többi tulajdonostárs felé a lakás (helyiség) tulajdonosa felelős abban az esetben, ha e kötelezettség teljesítése érintheti más lakás (helyiség) vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát vagy a Társasházzal való elszámolási kötelezettséget.

7.1.4./ A lakások almérővel mért – fűtés- és melegvíz-készítés – hőmennyiségének költsége, a villany, víz és csatorna költsége valamint hírközlési szolgáltatások díja ezen külön tulajdonú helyiségek mindenkori tulajdonosát terhelik az 1.3.2.12. pontjában foglaltak figyelembe vételével.
A tulajdonostársak birtokba lépésük időpontjában - amennyiben a tulajdonjog ingatlannyilvántartási bejegyzésére ezt megelőzően kerül sor, a bejegyzés jogerőre emelkedésének napjától - mellékvízmérő díjmegosztási szerződést kötelesek kötni. A szerződés folyamatos fenntartása, az ennek érdekében szükségessé váló óra hitelesítés a tulajdonostársak kötelezettsége. Amennyiben a díjmegosztási szerződés nem jön létre, megszűnik vagy az alapján a tulajdonostárs érdekkörében felmerülő okból a Társasház főmérőjén mért fogyasztásból a mellékvízmérő fogyasztását a szolgáltató (megbízottja) nem helyezi levonásba, úgy a Társasház ezen időtartamra lakásonként 30 m3 átalánydíjat számol el havonta. Az átalányíj esedékessége a 7.1.5. pont szerint alakul.

7.1.5./ A Társasház a közös képviselő által minden hónap 1. és 5. napja között leolvasott mérőóra állások alapján az egyes albetét tulajdonosok felé szabályosan működő fogyasztásmérő esetén a pontos fogyasztás alapján (elfogyasztott egységek száma és az egységár szorzata fogyasztási nemenként) számolja el a fűtési díjat és a használati meleg víz előállításának költségét. A fogyasztási egységárak (fűtési egységár, vízfelmelegítés m3-enkénti ára) meghatározása a hőmennyiségmérőkön, illetve melegvíz-mérőórákon mért összes fogyasztási egység és a ház közös gázmérőjén mért, ténylegesen elfogyasztott gáz kiszámlázott ellenértékének arányosítása alapján történik.

A hőmennyiség ellenértékét, azaz az egy ingatlanra jutó elhasznált földgáz ellenértékét (azaz az elhasznált hőmennyiség díját és használati meleg víz vízfelmelegítési díját) a tulajdonos a Társasház bankszámlájára köteles átutalni, vagy csekken befizetni, a lakásszám (emelet/ajtó szám) feltüntetésével a tárgyhónapot követő második hónap 15. napjáig.

Amennyiben leolvasás alkalmával a mérőóra szabálytalan/rendellenes működésére derül fény vagy a mérőóra leolvasása más, a tulajdonos érdekkörében felmerülő okból nem lehetséges, a közös képviselő a fogyasztásra átalánydíjat számít fel az alábbiak szerint:

Vízfelmelegítés díja: 30.000.-Ft/albetét/hó
Hőmennyiségmérő esetén: 1.000.-ft/lakás m2/hó

Az átalánydíj a szabálytalanság észlelésének időpontja és a korábbi (helyes) mérőóraállás rögzítési időpontja közti hónapra, a szabálytalanság fennállásának idejére, utoljára a szabálytalanság megszüntetését közvetlenül követő esedékes óraleolvasásig terjedő hónapra (teljes hónapra) számolandó el. A szabálytalanság észleléséről a helyszínen jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyv tartalmazza a felvétel helyét és idejét, rögzíti a lényeges körülményeket, tapasztalatokat. A jegyzőkönyvet a leolvasást végző személy aláírásával hitelesíti.
A Közös képviselő a szabálytalanság megszüntetése iránt maga intézkedik, és a tulajdonostársat a jegyzőkönyv másodpéldányának hátrahagyásával erről tájékoztatja. A szabálytalanság elhárításának költségeire a közös költség nyújt fedezetet azzal, hogy nyilvánvaló károkozás esetén a felmerült kár megtérítését a Társasház a károkozótól követelheti. Amennyiben a mérőóra rendellenes működésének az oka a természetes elhasználódás, úgy az átalánydíj összege az albetét korábbi 12 havi fogyasztásának egy hónapra jutó átlagával egyezik meg.

