

**1157 Budapest, Zsókvár u. 24-26-28.  
Társasház**

## **Szervezeti és Működési Szabályzata**

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum 2007. Június 07.



0059835170002007

Ikt. szám: ..... / ..... / .....

Mellékletek (db): .....

Aláírás: 

# Az 1157 Budapest, Zsókavár u. 24-26-28. Társasház

## Szervezeti és Működési Szabályzata

Az 1157 Budapest, Zsókavár u. 24-26-28. szám alatti, a Budapesti 1. sz. Körzeti Földhivatalnál XV. ker. 91158/97. helyrajzi számon nyilvántartott Társasház tulajdonosainak közössége (továbbiakban: tulajdonközösség) a 2007. május 30-én megtartott közgyűlésén, az összes tulajdoni hányad 4676/6167-os többséggel hozott határozatával, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: társasházakról szóló törvény) alapján az alábbi Szervezeti és Működési Szabályzatot (a továbbiakban: SZMSZ) alkotta:

### I. Bevezető rész

1./ A társasház az alapító okirat szerint két, rendeltetésében egymástól elkülönülő, de műszakilag nem megosztható épületrészből áll, melyek

- a lakóépület /Az alapító okiratban A/1-A/72-ként jelzett albetétek/
- a szolgáltatóház. /Az alapító okiratban B/73-B/78-ként jelzett albetétek./

A társasházhoz tartozik a 91158/97. alatti telek.

A jelen okiratban a társasház megjelölés az egész társasházat és tulajdonközösségét jelenti, míg a lakóépület alatt a lakóépületet és annak tulajdonközösségét, a szolgáltatóház alatt a szolgáltató épületet és annak tulajdonközösségét kell érteni. Ennek megfelelően az épületek elnevezése az SZMSZ-ben következő:

- lakóépület
- szolgáltatóház.

2./ Az épületek egy társasház keretén belül ugyan, de gazdaságilag részben elkülönülve, önállóan működnek.

3./ Az önálló működés a következőkben nyilvánul meg:

a./ Az önálló működést a társasház közgyűlése által elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzat (a továbbiakban röviden: SZMSZ) határozza meg. Az SZMSZ az általános szabályokon kívül meghatározza a csupán a lakóépületre, ill. a szolgáltatóházra vonatkozó egyedi szabályokat is.

b./ A társasház legfőbb döntéshozó szerve a társasház közgyűlése. Az egyes gazdálkodási és egyéb kérdésekben azonban - a jelen SZMSZ által meghatározott körben - a lakóépület és a szolgáltatóház részközgyűlése önállóan dönthet. Ez a döntés azonban nem lehet ellentétes a közgyűlési döntésekkel, és nem sértheti a másik épület közösségének, ill. tulajdonosainak érdekeit. Amennyiben érdeksérelem történik, az összes tulajdoni hányad 10 %-ának indítványára az adott témát a társasház közgyűlésének meg kell tárgyalnia, és határozatot kell benne hozni. Ez a határozat a részközgyűlési határozatot megváltoztathatja.

c./ A közös képviselői feladatokat a közgyűlés által választott közös képviselő /intéző bizottság/ látja el /a továbbiakban összefoglaló elnevezéssel: közös képviselő/, de a feladatok ellátásánál figyelemmel kell lennie a két épület sajátosságaira.

