

**BUDAPEST, XV. KER. CSOBOGÓS U.5. SZ. TÁRSASHÁZ**

**SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT**

**2005.**

**2015.**

BFKH XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.  
Dátum: 2015. December 09.



2061803400002015

Ikt.szám: .....

Mellékletek (db): .....

Aláírás: (

Ca AH

**A 1151 Budapest, Csobogós u 5. szám alatti 89867/14 hrsz. alatt lévő Társasház** közösségének szerveit, annak hatásköré, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait ezen Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza.

A társasház tulajdont alapító okiratnak a fenti rendelkezéseket tartalmazó része a társasház közössége az összes tulajdoni hányad alapján számított többségi írásbeli határozatával a 2003. évi CXXXIII. Tv. 62. (1). bekezdésének felhatalmazása alapján hatálytalanította azokat, és ezen a 10 /2015. közgyűlési határozat az SZMSZ módosításokkal egységes szerkezetbe szabályozza.

## **SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSE SZABÁLYZAT -ban szabályozta.**

### **I. BEVEZETÉS**

#### **1.1 A szabályzat célja és tartalma**

- 1.1.1. A szabályzat célja, hogy társasház tulajdonosok részére a nyugodt, békés társasház tulajdon használatot biztosítsa, és annak keretébe szabályozza a társasház szervezeti felépítésével, működésével kapcsolatos kérdéseket, valamint a tulajdonostársak egymás közti viszonyát.
- 1.1.2. A szabályzat tartalmazza a társasház közösségének szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének, befizetésének és behajtásának szabályait, a külön tulajdon használatát, a közös tulajdon használatának és hasznosításának szabályait, a házirendet.

### **II. A TÁRSASHÁZ KÖZGYŰLÉSE**

#### **2.1. Közgyűlés összehívása**

- 2.1.1. A tulajdonostársak szükség szerint, de legalább évente egy alkalommal, de legkésőbb május 31-ig tartanak közgyűlést.

A közgyűlésre a tulajdonosokat és az állandó meghatalmazottakat írásban, (ajánlott vagy tértí vényes levéllel, vagy a meghívó átvételével) vagy levélszekrény útján két tanú jelenlétében bedobott meghívóval kell meghívni. ~~A meghívót az épületben jól látható helyen ki kell függeszteni.~~

*(1) A közgyűlést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban – jól látható helyen – ki kell függeszteni.*

*(2) Sürgős esetet – így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épület - berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.*

(3) A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános és az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók

2.1.2. A közgyűlés egybehívását az ok közlése mellett bármelyik tulajdonostárs kérheti. A közgyűlést a közös képviselő hívhatja össze.

A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a felkészülésre – a sürgős szükség esetét kivéve (élet és balesetveszély, továbbá károsodás megakadályozása, stb.) – legalább 8 nap maradjon.

~~A meghívónak tartalmaznia kell – első napirendi pontként – a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására utalást.~~

A meghívónak tartalmaznia kell:

a) a közgyűlés időpontját és helyét;

b) a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet;

c) részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;

d) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

(2) A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos – különösen az éves költségvetésről és elszámolásról e törvény 47-48. §-a alapján elkészített – előterjesztéseket.

A meghívóban szereplő napirendet, olyan konkrétan kell megfogalmazni, hogy abból a meghívott tulajdonostárs egyértelműen megállapíthassa, hogy milyen kérdésekben fognak dönteni. A társasház közgyűlése csak azokban a kérdésekben hozhat döntést, amelyek a meghívó napirendjében szerepelnek.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-vel rendelkező tulajdonosok a napirend és az ok megjelölésével írásban kéri. Ha a kérést a képviselő 15 napon belül nem teljesíti, az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

A közgyűlést a számvizsgáló bizottság elnöke is összehívhatja, ha azt a közös képviselő elmulasztja.

2.1.3. A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

a) az alapító okirat módosításáról, a társasház tulajdon megszüntetéséről;

b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;

c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;

d) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;

e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;

f) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;

g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;

h) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe

## 2.2. A közgyűlés menete

- 2.2.1. A közgyűlés megnyitásakor a közös képviselő elnököl. Megállapítja a határozatképességet, majd első napirendi pontként megválasztják a levezető elnököt, a jegyzőkönyvvezetőt, és a két hitelesítőt. A közgyűlés határozatképes, ha a társasház tulajdoni hányad szerinti tulajdonostársainak több mint a fele jelen, illetve képviselve van.

Ezt követően a megválasztott elnök vezeti a közgyűlést.

- 2.2.2. A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően is vizsgálni kell.  
~~A közgyűlésen valamennyi tulajdonostársat felszólalási és szavazati jog illeti meg.~~

*„(1) A közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.*

*(2) Ha a törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséssel hozza meg.*

*(3) A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.*

*valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk) 78.§ (2) bekezdése alapján:*

*„A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges*

*a) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz;*

*b) az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog megterheléséhez vagy az egész dologra kiterjedő köteletség vállaláshoz.”*

- 2.2.3. Ha a közgyűlés a közös költséggel hátralékos tulajdonostársak ingatlanának jelzáloggal való megterhelését tárgyalja, az érintett tulajdonosokat a határozatképesség szempontjából nem kell figyelembe venni, és abban a kérdésben nem szavazhatnak.

## 2.3. A megismételt közgyűlés

- 2.3.1. Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlés napjára, de legkésőbb az azt követő 15 napon belüli időpontban, az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani.

A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában – az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel – is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

- 2.3.2. A megismételt közgyűlésre szóló meghívónak azt is tartalmaznia kell, hogy az olyan kérdésekben, amelyekben a törvény az összes tulajdoni hányad szerinti szavazatokat írja elő, csak akkor hozható döntés, ha ilyen arányú részvétel a megismételt közgyűlésen megállapítható.