7.1.6./ A külön tulajdonban lévő tárolók elektromos áram-fogyasztása a ház közös mérőjét terheli. Mindazonáltal a tárolók tulajdonosai nem jogosultak e helyiségekben a világítási fogyasztáson kívül semmilyen elektromos fogyasztót – pl. ipari, barkácsoló vagy fűtő készülék, szerver stb – üzemeltetni, a közös képviselő engedélye nélkül.

7.1.7./ Ha a tulajdonostárs a 7.1.2. vagy 7.1.5. pont szerinti kötelezettségét nem teljesíti, az a többi tulajdonostárs érdekét sérti. A 7.1.2. pont szerinti esetben a mulasztás következményét elszenvedő másik tulajdonos, vagy a közös tulajdont érintő káresemény esetén a közös képviselő jogosult a szükséges intézkedéseket a mulasztó tulajdonostárs terhére és költségére megtenni.

7.2./ A közös költségek fedezetének biztosítása

7.2.1./ A közös költségeket a tulajdonostársak közösen viselik. A közös költségek éves várható nagysága a közös képviselő éves költségvetési tervezete alapján kalkulálható. A mindenkori közös költség nagyságát, mértékét, befizetési módját és határidejét a közös képviselő és a számvizsgáló javaslata alapján közgyűlés határozza meg, és meghatározhatja a felújítási alap képzését és annak mértékét. A közgyűlés határozatának eltérő rendelkezése hiányában a közös költség és a felújítási alap befizetési kötelezettségeket minden hónapban előre, a tárgyhó 10. napjáig esedékesen kell teljesíteni a Társasház bankszámlájára történő átutalással.

A közös költség elemeit képező egyes költségnemek felosztása a szerint történik, hogy az adott költségnem a lakások, a tárolók vagy a garázs típusú albetét fenntartásához kötődően jelenik meg. A lakás albettétípushoz köthető költségek az albetétek tulajdonosai között a lakások alapterületének arányában (Ft/m2) kerülnek felosztásra. A tároló albetéttípushoz köthető összes költség a tárolónként kerül felosztásra a tárolók tulajdonosai között. A teremgarázsra eső összes specifikus költség a gépkocsibeállók száma szerint kerül felosztásra a beállóhelyek kizárólagosan használati jogával rendelkező tulajdonostársak között. Az olyan költségnemek, amelyek egyik albetéttípus fenntartásához sem köthetők specifikusan, a tulajdoni hányadok arányában kerülnek felosztásra.
A közös költség összege az alábbiak szerint kerül meghatározásra:

Lakások esetén: 220 Ft/m2/hó 2016. december 31. napjáig,
200,- Ft/m2/hó 2017. január 01. napjától 2017. június 30. napjáig
Erkélyek esetén: 85 Ft/m2/hó
Tárolók esetén: 100 Ft/m2/hó
Gépkocsibeállók: 2.500 Ft/gépkocsibeálló/hó
2 Gépkocsi beállásra alkalmas hely: 3500 Ft/gépkocsibeálló/hó

A társasház adott évi közös költségeinek tulajdonostársaktól történő beszedése, a költségek kifizetése és minimum 1,5 havi működésre elegendő likviditási tartalék levonása után megmaradó pénzeszközeit a tulajdonostársak között a tulajdoni hányadok arányában a közgyűlés döntése alapján felosztható.

7.2.2./ A tulajdonosok jogosultak a közös költség értékét és a közösen viselendő kiadások körét éves rendes közgyűlésükön meghatározni, olyan módon, hogy a megváltoztatott új közös költség értéke is reálisan fedezze a Társasház kiadásait.