- d./ A számvizsgáló bizottsági feladatokat a közgyűlés által választott számvizsgáló bizottság végzi, amely vizsgálja az egész társasház, valamint külön mindkét épület gazdálkodását.
- e./ Az egyes épületekre vonatkozóan a tulajdonostársak közös költség befizetéseit egymástól elkülönítve, külön bankszámlán, vagy ha ez nem lehetséges, a lakóépület tulajdonostársainak befizetéseit a társasház üzemeltetési számláján, a szolgáltatóház tulajdonostársainak befizetéseit a bankszámlához tartozó alszámlán kell kezelni. /Külön alszámlákon kell kezelni továbbá a lakóépület és a szolgáltatóház közös költségéből lekötött megtakarításokat./ Az adott épület tulajdonostársainak e számlákra kell teljesíteniük a befizetési kötelezettségüket. A bankszámlák tekintetében a közös képviselő jogosult rendelkezni. A kiadások fedezete kapcsán azonban figyelemmel kell lennie arra, hogy az adott épületre vonatkozó befizetéseket az adott épületre, ill. az annak működésével kapcsolatos költségekre kell költeni.
- f./ Azokat az általános jellegű kiadásokat, amelyek nem csupán valamelyik épülettel, hanem a társasház egészével kapcsolatosan merülnek fel, mindegyik épület tulajdonközössége a tulajdoni hányada szerint fizeti.
- g./ Amennyiben adott épület tekintetében a beruházások, más kiadások fedezetéhez a tulajdonostársak által többlet befizetésre van szükség, azt az adott épület tulajdonostársai fedezik. Ha olyan okból van szükség többlet befizetésre, amely az egész társasházat érinti, az a két épületet, ill. a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk alapján terheli.
- h./ Az egyes épületek tartozásaiért az egyes épületek tulajdonostársai felelnek.
- i./ A társasház közös képviselője évente a társasház egészére, valamint külön mindkét épületre készít évente elszámolást, amelyet a közgyűlés fogad el.
- j./ Az egyes épületeken elhelyezett hirdetőtáblák, ill. más reklámok bevétele az adott épületet illeti.
- k./ A társasházzal kapcsolatos olyan bevételek, amelyek nem kizárólag az adott épülethez kapcsolódnak, az egész társasházat illetik, azokat a mindkét épületet érintő kiadásokra kell fordítani.

## II. A társasházközösség szervei, hatáskörük, jogaik és kötelezettségeik.

### A./ Közgyűlés

#### aa./ Általános rendelkezések

- 1./ A társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen a társasház valamennyi tulajdonostársa részt vehet és az alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada szerint szavazati joggal rendelkezik.
- 2./ A társasház ügyeiben a közgyűlés határozattal dönt.
- 3./ A közgyűlés határoz minden olyan ügyben, amelyet jogszabály, az alapító okirat vagy az SZMSZ a közgyűlés hatáskörébe utal, a közgyűlés a hatáskörébe von, illetve, amelyet a közös képviselő, vagy jogszabály alapján erre jogosultak a közgyűlés elé terjesztenek.
- 4./ Nem tartozik a közgyűlés hatáskörébe az az ügy, amelyben a jelen SZMSZ szerint a lakóépület, vagy a szolgáltatóház közgyűlése önállóan dönthet. Ez a döntés azonban nem lehet ellentétes a közgyűlés döntésével, és nem sértheti a másik épület közösségének ill. tulajdonosainak érdekeit.

5./ A közgyűlés hatáskörébe tartoznak - a társasházakról szóló törvény és a jelen SZMSZ keretei között -

- a./ a mindkét épületet érintő, közös tulajdonban álló épületrészek használatával, hasznosításával, fenntartásával, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásával - kivéve a halasztást nem tűrő munkákat. (pl. kár-, vagy életveszély megszüntetése.)
- b./ közös tulajdon elidegenítésével,
- c./ a társasház közösséget terhelő, a folyamatos működtetés körébe nem tartozó kötelezettségek vállalásával, jogok szerzésével,
- d./ a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásával, ezen belül az egyes épületekre vonatkozó költségvetés és elszámolás elfogadásával,
- e./ az előbbiek elfogadása esetén a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásával,
- f./ a közös költségen felül olyan többlet befizetéssel, amely nem csupán valamelyik épülettel, hanem a társasház egészével kapcsolatos,
- g./ minden olyan munka elvégzésével és az erre irányuló szerződés megkötésével, amely az egész társasházat érinti, és a közgyűlés határozata szerinti összeget meghaladja - kivéve a halasztást nem tűrő munkákat,
- h./ a közös képviselőnek, a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásával, felmentésével és díjazásával,
- i./ a közös képviselő, a számvizsgáló bizottság, illetve a számvizsgáló bizottság elnökének feladat- és hatáskörével,
- j./ a külön tulajdonban lévő lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség használati módja megváltoztatásának engedélyezésével,
- k./ ha a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarja, a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használati, illetve hasznosítási módja megváltoztatásának megtiltásával,
- l./ minden olyan kérdésben, amelyet a törvény a közgyűlés hatáskörébe utal, vagy amelyet a közgyűlés a hatáskörébe von, kapcsolatos döntések.