- 2.3.3. A közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

- 2.3.4. Ha a törvény másképp nem rendelkezik, a közgyűlésen a jelenlévők (képviselő) tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazati többséggel hozza meg a határozatait.



2.3.5. *A közgyűlésen a „tartózkodás” szavazat figyelmen kívül marad így ebben az esetben csak az igen-nem aránya dönt.*

2.3.6.. *Az írásbeli szavazásnál nincs lehetőség tartózkodásra.*

2.3.7. A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban értesíteni kell, legkésőbb a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül. Az írásbeli értesítést ajánlott vagy tértivevényes küldeményként postai úton, vagy átvételi elismervény ellenében ~~kell kikézbessíteni, illetve a postaládába bedobni két tanú jelenlétében kell kikézbessíteni.~~

#### **2.4. A közgyűlés hatásköre**

A közgyűlés határoz:

2.4.1 A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,

2.4.2. A közös képviselő,(Intéző Bizottság) valamint a Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról,

2.4.3. A társasház éves költségvetésének és elszámolásának a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról, a közös költség megállapításáról,

2.4.4. Ha az ingatlanon végzendő munka közgyűlési jóváhagyást igényel, az engedély megadásáról,

2.4.5. A Szervezeti és Működési Szabályzat megállapításáról és módosításáról,

2.4.6. Az egész ingatlan elidegenítéséről, az ingatlan állagának lényeges megváltozásáról,

2.4.7. A társasház tulajdon megszüntetéséről,

2.4.8. Minden olyan ügyben, amelyet törvény illetve a Szervezeti és Működési Szabályzat nem utal a közös képviselő hatáskörébe. Egyes kisebb jelentőségű vagy gyors intézkedést igénylő ügyekben a közös képviselő a közgyűlés megtartása nélkül is intézkedhet, melyről a közgyűlést utólag tájékoztatni kell.

2.4.9. A közgyűlésen – a határozatot is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet az elnök és a két választott tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.  
A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

2.4.10. Ha a határozathoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, a jegyzőkönyvet mindenkinek alá kell írnia.



## 2.5. Írásbeli szavazás

- 2.5.1. A közgyűlési határozat írásban is meghozható. Ebben az esetben a közös képviselő a felhívásban mellékeli az írásbeli szavazatról szóló javaslatot. Felhívja a tulajdonostársakat, hogy a javaslatban megjelölt ügyről írásban igennel vagy nemmel szavazzanak. A levélben meg kell jelölni, hogy csak azokat az írásbeli szavazatokat lehet figyelembe venni, amelyeket 8 napon belül a közös képviselő részére megküldenek vagy átadnak. A beérkezett szavazatokat a közös képviselő összeszámolja és annak eredményéről minden tulajdonostársat írásban értesít.

## III. A KÖZÖS KÉPVISELŐ (INTÉZŐ BIZOTTSÁG)

A tulajdonostársak a közösségből adódó ügyek intézésére szavazattöbbséggel közös képviselőt vagy 3 tagú Intéző Bizottságot választanak. Intéző Bizottság esetében a bizottság tagjai maguk választanak elnököt. Az Intéző Bizottság elnökének jogállása a továbbiakban a közös képviselő jogállásával azonos.

### 3.1. A közös képviselő feladatai

#### 3.1.1. Gazdasági, számviteli és pénzügyi feladatok:

- 3.1.1.2. Az éves költségvetési javaslat elkészítése költség nemenként, a tényleges kiadások és bevételek kimutatásával, a karbantartásokat külön részletezve.
- 3.1.1.3. *„A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő, illetve az intézőbizottság éves elszámolása tartalmazza:  
g) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költség nemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.”*
- 3.1.1.4. *„(2) Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő vagy az intézőbizottság tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.  
A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről és a fogyasztóvédelmi hatóság 43/A. § (5) bekezdése szerinti eljárásáról való lemondást.  
(3) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) – ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti – köteles az új közös képviselő (az intézőbizottság új elnöke) részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, átadni.”*
- 3.1.1.5. *A közös képviselő vagy az intézőbizottság – többletdíjazás felszámítása nélkül – a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatja a tulajdonostárs(ka)t  
a) minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztve – az 1. mellékletben meghatározott formában és tartalommal – írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetmény útján a közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról költség nemenkénti bontásban,*

b) minden év február 15. napjáig, írásban, a közös tulajdonú épületrészeket érintő és a 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentés egyes közszolgáltatási területeken történt bevezetése óta, az annak eredményeként a tulajdonostárs külön tulajdonú lakása és a nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében jelentkező megtakarításairól a 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján számított költségnem szerinti bontásban és évenként összesítve, és c) a 35. § (1) bekezdése szerinti időpontig a 48. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltakról.

(2) Ha valamely közüzemi szolgáltató az adott hónapban nem állít ki a társasház számára számlát, úgy az

(1) bekezdés a) pontja szerinti tájékoztatásban e költségnem tekintetében elegendő erre a tényre utalni.

(3) Ha a társasház valamely közüzemi szolgáltatás tekintetében nem részesült a rezsicsökkentésből eredő megtakarításban, akkor a közös képviselő vagy az intézőbizottság köteles ennek indokát a tájékoztatásban érthető és világos módon szerepeltetni. Ha a társasház a villamos energiát vagy földgázt nem egyetemes szolgáltatás keretében vételezi, akkor a tájékoztatásban azt kell feltüntetni, hogy ezen okból az említett területen a társasház nem jogosult a rezsicsökkentésre.