7.2.3./ A tulajdonosok a tulajdonhoz jutásukkal kapcsolatban aláírt végleges ingatlan adásvételi szerződés aláírása előtt megismerték és magukra nézve kötelezőnek elfogadták a jelen szervezeti és működési szabályzatot. Ingatlanukat azon ismeret birtokában szerezték a Társasházban, hogy az épület fenntartásához és majdani felújításához szükséges közös költségeket viselni fogják.
A tulajdonostársak, mint szerződő felek megállapodnak abban, hogy a közös költséget és a társasház felé más jogcímen keletkező tartozásokat a társasház bankszámlájára csekken vagy átutalással, az emelet és lakásszám közleményként való feltüntetésével fizetik be. Minden olyan, a Társasház felé a tulajdonostársak részéről teljesítendő, jelen SZMSZ-ben külön fel nem tüntetett fizetési kötelezettség a közgyűlés határozata által meghatározott esedékességgel, ilyen rendelkezés hiányában a tárgyhó 10. napjáig fizetendő. A közgyűlés határozhat a közös költségek viselése felől és annak tulajdonosonként történő havi befizetésének összegéről és módjáról, a vonatkozó jogszabályok, az Alapító Okirat és jelen SZMSZ keretei között. A Társasház felé fennálló kötelezettségek pontos teljesítésének kötelezettsége mindenkor köti a tulajdonostársakat.

A Társasház felé fennálló fizetési kötelezettségükkel késedelembe eső Tulajdonostársakkal szemben a Közös Képviselő a 3.4.8. k) pontban foglaltak szerint lép fel. A Társasházzal szembeni tartozás megfizetésének időpontja a Társasház közös költség megfizetésére megadott bankszámláján történő jóváírás napja. (Csekken történő befizetés esetén is.) A Tulajdonostársnak viselnie kell az abból eredő késedelem következményeit, hogy a közös költség befizetésekor a közlemény rovatban a befizető, és a tulajdonos neve, az albetét természetbeni megjelölése (épület, emelet, ajtó) nem volt feltüntetve.
Amennyiben a tulajdonostárs fizetési kötelezettségének a közös képviselő vagy a Társasház által a tartozás behajtása érdekében megbízott jogi képviselő felszólításában biztosított póthatáridő leteltéig nem tesz teljes mértékben eleget, a tartozás megfizetése érdekében fizetési meghagyás kibocsátása vagy peres eljárás, illetve a tartozás fedezetének biztosítása érdekében jelzálogjog bejegyzése kezdeményezhető. A jelzálogjog bejegyzése és a peres (fizetési meghagyásos) eljárás akár egymással párhuzamosan is alkalmazható.

A hátralékos tulajdonostárs bármikor kezdeményezheti legfeljebb 6 havi részletfizetési megállapodás megkötését. A megállapodás feltétele, hogy a hátralék 50%-a az egyezség megkötésével egyidejűleg megfizetésre kerüljön. Különös méltánylást érdemlő esetben a Közös Képviselő legalább 25% egyidejű megfizetését és legfeljebb 12 havi részletfizetést hagyhat jóvá. Bármely részlet fizetésének 5 napot meghaladó késedelme, továbbá az adós Tulajdonostárs folyó havi kötelezettségeinek 5 napot meghaladó késedelme a részletfizetési megállapodás megszegését jelenti, melynek jogkövetkezményeként a részletfizetéssel érintett tartozás teljes összege azonnal esedékessé válik, a behajtási folyamat pedig kezdetét veszi/folytatódik.

7.2.4./ Azon tulajdonosok részére történő postázási költségekről, akik nem tartózkodnak életvitelszerűen a Társasházban lévő ingatlanukban, vagy valamely időre más tartózkodási (értesítési) címet adnak meg a közös képviselő részére, a közös képviselő külön nyilvántartást köteles vezetni, és azt az adott tulajdonos közös költségéhez terhelésként köteles hozzáadni.