#### **ab./ A közgyűlés összehívásának részletes szabályai**

- 1./ A közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egyszer össze kell hívni. A közgyűlés időpontját – az alábbi kivételektől eltekintve – a közös képviselő határozza meg.
- 2./ Az éves költségvetés megállapításáról és az éves elszámolás elfogadásáról szóló közgyűlést minden év február 1. és május 31. között kell megtartani.
- 3./ Kötelező a közgyűlés összehívása, ha a számvizsgáló bizottság vagy a tulajdoni hányad 1/10-vel rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével, ezt írásban kérik. Ez esetben a közös képviselő a közgyűlési meghívókat az írásos kérés megérkezését követő 15 napon belül köteles kiküldeni.
- 4./ Ha a közös képviselő a 3./ pontban meghatározott kérésnek 15 napon belül nem tesz eleget, vagy nincs közös képviselő, aki a közgyűlést összehívja, a közgyűlést a számvizsgáló bizottság elnöke, vagy az összehívást kérő tulajdonostársak által kijelölt tulajdonostárs összehívhatja.
- 5./ A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. A meghívás helyben lakó tulajdonostárs esetében a meghívó postaládába történő bedobásával, nem a társasházban lakó tulajdonostárs esetében az általa bejelentett címre való elküldéssel történik. Sürgős esetet – így különösen a közös tulajdonban álló épületrészek, épület

berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve az írásbeli meghívót úgy kell bedobni, illetve elküldeni, hogy az legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal megérkezzen a tulajdonostársakhoz.

- 6./ Az írásos meghívó elküldésével egyidejűleg a közös képviselőnek a meghívót a társasházban lévő hirdetőtáblán ki kell függeszteni. A kifüggesztett meghívó a közgyűlés kezdetekor távolítható el.
- 7./ A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre a tulajdonostársakhoz hasonlóan minden esetben meg kell hívni. A meghatalmazás formájára az ac./ rész 1./ pontjában foglaltak az irányadók.
- 8./ A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyekben nem lehet érvényes határozatot hozni. A meghívóba kerülő napirendet a közös képviselőnek a számvizsgáló bizottsággal előzetesen egyeztetni kell.

#### **ac./ A közgyűlés határozatképessége.**

- 1./ A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak, vagy képviselőik jelen vannak. A tulajdonostársat olyan másik tulajdonostárs, vagy egyéb személy /rokon, ismerős, ügyvéd, stb/ képviselheti, aki szabályszerű meghatalmazással rendelkezik. A nem jogi képviselő részére adott meghatalmazás akkor tekinthető szabályosnak, ha az pontosan tartalmazza a közgyűlésen való meghatalmazás tényét, a meghatalmazás tartalmát, a meghatalmazó nevét, lakcímét és aláírását, a meghatalmazott nevét, lakcímét, anyja nevét, a személyi igazolványa számát, az aláírását, két tanú aláírását és lakcímét, valamint a meghatalmazás keltét. Ügyvédi meghatalmazás esetén a meghatalmazásnak tartalmaznia kell a meghatalmazás tényét, a meghatalmazás tartalmát, a meghatalmazó nevét, lakcímét, egyéb azonosításhoz szükséges adatait, az ügyvéd nevét, aláírását, bélyegzőjét, a meghatalmazás tartalmát. Ha a lakásnak, ill. a nem lakás céljára szolgáló helyiségnek több, egymással hozzátartozói viszonyban levő tulajdonosa van, egyik tulajdonostárs a többi meghatalmazás nélkül is képviselheti, kivéve azt az esetet, ha a társasházi lakóközösség által ismerten a tulajdonostársak között érdekellentét van.
- 2./ A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően, a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és az egyik hitelesítő állapítja meg. A szavazásokat megelőzően a határozatképesség tényét a jegyzőkönyvben rögzíteni kell.
- 3./ Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy azt amiatt rekesztette be, mert a közgyűlés tartása során határozatképtelenné vált, megismételt közgyűlést kell tartani, azon a napirendi pontokat újra kell tárgyalni. Ha a közgyűlés a tartása során vált határozatképtelenné, a megismételt közgyűlésen azokat a napirendi pontokat kell tárgyalni, amelyekben a határozatképtelenség miatt az eredeti közgyűlés során nem volt lehetőség döntéshozatalra. A megismételt közgyűlésen kizárólag az eredeti közgyűlési meghívóban meghirdetett napirendi pontok kapcsán hozható határozat.
- 4./ Határozatképtelenség esetére az eredeti meghívóban meg kell jelölni a megismételt közgyűlés időpontját. A megismételt közgyűlés időpontját az eredeti közgyűlést követő 15 napon belüli időpontra kell kitűzni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűléssel azonos napra is összehívható. A meghívóban fel kell tüntetni, hogy a megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, azzal, hogy ahol