- 3.1.1.6 A bevételek nyilvántartása források szerint
- 3.1.1.7 A tulajdonosok közösköltség-hozzájárulásának kiszámítása, közlése
- 3.1.1.8 Gondoskodás a bankszámlákkal, pénztárral kapcsolatos könyvvezetési feladatok szakszerű ellátásáról
- 3.1.1.9 Az analitikus nyilvántartások vezetése a tulajdonosi közös költség befizetési kötelezettségről és teljesítéséről, gondoskodás annak behajtásáról
- 3.1.1.10 Beérkező és kimenő számlák nyilvántartásáról
- 3.1.1.11 Az elvégzett munkák, szolgáltatások számláinak ellenőrzése, kifizetése (utalványozása),
- 3.1.1.12 A bankszámlák feletti rendelkezési jog gyakorlása
- 3.1.1.13 Likviditási helyzet folyamatos figyelése, tervezése, szükség esetén – a források biztosítása végett – közgyűlés összehívása,
- 3.1.1.14 A munkabérek, megbízási és vállalkozási díjak számfejtése, kifizetése,
- 3.1.1.15 Az APEH NAV bejelentkezés és módosítások intézése,
- 3.1.1.16 Adó, tb. és járulékok befizetések és bevallási kötelezettségek teljesítése, az adózással összefüggő egyéb ügyek intézése,
- 3.1.1.17 A számviteli törvény szerinti éves mérlegbeszámoló elkészítése, közös tulajdonú képező tárgyi eszköz leltár elkészítése, közgyűlés elé terjesztése, 05.31-ig,
- 3.1.1.18 Az iratok, okmányok, bizonylatok megőrzése az irattározás rendje szerint,
- 3.1.1.19 A naplófőkönyv vezetése, illetve arról történő gondoskodása.

### 3.1.2 Műszaki feladatok

- 3.1.2.1. A műszaki bejárások, javítása feladatok meghatározása,
- 3.1.2.2. A szükséges építési-szerelési munkák megrendelése. A karbantartási, felújítási munkák elvégzéséhez kivitelezői árajánlatok beszerzése, a kivitelezői munkáiról referenciák ellenőrzése,
- 3.1.2.3. A tervszerű üzemeltetési és karbantartási munkákhoz az átalányszerződések megkötése,
- 3.1.2.4. Az elvégzett munkák műszaki ellenőrzése, átvétele, igazolása,
- 3.1.2.5. A felújítási, illetve nagyobb karbantartási munkák elvégzéséhez műszaki szakvélemény megrendelése, szükség szerint műszaki ellenőr biztosítása,
- 3.1.2.6. A tűz-, érintés-, és villámvédelem szabványossági vizsgálatok elvégeztetése,

3.1.2.7. Gyors intézkedések az azonnali beavatkozást igénylő hibák elhárításáról.

### **3.1.3 Jogi feladatok**

- 3.1.3.1. A törvényesség betartása és betartatása, az előterjesztések törvényességének biztosítása,
- 3.1.3.2. A Szervezeti és Működési Szabályzat – ezen belül a házirend – javaslatának kidolgozása.
- 3.1.3.3. A jóváhagyott házirend betartatása,
- 3.1.3.4. A munkaszerződések megkötése, munkáltatói jogok gyakorlása,
- 3.1.3.5. A meghízási, vállalkozás szerződések megkötése,
- 3.1.3.6. A bérleti szerződések megkötése, a bérbeadási jogok gyakorlása,
- 3.1.3.7. Eljárás a hátralékos tulajdonosokkal szemben
- 3.1.3.8. A jótállási, szavatossági jogok érvényesítése
- 3.1.3.9. Eljárás a közös tulajdon védelme, birtokháborítása ügyében.
- 3.1.3.10. A jelzálog bejegyeztetése a ~~hat hónapot~~ *három hónapot* elérő közös költség tartozással rendelkező tulajdonostársak társasházi illetőségére, a jelzálogjog nyilvántartása, törlése
- 3.1.3.11. A társasház birtokbavétele, illetőleg közösképviseelő-váltás esetén az átadás-átvétel lebonyolítása, jegyzőkönyvi rögzítése

### **3.1.4. Szervezési feladatok**

- 3.1.4.1. A közgyűlés összehívása és lebonyolításával kapcsolatos teendők ellátása, közgyűlési anyagok elkészítése, irattározása (meghívók, jelenléti ívek, meghatalmazások, megbízások, jegyzőkönyvek)
- 3.1.4.2. A közgyűlési határozatok megküldése a tulajdonosoknak 8 napon belül, a tulajdonosok részére a félfogadás biztosítása
- 3.1.4.3. A tulajdonosok egymás közötti jó kapcsolatának segítése,
- 3.1.4.4. A közgyűlés által választott bizottságok működésének elősegítése, a bizottságokkal való jó együttműködés biztosítása
- 3.1.4.5. A munkavédelmi oktatás megszervezése a munkavállalók részére
- 3.1.4.6. A munkáltatói jogkörben a gondnok, házfelügyelő, takarító stb. kiválasztása

### **3.1.5. Ellenőrzési feladatok**

- 3.1.5.1. A munkavégzés ellenőrzése
- 3.1.5.2. Az SZMSZ és a házirend betartatásának ellenőrzése
- 3.1.5.3. A tűzvédelmi előírások betartatásának ellenőrzése
- 3.1.5.4. A bérbe adott lakás, helyiség rendeltetésszerű használatának ellenőrzése,
- 3.1.5.5. A központi fűtés és melegvíz-szolgáltatást igénybe vevő fogyasztók fűtőberendezéseinek, a hőfogyasztás-mérők, vízmérők leolvasásának ellenőrzése
- 3.1.5.6. A közös képviselő a közgyűlés hozzájárulásával külső közreműködőt (könyvelő, jogász, stb.) vehet igénybe a társasház nevében