8./ Kommunikációs szabályok

Ha egy tulajdonostárs életvitelszerűen, vagy két hónapot meghaladó időtartamban nem tartózkodik Magyarországon, köteles gondoskodni olyan személyről, aki megbízottként eljár a társasházzal kapcsolatos ügyeiben(ingatlan-kezelő), és e megbízott nevét, elérhetőségét a közös képviselőnek meg kell adnia, és el kell juttatnia hozzá a megbízott képviseleti jogosultságát igazoló meghatalmazását. A távollévő tulajdonostársnak az ingatlan-kezelővel kötött megbízási szerződésében ki kell kötnie, hogy a kezelő köteles gondoskodni a tulajdonos nevére és társasházi címére érkező levélpostai küldemények átvételéről.
A meghatalmazás teljes bizonyító erejű magán - vagy közokiratba foglalása kötelező és annak tartalmából ki kell annak is derülnie, hogy annak érvényessége milyen intézkedésre jogosítja fel a meghatalmazottat.
Ha a meghatalmazás közgyűlési képviseletre szól, akkor fel kell tüntetni, hogy egy adott közgyűlésre vagy milyen, pontosan meghatározott időszakra szól, összhangban az SZMSZ többi rendelkezéseiben foglaltakkal.
Az általános meghatalmazásból nem zárható ki a Társasházzal szemben fennálló tartozások kapcsán a tulajdonosnak címzett levélpostai küldemények átvétele.

Érvényes és hatályos meghatalmazás hiányában a tulajdonostársnak címzett küldeményeket a tulajdonostárs által a közös képviselőnek megadott belföldi levelezési címére, utóbbi hiányában (ide értve azt az esetet is, ha a posta „címzett ismeretlen", „elköltözött" vagy „cím elégtelen" jelzéssel visszaküldi a levelet) a Társasházban lévő ingatlanának postacímére kell megküldeni.
Amennyiben a meghatalmazott levelezési címére küldött levél érkezik vissza a posta „címzett ismeretlen", „elköltözött" vagy „cím elégtelen" jelzésével, a meghatalmazást hatálytalannak kell tekinteni.
Amennyiben a tulajdonostárs társasházi címéről érkezik vissza a küldemény a fenti jelzések valamelyikével, az a kézbesítés hatályosságát nem érinti.

9./ Egyéb rendelkezések

9.1./ A társasház mind külső, mind belső egysége, esztétikai hatásának és jó működésének fenntartása mindegyik tulajdonostárs érdeke, ezért a ház falain, homlokzatán, kapubejáratain, lépcsőházban stb. táblát, hirdetményt, világítóberendezést a közös képviselő vagy indokolt esetben a közgyűlés hozzájárulása nélkül elhelyezni nem szabad. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól.

9.2./ A társasház valamennyi dokumentumaiba valamennyi tulajdonostárs betekinthet. A betekintés jogát a közös képviselő köteles biztosítani, amennyiben a tulajdonostárs időpont egyeztetés mellett jelezte igényét. A betekintési jogot a közös képviselő elektronikus úton is biztosíthatja.
Iratmásolat a másolás költségeinek egyidejű megtérítése esetén kérhető.

9.3./ A társasház a környezet megóvása érdekében szelektív hulladékgyűjtést is végezhet, és az ezzel kapcsolatos közgyűlési döntésig felhatalmazza a közös képviselőt az ehhez szükséges tároló edények beszerzésére és szabályok kialakítására.