a társasházakról szóló törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, az ilyen kérdésekben ennek hiányában nem hozható döntés.

#### **ad./ A közgyűlés határozathozatalának szabályai.**

- 1./ A tulajdonostársakat és képviselőiket /a továbbiakban: tulajdonostársak/ a közgyűlésen az alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányaduk alapján illeti meg szavazati jog.
- 2./ A közgyűlés a határozatait, a jelenlévők tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szótöbbséggel hozhatja meg, kivéve az alábbi eseteket.
  - a./ Az egész társasházat érintő, közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határozhatnak. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás /az üzemeltetés, a karbantartás és felújítás/ körébe nem tartozó olyan munkálatokkal összefüggő kiadások, amelyek jellemzően az épület bővítésével járnak.
  - b./ Az összes tulajdoni hányad egyszerű szavazattöbbsége szükséges az SZMSZ elfogadásához és módosításához.
  - c./ Az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló - egyszerű szavazattöbbség szükséges a külön tulajdonban levő nem lakás célú helyiség használati módja megváltoztatása megtiltásához. Ez esetben a használati mód megváltoztatása megtiltása abban az esetben lehetséges, ha a használati mód változás a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná. Közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak alatt a társasházban lévő külön tulajdont elhatároló épületszerkezet két oldalán levő tulajdonosok értendők.
  - d./ Az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló - egyszerű szavazattöbbség szükséges a külön tulajdonban levő nem lakás célú helyiség használati módja megváltoztatott használatára kapcsán a lakhatás nyugalma – így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében a feltételt tartalmazó hozzájáruló határozat meghozatalához.
  - e./ Ha az építető tulajdonostársnak a lakásában tervezett építése eredményeként lakás megosztásra vagy lakások összevonására kerül sor, de ez a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának nagyságát nem érinti, a lakás megosztást vagy lakás összevonást eredményező munka miatti alapító okirat módosításban a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával dönthet.
- 3./ A közgyűlés a határozatait nyílt szavazással hozza meg.
- 4./ A közgyűlésről a határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy, a jegyzőkönyvvezető és két hitelesítő tulajdonostárs ír alá. A jegyzőkönyvbe bármelyik tulajdonostárs betekinthez, és arról – a másolási költség megfizetésével – a közös képviselőtől másolatot kérhet.
- 5./ A közgyűlésen hozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesítenie kell.