### **3.1.6. A közös képviselővel szemben támasztott követelmények**

- 3.1.6.1. Ha a közös képviselő megbízatása megszűnik, a közös képviselő köteles a megválasztott új közös képviselőnek 30 napon belül a társasházra vonatkozó összes iratot és az arról kiállított teljességi nyilatkozatot jegyzőkönyvileg átadni.
- 3.1.6.2. Ez alkalommal a Naplófőkönyvet, az ahhoz tartozó összes analitikát, a pénztári és pénzügyi forgalmat, számlákat, közös költség nyilvántartásokat, a hátralékok behajtásáról szóló összes iratokat, a társasház alapító okiratot, a



Szervezési és Működési Szabályzatot és annak, a Közgyűlési Határozatok Könyvét továbbá minden iratot, jegyzék szerint kell átadni az új közös képviselőnek.

- 3.1.6.3. A társasház csak olyan közös képviselőt választhat 2005.01.01-től aki a személyre szóló erkölcsi bizonyítvánnyal, valamint a társasházi törvény 54.§ (1) bekezdésében meghatározott szakképesítéssel rendelkezik.

#### IV. A KÖZÖS KÖLTSÉG

- 4.1. A közös költségek biztosítására a közös képviselő költségvetést készít.

A közös költség összegét a társasház közgyűlése határozza meg. *A közös költséget – a fűtési díj, kazánkarbantartás illetve a felújítási alapképzést tulajdoni hányad arányában fizetik – a többi költséget tulajdonok arányában van megállapítva, illetve a szemétszállítási költség a lakók száma alapján térítik meg a tulajdonosok.*

A közös költséget a tulajdonosok tárgyhó 15-ig kell, hogy megfizessék.

A közös költség beszédéséről, szükség esetén behajtásáról, nyilvántartásáról és elszámolásáról a közös képviselő gondoskodik.

Amennyiben a tulajdonostárs tárgyhó 15-ig a közös költséget nem fizeti meg, késedelembe esik. Fizetési késedelem esetén a késedelem idejére a Polgári Törvénykönyv szerint járó késedelmi kamatot köteles fizetni a tulajdonos.

Amennyiben ~~a befizetés nem OTP bank Rt.-n keresztül történik~~ OTP bank Rt. Pénztárába kerül befizetésre akkor a bank által közzé tett mindenkor bankköltséget kell megfizetni a tulajdonosnak **illetve postán keresztül történő befizetést szintén a tulajdonosnak kell megtéríteni** – a Magyar Posta által év elején kihirdetett – postaköltséget és az ezzel járó pénzkezelési költséget a tulajdonos viseli. Ezen összeget a posta állapítja meg.

~~Hő díj évente kétszer – augusztusban és decemberben – a fogyasztás a közgyűlés által meghatározott m<sup>3</sup> alapján történik.~~

A közös képviselő tárgyhó utolsó napjáig nem fizető tulajdonosokat ~~írásban (átvétellel vagy postai úton, ajánlott illetve tértivevényes küldeményen) felszólítja, szóban, személyes megkereséssel tájékoztatja a tulajdonost, hogy a megjelölt tartozást 8 napon belül fizesse meg.~~

Amennyiben a tulajdonostárs az esedékességet követő hónap utolsó napjáig sem fizeti meg a tartozását a felszólítás ellenére, úgy a közös képviselő köteles a hátralékos tulajdonossal szemben – 6 3 hónapot elérő közös költség tartozása esetén – ~~bíróság előtt~~ *közjegyzőnél* a fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni.

A jogerős fizetési meghagyásos eljárás – ~~polgári perre történő alakulás esetén a jogerős ítélet alapján~~ – után a közös képviselő köteles megkérni a végrehajtást az adós tulajdonostárs mindennemű fellelhető vagyonára (ingó vagyon, munkabér vagy egyéb jövedelem). A végrehajtási lapon meg kell jelölni az adós tulajdonostárs társasházi öröklakásának címét és helyrajzi számát azzal, hogy a végrehajtó az öröklakás ingatlanra a végrehajtást folytassa le.

A fizetési meghagyásos eljárást (polgári peres eljárást), valamint a végrehajtási eljárást meg kell szüntetni, ha az adós tulajdonostárs a teljes közös költség tartozást, az összes perköltséget, *az összes fizetési meghagyásos költséget* valamint a késedelmi kamatot is kifizette.

A végrehajtási szakban a végrehajtót megillető, végrehajtási költséget is meg kell fizetni az adóssal.

#### 4.2. A jelzálog bejegyzés

A Szervezési és Működési Szabályzat felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább fél éves 3 hónapos hátralékba került külön tulajdonának jelzáloggal való megterheléséről határozzon a hátralék biztosítékául.

A határozatot bejegyzés végett - végrehajtó jogköre - a Földhivatalhoz kell elküldeni.

A határozatban utalni kell a jogorvoslati lehetőségekre-, és a határozatot meg kell küldeni az említett tulajdonosnak.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot, költségeket és a kamatot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt 8 napon belül kiadni. A jelzálog bejegyzésről és törlésről szóló iratot ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, melynek valamennyi költséget a hátralékos tulajdonost terheli.

*„30. § (1) A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.*

*(2) A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.*

*(3) Az (1) bekezdés szerinti határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére az e törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.*

*31. § A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését – a közgyűlés összehívása nélkül*

*– akkor rendelheti el, ha erre őt a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza.*

*32. § (1) A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos- által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.*

*(2) A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.*

*(3) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.”*

#### 4.2. A közös költség kezelése

A közös képviselő az üzemeltetési költséget számadási kötelezettséggel kezeli.