9.4./ A gépkocsibeállók tulajdonosai a tulajdonosi jogosultság igazolása mellett térítés ellenében vásárolhatják meg a garázskapu távirányítókat. (Beállóhelyenként 1-1 db-ot)

10./ Házirend

A tulajdontársak (a külön tulajdonú lakások és egyéb helyiségek használói) együtt élésének és a társasház használatának szabályozását a jelen Szervezeti és működés szabályzat 1. számú mellékleteként szereplő Házirend részletezi. Az itt írt Házirend betartása a harmonikus együttélés érdekében a társasház valamennyi tulajdonostársa, valamint az ingatlanrészek használói (bérlői) számára kötelező érvényű.
A Házirend jelen Szervezeti és Működési Szabályzat melléklete, ezért annak módosítása a Szervezeti és Működési Szabályzat módosítására szóló törvényi előírás szerint a közgyűlésen az összes tulajdoni hányad szerinti szavazattöbbséggel lehetséges.

11. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat értelmezésében

1. Társasház: a lakóépület és nem lakás céljára szolgáló épület.
1.1. Lakóépület: az olyan épület, amelyben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma meghaladja az épületben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát.
1.2. Nem lakás céljára szolgáló épület: minden egyéb olyan épület, amelyben legalább két, műszakilag megosztott önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiség van (társas irodaépület, társas üdülő, társas garázs stb.).

2. Fenntartás: az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.
2.1. Üzemeltetés: a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői, házmesteri szolgáltatások megszervezése, az intézőbizottság rendszeresítése esetén működésének biztosítása.
2.2. Karbantartás: a közös tulajdonban levő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje.
A karbantartás lehet:
2.2.1. hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,
2.2.2. időszerű karbantartás, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,
2.2.3. tervszerű karbantartás, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.
2.3. Felújítás: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy

teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:

2.3.1. teljes felújítás: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,

2.3.2. részleges felújítás: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,

2.3.3. korszerűsítés: a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése.

➢ Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületberendezés létesítésével járnak.

4. Eredménytelen az írásbeli szavazás

4.1. a szervezeti-működési szabályzat tekintetében: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget,

4.2. minden más esetben: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.

5. Közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak: a társasházban lévő külön tulajdont elhatároló épületszerkezet két oldalán lévő tulajdonosok.

6. Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetve üzletszerűen végzett ingatlankezelő tevékenység: társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői szolgáltatás, mely a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvényben meghatározottak szerint önálló, üzletszerűen - nyereség elérése érdekében rendszeresen, gazdasági kockázatvállalás mellett - végzett gazdasági tevékenység.

7. Használó: tulajdonjogi jogcímen kívül a társasházi önálló ingatlant birtokló személy

12. Záró rendelkezések

12.1./ Amennyiben a Szervezeti és Működési Szabályzat vagy a Házirend módosítását jogszabály írja elő, a közös képviselő és a számvizsgáló által előkészített, kizárólag a jogszabály által megkívánt módosításokkal megváltoztatott új szabályzat elfogadásáról az első határozatképes közgyűlés határozni köteles.

12.2./ Jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, és a mindenkor érvényes, vonatkozó magyar jogi szabályozás rendelkezései az irányadóak. Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat (és Házirend) egyes részeinek, rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége az SZMSZ többi rendelkezésének illetve egészének érvényességét nem érinti. Az érvénytelen rendelkezés helyett az adott esetre irányadó szabályozás alkalmazandó.

12.3./ A tulajdontársak a jelen okiratban rögzített jogviszonyból származó perek eldöntésére -a pertárgy értékétől függően - kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság vagy a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.

A jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot a társasház alakuló közgyűlése 6/2011. sz. határozatával fogadta el. Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat az elfogadás napján lép hatályba.

Metrodom N12 Kft.
alapító

Házirend

Mindazok a rendelkezések, amelyeket a jelen Házirend megfogalmaz, a Társasház lakásai és egyéb helyiségei használóinak harmonikus, békés és biztonságos együttélését szolgálják. Ezért e rendelkezések betartása valamennyi itt lakó számára kötelező, és betartásukat minden lakótárs tartsa a közösség érdekében saját erkölcsi kötelességének is.

1./ A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

2./ Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A minden tulajdonostárs részére engedélyezett használat nem vonatkozik az Alapító okiratban kizárólagos használatúnak feltüntetett területrészekre.