A közös képviselő az elfogadott éves költségvetésben szereplő munkák ellenértékét, közüzemi díjak számláit valamint a 200.000,- Ft-ot meg nem haladó egyéb számlákat – azok tartalmi és formai ellenőrzése után – kifizeti, illetve ezekről a kiadásokról dönt, amelyről utólag a társasház közgyűlését tájékoztatja.

A közös képviselő ezen jogkörét nem érinti, hogy a kifizetéseket a Számvizsgáló Bizottság ellenőrizheti és vizsgálhatja.

A közös képviselő csak a közgyűlés döntése alapján vehet hitelt igénybe.

## V. A HATÁROZATOK KÖNYVE

- 5.1.1. A közös képviselő a közgyűlés határozatairól, valamint a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást köteles vezetni a Közgyűlési Határozatok Könyvében.
- 5.1.2. A Közgyűlési Határozatok Könyvében a határozatok nyilvántartását évenkénti bontásban kell vezetni, és folyamatos sorszámozással kell ellátni.
- 5.1.3. A Határozatok Könyvét a szabályosan készült jegyzőkönyv, illetve a jelenléti ív alapján kell vezetni. A közgyűlési jegyzőkönyv valamint a jelenléti ív a Határozatok Könyvének az analitikáját képezi.

### 5.2. A Közgyűlési Határozatok Könyvének a tartalma

- 5.2.1 A társasház közgyűlésének helyét, időpontját, valamint a határozatképesség arányát (tulajdoni hányad szerint hány tulajdonos volt jelen illetve volt képviselve).
- 5.2.2 Az elfogadott határozatokat szó szerinti szövegezéssel a közgyűlési jegyzőkönyvben foglaltaknak megfelelően.  
Fel kell tüntetni, hogy az elfogadott határozatot tulajdoni hányad szerint milyen arányban fogadták el, milyen arányban szavaztak ellene, mennyien tartózkodtak, és esetleg milyen tulajdoni hányadnak megfelelően nem szavaztak.
- 5.2.3 Fel kell tüntetni a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját a határozat jellegének megfelelően (konkrét időpont vagy folyamatos).
- 5.2.4 Amennyiben a határozatot nem hajtották végre úgy fel kell tüntetni annak indokát.
- 5.2.5 A Közgyűlési Határozatok Könyvében bármely tulajdonos betekinthez, és a határozatokról – a másolási költségek előzetes megfizetése mellett - másolatot kérhet.  
A külön tulajdont érintő változás esetén – a szerződő felek kérésére és részükre – a közös képviselő a Közgyűlési Határozatok Könyvét illetőleg az öröklakásra vonatkozó határozatokat köteles bemutatni.
- 5.2.6 A külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás (adásvétel) esetén tulajdonostársnak kérésére a közös képviselő *automatikusan* köteles írásbeli igazolást adni a közös költség tartozásról. Ez esetben az igazolásban fel kell tüntetni az öröklakás havi közös költség előírását, és amennyiben tartozás van, az időpont megjelöléséig a fennálló összegét. *Továbbá a régi tulajdonos köteles az új tulajdonos részére a Szervezési és Működési Szabályzatot átadni, ellenkező esetben erről másolat készül és ennek költségét a régi tulajdonosnak kell megfizetni.*

## VI. A KÜLÖN TULAJDON HASZNÁLATÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

- 6.1.1 A társasház külön tulajdon tekintetében a tulajdonostársakat megilleti a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedése és a rendelkezés joga.  
A tulajdonostárs az öröklakását saját maga, illetve családjával vagy az általa befogadott személyekkel használhatja, az öröklakás használatát másnak átengedheti, bérbe adás útján vagy más módon hasznosíthatja, az öröklakás tulajdonjogát átruházhatja, az öröklakást megterhelheti.

A tulajdonostárs ezen jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogai és törvényes érdeke sérelmével.

A külön tulajdonban lévő lakásokat elsősorban lakás céljára kell használni illetve hasznosítani. A tulajdonostársak külön tulajdonát nem lakás céljára is használhatja, ha abban zajjal nem járó, csendes irodai jellegű tevékenységet folytat.

*„A szervezeti-működési szabályzat*

*a) meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület rendeltetésének megfelelően;*



b) ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árúsítani vagy forgalmazni, a lakóépület rendeltetésének megfelelően megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának szabályait.

(2) A szervezeti-működési szabályzatban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok – amelyek nem lehetnek e törvény rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak – a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.

(3) A települési (Budapesten a kerületi, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi) önkormányzat városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján – az építésügyi, illetve a kereskedelmi jogszabályokkal összhangban – rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.

18. § (1) A lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához – a (3) bekezdés a) pontjában foglalt kivétellel, illetve a (3) bekezdés b) pontja szerinti eltéréssel – a közgyűlés hozzájáruló határozata, és az engedélyhez kötött építési munkák esetén a 21. § (1) bekezdés rendelkezésének alkalmazása nem szükséges.

(2) 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 (3) bekezdés szerinti – határidőben meghozott – közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés – harmincnapos határidőn belül meghozott – határozattal

a) a 17. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételek fennállása esetén – a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseivel és az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban – megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit,

b) a lakhatás nyugalma – így a zaj- és rezgésvédelem, valamint 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 nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását."

A társasház közgyűlése megtilthatja a lakás olyan nem lakás céljára történő használatát és hasznosítását, amely a társasház működését illetve a lakhatás nyugalma zavarja. Az öröklakás lakáscélú vagy nem lakáscélú használata illetve hasznosítása során biztosítani kell, hogy a külön szabályokban előírt zajszintet este 22.00-tól reggel 06.00-ig ne haladják meg.

Családi rendezvények, baráti összejövetelek stb. esetén az éjszakai órák nyugalma megzavarása illetve a megengedett zajszint várható túllépése esetén a rendezvényről legalább 2 nappal előtte a közvetlen szomszédokat és a közös képviselőt értesíteni kell.

A társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának módjának a megváltoztatását, ha a tervezett megváltoztatott használat a társasház működését, így különösen a társasház lakhatási nyugatmát (zaj, rezonancia, szokásosnál nagyobb ügyfélforgalom, stb.) zavarja.

Az öröklakás illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség használatával kapcsolatos, a különböző jogszabályokban előírt hatósági, illetve szakhatósági engedélyeket a társasháznak a fentiek szerinti tulajdonosi hozzájárulása nem pótolja.

## **6.1.2 A tulajdonostárs kötelezettsége**

6.1.2.1. Az öröklakást jó karban tartani és fenntartani

6.1.2.2. A tulajdonostárs a lakásba befogadott vele együttlakó, valamint lakásába látogató személyek magatartásáért, mint sajátjáért felel társasház többi tulajdonosával szemben. Ennek megfelelően az öröklakás tulajdonosa köteles a társasházi törvény 16.§ - ban foglalt rendelkezések betartását és az általa lakásba befogadott, illetve az ott tartózkodó személyektől megkövetelni, és arra őket figyelmeztetni.

6.1.2.3. A tulajdonostárs köteles túrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közös képviselő, illetve az általa megbízott szakember a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben (munkanapokon reggel 08.00 és este 20.00 között) bejuthasson.

6.1.2.4. Az öröklakás tulajdonosa a lakásban tervezett építési, szerelés munkákról, annak megkezdése előtt legalább 48 órával a közvetlen szomszédokat és a közös képviselőt értesíteni köteles. Az értesítésben fel kell tüntetni, milyen munkákat kíván elvégezni, azok milyen időtartamúak lesznek (mennyi ideig tartanak), és külön ki kell térni arra, hogy az elvégzendő munkák esetleg milyen zajjal járnak.

6.1.2.5. A tulajdonostárs köteles 15 napon bejelenteni a külön tulajdona tekintetében bekövetkezett tulajdonos változást. A tulajdonos változás bejelentése a volt tulajdonost terheli, a birtokbavételt követő 15 napon belül az ennek az elmaradásából eredő károkat köteles megtéríteni a társasháznak.

6.1.2.6. A tulajdonos köteles bejelenteni az idézhető lakcímét, születési idejét valamin anyja nevét. A tulajdonostárs nem hivatkozhat arra, hogy a társasháztól valamely értesítést vagy idézést nem kapott meg, ha a lakcímváltozást nem jelentette be.

6.1.2.7. A tulajdonostárs a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében köteles bejelenteni a haszonélvező vagy haszonélvezők nevét, születési idejét, anyjuk nevét és lakcímét. Az előírt bejelentések elmulasztása vagy megszegése esetén az ebből eredő károkat, költségeket és kiadásokat a tulajdonostárs köteles megtéríteni.

Amennyiben a tulajdonostárs az előírásoknak nem tesz eleget, úgy a közös képviselő a körzeti főhivataltól az érintett öröklakás tulajdonlapját beszerezheti és ennek költsége a bejelentést elmulasztó tulajdonostársat terheli.

6.1.2.8. Albérletbe adás esetén, valamint garázs tulajdonosok esetében, akik nem a társasházban laknak, a tulajdonos a közös képviselőnek köteles megadni elérhetőségét, telefonszámát.

6.1.2.9. Minden tulajdonos köteles bejelenteni a tulajdonjog, valamint a haszonélvezeti jog változást 8 napon belül. Az ingatlan eladásáig felmerült közös költség megfizetéséért az eladó és a vevő egyetemlegesen felelnek.

6.1.2.10. *A külső falfelületeken elhelyezett klímákat úgy kell üzemeltetni, hogy az ne sértse a többi tulajdonostárs érdekeit illetve a közös tulajdon rongálását ( kondenzvíz csöpögését a tulajdonosnak meg kell oldani, hogy az ne a tulajdonostársak erkélyére és ne a közös falfelület rongálását idézze elő és a járókelőket se zavarja).*



## 6.2. Építkezés a külön tulajdonban

- 6.2.1. A tulajdonostárs, ha olyan munkákat kíván végezni a lakásában, amely munkálatok az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érintenek (telek, tartófal, földem, tető, stb.) a munkák megkezdése előtt a tulajdoni hányad szerint számított tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni.
- 6.2.2. Amennyiben az öröklakás tulajdonosa olyan munkálatokat (építési, szerelési munka) kíván végezni a lakásában, amely a társasház tulajdont alapító okiratban megjelölt közös tulajdont nem érinti, úgy a többi tulajdonostárs hozzájárulási nyilatkozatát nem köteles beszerezni.
- Ez esetben a munkavégzést és annak várható időtartamát a közvetlen szomszédoknak be kell jelenteni.