Kérjük, tájékoztassa a közös területek használata során észlelt hibákról, hiányosságokról a közös képviselőt vagy a gondnokot!

3./ A Társasház minden tulajdonosa és a külön tulajdonú helyiségeket bármilyen jogcímen használó személyek (a továbbiakban együttesen: a Lakók) kötelesek a külön tulajdonú helyiségeket, a kizárólagos használatában lévő területeket és a közösségi tulajdonban maradó építményrészeket, felszereléseket, berendezéseket a jó gazda gondosságával, rendeltetésszerűen használni. A külön tulajdonú ingatlanrészeket tulajdonosaik kötelesek jó karban tartani, szükség szerint felújítani.

4./ Tűzrendészeti előírások

A tűzvédelmi-tűzrendészeti előírások mindenkire nézve kötelezőek a lakók biztonsága érdekében. Ezen előírások tűz esetén életet menthetnek.

4.1. Tűzvédelmi szabályzat

Együttéléssel kapcsolatos rendelkezések:

5./ Az épület személybejáratait mindenkor kulcsra kell zárni.

6./ Az építkezést végző tulajdonostárs, vagy egyéb jogcímű lakó az építés ideje alatt naponta köteles gondoskodni arról, hogy az építés és az anyagok felszállítása miatt beszennyezett közös területek fel legyenek tisztítva. Építési anyagfelhordásra, építési törmelék lehordására a felvonókat használni tilos!

7./ Tilos este 8-óra és reggel 7-óra, pihenő és ünnepnapokon reggel 9-óra közötti időszakban bármiféle építési, felújítási munka végzése. Mindenféle építési, felújítási munka végzését a közös képviselőnek be kell jelenteni írásban, a munka megkezdése előtt 3 nappal. Egyebekben az SZMSZ előírásai érvényesek. Kivételt képez ez alól az azonnali beavatkozást igénylő, veszélyt elhárító munka (pl. csőtörés javítása) a szükséges mértékig.

8./ Tilos este 9 óra és reggel 7 óra között, bármiféle, a többi lakót zavaró, a szomszédos helyiségekben 25 decibelnél nagyobb hanghatást okozó tevékenység a közvetlen szomszédok beleegyezése nélkül. Ez alól kivétel december 31-én éjszaka, amikor január 1-jén hajnali 3 óráig a zenés összejövetel engedélyezett.

10./ Nem engedélyezett az épületben az ének gyakorlás és zenekari próba. Hivatásos művészek részére a közös képviselő a hivatásos művésszel azonos emeleten és a hivatásos művész alatti és feletti emeleteken lakók többségének egyetértésével ezen szabály alól felmentést adhat, a gyakorlásra igénybe vehető napszak (munkanapi és hétvégi) pontos megjelölésével.

11./ A porszívó porzsákját a háztartási szeméttel együtt kell kezelni. Tilos bármit (pl. szemetet, cigarettacsikket) az ablakokból kidobni, kiönteni. A folyosó felmosásánál ügyelni kell, hogy az alatta lévő szintekre semmilyen folyadék ne csurogjon le.

A kukákba kizárólag háztartási szemét önthető. A nem háztartási szemét (elhasznált berendezések, bútorok, egyéb nagyobb tárgyak) elszállításáról a tulajdonosa (használója) köteles gondoskodni.

12./ A közös képviselő köteles gondoskodni az épület közös területeinek legalább hetente való lesepréséről, havonta történő felmosásáról.
Az épület előtti járdaszakasz téli hómentesítéséről és síkosság mentesíttetéséről a közös képviselő köteles gondoskodni.
Az épületben és a hozzátartozó külső területeken tilos sóval (NaCl) síkosság mentesíteni, mert tönkre teszi a betonszerkezeteket, burkolatokat és a vasszerkezeteket. Erre a célra csak sómentes anyag használható. (pl. a hulladékudvarokban télen kapható zeolit szemcsés környezetbarát anyag, faforgács, homok stb.)

13./ A liftek megóvása, rendeltetés-szerinti használatának betartása különösen fontos a felvonó élettartamának meghosszabbítása érdekében. Tisztán tartása közös érdek. A liftet elszennyező használó köteles azonnal gondoskodni a kitakarításáról. A személyfelvonók kizárólag személy-szállításra használhatók. A rendellenes használatból eredő felmerült károk megtérítése a szabálytalanul használó személy feladata. Észlelhető kár hiányában – a rendeltetésellenes használatból eredő élettartam-csökkenés, várható gyakoribb illetve megnövekedett javítási költségekre figyelemmel a házirendet megsértő személlyel szemben a közös képviselő a 19. pontban foglaltak alkalmazásával jár el.

14./ Rovarfertőzés esetén annak megszüntetése érdekében a tulajdonosok, illetve a használók az általuk használt lakásban és helyiségben rovarmentesítési munkálatokat összehangoltan kötelesek elvégezni; illetőleg a közgyűlés döntése alapján vagy az illetékes közegészségügyi és járványügyi hatóság kötelezése alapján azt eltűrni.

15./ Az épület egységes megjelenése érdekében redőny, redőnytok, ablak rácsot és más homlokzati tárgy elhelyezése előtt a közös képviselővel való egyeztetés szükséges (szín, mintázat, típus).

16./ Állattartás

- Madarat nem szabad úgy tartani vagy etetni, hogy mások lakásának ablakpárkányát, vagy az épület közös használatára szolgáló területeit szennyezze.
- A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóborállatot, madarat az épületbe szoktatni nem szabad.
- Az eb- és állattartás mértékét és a tartás módját külön rendeletek szabályozzák. Kutyát a lépcsőházban csak pórázon szabad vezetni.
- Az tartott állat okozta szennyeződést az állat gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani.
- Vadállatot, kígyót, veszélyes rovart stb. tartani csak a közgyűlés előzetes hozzájáruló nyilatkozata alapján megszerzett szakhatósági engedély birtokában szabad.
- Amennyiben a fenti szabályokat valamelyik állattartó lakástulajdonos vagy használó nem tartja be, és egyidejűleg a tartás az egészségre is káros lehet, akkor a közös képviselő közgyűlési döntés alapján köteles a szükséges eljárás megindítására, a szabályok betartásának kikényszerítésére.

17./ A teremgarázs használatának szabályai

1. A teremgarázst gépkocsi tárolásra csak az használhatja, aki ott garázshelyet vásárolt vagy tulajdonostól bérel. A beállóhelyet lánccal, parkolás-gátló szerkezettel ellátni csak a garázs padlóburkolat és falak szilárdságának és szigetelő képességének megőrzése mellett, a közös képviselővel egyeztetve szabad. Minden ettől eltérő garázshasználat birtokháborítást, egyben a Házirend megsértését jelenti.
2. A teremgarázsban lévő gépkocsi beállókban a tulajdonosok a gépjárművükkel csak a kizárólagos használatú beálló helyükön parkolhatnak, illetve tárolhatják személygépjárművüket, oly módon, hogy más gépjármű mozgását, ki-, valamint bejhajtását ne akadályozza.
A gépkocsi beálló használója biztosítani köteles a környezetkímélő használatot a beálló helyeken. Esetleges olaj -, sav- stb. szennyeződést annak előidézője saját költségére haladéktalanul köteles megszüntetni.
3. Fokozott követelmény, hogy a gépkocsi beálló helyeken semmiféle gyúlékony vagy veszélyes anyag (olaj, benzin, PB palack, akkumulátor, stb.) még átmenetileg sem tárolható!
4. Az épületen belüli behajtó útvonalában gépjárművel tilos megállni, parkolni, várakozni. E tilalom a vendégjárművekre is vonatkozik s ennek betartására a vendéget fogadó tulajdonos is köteles ügyelni.
5. Az esetlegesen a gépjárművel okozott károkat azonnal be kell jelenteni a közös képviselőnek, aki jegyzőkönyvet vesz fel az eseményről.
6. Illetéktelen illetve engedély nélküli parkolás esetén – beleértve a teremgarázs területén valamennyi házirendbe ütköző várakozást, valamint a teremgarázs területén kívül, de a társasház területén nem parkolásra kijelölt területen történő várakozást is – a közös képviselő jogosult az elkövető gépjárművet kerékbilinccsel ellátni. A kerékbilincs levételének feltétele, hogy az érintett gépkocsi tulajdonosa az engedély nélküli parkolás díját előzetesen megfizesse. Az ily módon lebilincselt gépkocsi tulajdonosa/használója a Társasházzal szemben a lebilincselés ténye és annak időszaka miatti kártérítésre nem jogosult. A tulajdonosok felelőssége, hogy vendégeik figyelmét a kerékbilincs alkalmazásának lehetőségére és a garázshasználat szabályaira felhívja.