## VII. A KÖZÖS TULAJDONRA VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSOK

- 7.1.1. A társasházban a társasház közös tulajdonát képezi mindaz, amely az alapító okiratban közös tulajdonként fel van sorolva, továbbá mindaz, amely az alapít okiratban külön tulajdonként nincs megjelölve.
- Az ingatlanrész közös tulajdoni jellegét nem változtatja meg, ha a közös tulajdonú ingatlanrészt valamely tulajdonostárs kizárólagosan használja.
- 7.1.2. Ha valamely tulajdonostárs a társasházi közös tulajdont képező területet vagy épületrészt kizárólagosan használ, annak használatáért a társasház közgyűlése térítés (bérleti díj, használati díj) megfizetését határozhatja meg.
- A társasház közös tulajdonú részeit minden tulajdonostárs rendeltetésszerűen használhatja úgy, hogy a többi tulajdonostárs ilyen érdekét nem sértheti.
- 7.1.3. A társasház közös tulajdonú részének és területének használatáról, illetve hasznosításáról, illetve hasznosításáról a társasház közgyűlése dönt.

### 7.2. Felújítási alap

- 7.2.1. A társasház tulajdonosai felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét- a külön tulajdonban feltüntetett öröklakások és nem a lakás célú helyiségek ~~hasznos alapterülete négyzetméterére~~ *tulajdoni hányadra* vetítve – a társasház közgyűlés határozza meg.
- 7.2.2. A felújítási alapot a társasház csak felújításra, részleges felújításra, valamint korszerűsítésre használhatja fel. A felújítási alap konkrét felhasználásáról, annak mértékéről és lebonyolításáról a társasház közgyűlése határoz.
- 7.2.3. *Felújítási alapképzésbe az LTP is bele számít.*

### 7.3. A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi, és más szolgáltatások díjának viselése

- 7.3.1. Az olyan közüzemi és egyéb szolgáltatások díját, amely fogyasztások mértéke a külön tulajdonon belül nem mérhető, az alábbiak szerint kell elszámolni:
- 7.3.1.1. Az ilyen díjakat és költségeket a tulajdonostársak ~~tulajdoni hányad arányában~~ *az ingatlanok (lakások száma) arányában viselik.*
- 7.3.1.2. A társasház bekötési vízmérőjén (fővízmérőjén) mért vízfogyasztás, valamint a társasházban mellékvízmérővel rendelkezőknek a mellékvízmérő órán mért és a Vízmű által közölt fogyasztás különbözetének megfizetéséről és módjáról a társasház közgyűlése dönt.
- 7.3.1.3. Vízára csere a törvényben meghatározott időközönként – a tulajdonos saját költségére, plombálással, hitelesítéssel – történik.
- 7.3.1.4. *Ha a tulajdonos nem cserélteti le a vízárat a törvényben meghatározott időre, akkor a közgyűlés dönt az vízártalány megfizetéséről mindaddig, amíg a csere meg nem történik.*

#### 7.4. Kamerarendszer

A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban kamerarendszer) biztosítja.

A közös képviselő által kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet.

A kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:

- a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a közös tulajdonban álló vagyon védelmét szolgálja,
- b) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,
- c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.

A kamerarendszer nem irányulhat a külön tulajdonban álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha a közös tulajdonban álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve. A kamerarendszer nem helyezhető el a közös tulajdonban és a tulajdonostársak közös használatában álló olyan helyiségben sem, amelyben a megfigyelés - a helyiség rendeltetéséből fakadóan - az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).

A kamerarendszernek meg kell felelni a mindenkor legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő 15 napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban - ideértve az érintett személy vagy társasházi közösség által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat,

akár a polgári peres eljárást is - bizonyítékul, az erre a törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

A kamerarendszer által rögzített felvételekhez 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 igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

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 megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvétel haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

A felvételen szereplő természetes személy – érintett – számára biztosítani kell valamennyi, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényben felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.

A felvételek megismeréséből jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyeknek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, annak megismerésére a jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészben és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatóban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is. Az üzemeltető az érintett személyt – kérésére – köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyekről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjedni az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira valamint jogorvoslati lehetőségére

## VIII. A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

- 1) A házirend a társasház (ingatlan) teljes területére, annak valamennyi tulajdonosára hasznélvezőjére vagy más jogosultjára, illetve a társasház (ingatlan) területén tartózkodó minden személyre kiterjed az ott tartózkodás ideje alatt.
- 2) A társasház területén a lakók és az ott tartózkodó bármely személy köteles az együttélés alapvető szabályait betartani, egymás érdekeit figyelembe venni. Mindenki köteles a társasház rendjét, tisztaságát megőrizni és fenntartani.  
A társasház közös tulajdonú területén lévő helyiségeiben zajongani, italozni, dohányozni nem lehet.
- 3) A társasházban este 20.00-tól reggel 08.00-ig zajt okozó eszközöket használnivagy működtetni nem szabad (fűrógép, porszívózás, mosógép, stb.) valamint a különböző szórakoztató eszközöket (tv, rádió, magnó stb.) a fenti időpontban úgy szabad és olyan hangerővel használni, hogy a közvetlen szomszédokat illetve többi tulajdonost ne zavarja.
- 4) Az ablakon portörölő ruhát vagy más anyagot kirázni nem lehet, illetve szemetet, vagy egyéb eszközt az ablakon kidobálni tilos.  
A porszívóban lévő szemetet illetve porzsákot a szeméttárolóba, illetve a lakásban lévő szeméttárolóba lehet kiüríteni, az ablakon kirázni szigorúan tilos!  
A szennyeződést az azt okozó köteles feltakarítani.
- 5) A lakást úgy kell használni, hogy a szomszédokat (mellette, alatta, fölötté lakókat ) a lakásban keletkezett zajok lehetőleg ne zavarja.  
Erkélyt, loggiát, függőfolyosót takarítani, virágot öntözni csak úgy szabad, hogy ne hulljon le a szemét és ne folyjon le víz.
- 6) A közös használatra szolgáló helyiségeket a használat után tisztán és rendben kell átadni.
- 7) A közös használatra szolgáló helyiségeket, a közös használatú területeket, az épület központi berendezéseit csak rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül szabad használni. A közös tulajdonú részek és területek valamint a társasház előtti járda tisztántartásáról a társasház köteles gondoskodni.
- 8) Az épület tetőzetés, homlokzatán hirdető berendezés, reklám csak a társasház írásbeli engedélyével helyezhető el. A lakáshoz tartozó külső nyílászáró szerkezeteket, rácsok, homlokzatokat csak az épület színével összhangban levő színre szabad mázolni illetve festeni.  
Az épületek közterületről látható részén (erkély, terasz és loggián, udvarban, kertben) csak városképet nem rontó tárgyak és díszek helyezhetők el.  
Virágot csak biztonságosan rögzített tartóba szabad elhelyezni. Az erkély ládát csak az erkélyen belül lehet tárolni.
- 9) Ruhaneműt kitergetni csak rögzített formában (ruhacsipesz) ajánlott.
- 10) Loggiát, erkélyt beépíteni, illetőleg lakáshoz csatolni nem szabad.



- 11) Az udvaron, kertben, kapualjban, lépcsőházban, padlásfeljáróban, padláson, pincelejáróban, továbbá a közös használatú folyosón, pincerészben bútorokat és egyéb tárgyakat (pl. gyermekkosci, targonca, kerékpár) – ideértve az építésből származó anyagokat, tárgyakat is – a közös képviselő engedélye nélkül nem szabad. Ha a lakó a kifogásolt tárgyakat a közös képviselő felszólításától számított 8 napon belül nem szállítja el a közös képviselő a lakóval szemben a szükséges intézkedéseket megteszi.
- 12) A közös és magán tulajdonú helyiségekben tűzveszélyes, robbanó anyagokat tárolni tilos!
- 13) A lakásban, a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben, az épület közös használatára szolgáló helyiségekben, területein, az ingatlan állagát, tartozékait veszélyeztető, a szokásos berendezésektől eltérő súlyos tárgy (pl. páncélszekrény, szobor, gép) csak a közös képviselő előzetes hozzájárulásával – szükség esetén az építési hatóság engedélyével – helyezhető el.
- 14) A bejárat kapu állandóan zárva kell tartani. Az épületbe egyidejűleg a házban lakóval olyan személy léphet be, akit a beengedő személy ismer vagy hozzá jött.
- 15) A liftben és a közös tulajdonú helyiségekben tilos a dohányzás.  
A felvonó üzemeltetésére és használatára a felvonók létesítéséről és ellenőrzéséről szóló jogszabályi rendelkezések az irányadók.
- 16) Az állattartást a társasház is szabályozhatja.

A gyalogjárda, gyalogút tisztántartásával kapcsolatos kötelezettségekre a köztisztaság fenntartásáról szóló jogszabályok az irányadók.

Az állattartás az önkormányzati rendeletben foglaltak vonatkoznak.

A nagytestű kutyákat szájkosárral, pórázon és külön liftmenetben szabad szállítani.

## IX. A SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

A társasháznál Számvizsgáló Bizottság működik. A Bizottság az elnökét maga választja meg, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg.

A Számvizsgáló Bizottság feladatai:

- 1) Bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését,
- 2) Havonta ellenőrzi a társasház pénzforgalmát,
- 3) Véleményezi a közgyűlés elé kerülő valamennyi javaslatot, részletes véleményezési az éves költségvetést és elszámolást,
- 4) Ellenőrzi a közüzemi számlákat, egyéb számlákat,
- 5) Javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
- 6) Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.

A társasház közgyűlése eseti feladatok megoldására vagy ellátására más, ideiglenes vagy állandó bizottságok létrehozásáról is dönthet, ez esetben határozatban állapítja meg a bizottság létszámát, hatáskörét, összetételét és megválasztja tagjait.

Ezen SZMSZ nem szabályozott kérdésekben a hatályos Ptk és a Társasházi törvény az irányadó.

A Földhivatalhoz történő benyújtásával a társasház a közös képviselőt bízza meg.

Budapest, 2015.11.13.

*Turi Brigitta*  
*Községi elnök*

*Ágnes György*  
*Kalapos Krisztina Rózsától*

*Turi Brigitta*  
**Turi Brigitta**  
Közös képviselő

Társasház.

1151.Budapest.

Csobogós u.5.

**Határozathozatal a 2015.11.13-án kiírt írásbeli szavazásról**

**10/2015. határozat A SZMSZ módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapszabály elfogadása**

**7.668 /10000 igen 49 tulajdonos  
471/10000 nem 3 tulajdonos  
arányban elfogadásra került.**

**Budapest,2015. december 8.**

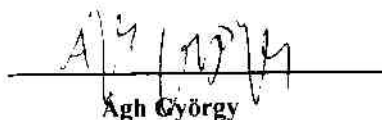


Molnár Melinda \*

Hitelesítő

Számvizsgáló Bizottság Elnöke

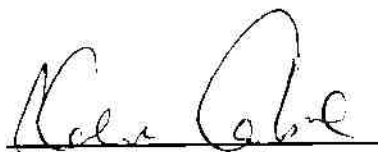
DOVRENTIA  
KÖZÖS KÉPVISELŐ  
JAV



Ágh György

hitelesítő

Számvizsgáló Bizottsági tag

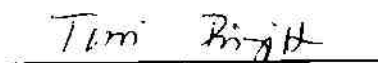


Kalapos Krisztián

hitelesítő

Számvizsgáló Bizottsági tag

● T.P. TÁRSASHÁZ 1005. ép  
1151 Bp., Csobogós u. 5.  
KÖZÖS KÉPVISELŐ



Turi Brigitta

közös képviselő