7. Az engedély nélküli parkolás díja 20.000,- Ft, amely a felhelyezés napját követő 4. (negyedik) naptól naponta 3.000,- Ft-tal növekszik, de nem haladhatja meg a 65.000,- Ft összeget. A 19. (tizenkilencedik) napot követően a közös képviselő jogosult az engedély nélkül parkoló gépjárművet elszállíttatni. Az engedély nélküli parkolási díjból származó bevétel főszabály szerint a Társasházat illeti, kivéve jogosulatlan gépkocsi-beálló használat esetén, amely esetben a bevétel 50%-a a gépkocsi-beálló használatára egyébként jogosult személyt illeti.

18./ A külön tulajdonban lévő lakások lefolyóvezetékének meghibásodásából eredő beázások kijavításának költségét az a tulajdonos köteles viselni, akinél a meghibásodás történt. Amennyiben a külön tulajdonba tartozó hiba elhárításakor a tulajdonos azt észleli, hogy a hiba eredő oka közös tulajdonba tartozó berendezést is érint, köteles azonnal értesíteni a közös képviselőt. Ilyen esetben a tulajdonos és a közös képviselő közreműködésével közösen felvett ténymegállapítási jegyzőkönyvben kell a hiba okát és a helyreállítási költség viselésének arányát és összegét rögzíteni. Ennek elmaradása esetén az egész helyreállítási költség viselése a tulajdonost terheli.

19./ A közös tulajdonú, nem kizárólagos használatú területeken a tulajdonostársak ingóságokat csak átmeneti jelleggel, legfeljebb 8 óra időtartamban, a közös képviselő előzetes írásbeli hozzájárulása esetén, a hozzájárulás feltételeinek megfelelően tárolhatnak, a tűzrendészeti előírások sérelme nélkül.

20./ A közös képviselő szóban figyelmezteti azon lakót, aki a házirend előírásait ismétlődően vagy szándékosan megszegi. Ha a szóbeli figyelmeztetés nem használ, a közös képviselő az érintett lakót írásban a hirdetőtáblákon is figyelmeztetheti. Végső esetben a közös képviselő a szabályokat sorozatosan megszegő lakót az okozott kárral, kellemetlenséggel arányos rendkívüli befizetési kötelezettséggel sújthatja. Figyelemmel arra, hogy a mindenkori tulajdonostársak felelősek a közösséggel szemben azért, hogy a Házirendben foglaltakat a lakás mindenkori használói betartsák, így a Házirend sorozatos megszegése esetén alkalmazott rendkívüli befizetési kötelezettséget a mindenkori tulajdonos terhére kell előírni. A rendkívüli előírás összege 5.000 Ft – 50.000 Ft-ig terjedhet. A tulajdonostársak jelen Házirend megszegését szerződésszegésnek tekintik, és kifejezetten feljogosítják a közös képviselőt a házirendet megszegése esetére a rendkívüli előírás szankciójának alkalmazására.

Jelen Házirend 20 pontból áll és a kihirdetés napján lép életbe.