### ae./ Írásos szavazás közgyűlés tartása nélkül.

- 1./ A társasház közösség közgyűlés tartása nélkül, írásban is hozhat határozatot.
- 2./ Írásos szavazás esetén a közös képviselő készíti el a határozat-tervezetet, amely egyben szavazólap is. Ezekhez szükség szerint tájékoztató szöveget is fűzhet. A határozat-tervezetet úgy kell elkészíteni, hogy az egyértelmű legyen, tartalmazzon rovatot a szavazó tulajdonostárs nevének, címének és tulajdoni hányadának beírására, és a tulajdonostársak „igen” vagy „nem” vagy „tartózkodom” szavazását egyszerű jellel vagy aláhúzással lehetővé tegye. /A határozat-tervezet szövegéről a számvizsgáló bizottság írásos véleményét ki kell kérni. A határozat-tervezetet a közös képviselő csak abban az esetben küldheti ki a tulajdonostársaknak, ha a számvizsgáló bizottság írásos véleménye szerint az megfelelő./
- 3./ A határozat-tervezetnek a következőket kell tartalmaznia:
  - a./ A döntést igénylő kérdést.
  - b./ Szükség esetén a döntéshez magyarázatot.
  - c./ A határozathozatal módjának meghatározását /Annak megjelölését, hogy a tulajdonostársnak az „igen” vagy „nem” vagy „tartózkodom” szót kell aláhúznia./
  - d./ A szavazattal ellátott határozat-tervezet visszaküldésének végső határidejét és módját.
- 4./ A határozat-tervezetet a társasházban lakó tulajdonostársaknak a postaládába történő bedobással kell átadni úgy, hogy a bedobás tényét jegyzőkönyvbe kell foglalni, két tanú aláírásával. A távol lakó tulajdonostársaknak ajánlott levélben, postán kell elküldeni.
- 5./ A tulajdonostársak a határozat-tervezetet a szavazatukkal az azon megjelölt időpontig juttathatják vissza a közös képviselőnek, amely időpontnak a bedobást követő 8 napon túlnak kell lennie. A szavazatuk abban az esetben érvényes, ha a határozati javaslat a közös képviselőhöz a megjelölt napig visszajuttatásra kerül, a szavazatuk egyértelmű, és a lap tartalmazza a nevüket, lakcímüket, a tulajdoni hányadukat és az aláírásukat. Érvénytelen viszont a szavazat, ha azon javítás vagy a tulajdonostárs által bármilyen más ráírás van. A közös képviselő a visszajuttatott, a szavazatot tartalmazó határozat-tervezetekről egyszerű nyilvántartást vezet.
- 6./ A szavazási határidő lejártát követően a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság tagjai a szavazatokat közösen értékelik. Ez alapján megállapítják a szavazás eredményét, amelyet jegyzőkönyvben rögzítenek, és annak hitelesítését az aláírásukkal igazolják.
- 7./ Az írásbeli határozathozatal akkor eredményes, ha a közgyűlés határozatképességét meghaladó tulajdoni hányadot képviselő szavazattal érkezett vissza a határozat-tervezetet tartalmazó szavazólap a közös képviselőhöz.
- 8./ A közös képviselő a szavazás eredményét a szavazásra meghatározott határidő lejártát követő 8 napon belül írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni. Ez a helyben lakó tulajdonostársak esetén a közlést tartalmazó irat átadásával, a postaládába való bedobással, a távol lakók esetében pedig postán való elküldésével történik.

### af./ Szervezeti és Működési Szabályzat, ill. módosítása írásos szavazása

- 1./ Az SZMSZ, illetve annak módosítása írásos szavazás formájában is elfogadható.
- 2./ Az írásos szavazásra az ae./ részben foglaltak az irányadók, az alábbi eltérésekkel.
- 3./ Az SZMSZ, illetve a módosítása szövegét a közös képviselőnek a határozati javaslattal együtt úgy kell megküldeni a tulajdonostársak részére, hogy azt a szavazásra kitűzött határidőt megelőző tizenöt munkanappal korábban megkapják.

- 4./ Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő köteles az SZMSZ vagy a módosítása tárgyában közgyűlést összehívni.

**ag./ A közgyűlés jogkörére, működésére vonatkozó egyéb rendelkezések.**

- 1./ A közgyűlés megtilthatja a külön tulajdonban levő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarja.
- 2./ A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma – így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.
- 3./ A közgyűlés az 1./ és 2./ pontban szereplő határozatokat az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló – egyszerű szavazattöbbséggel hozhatja meg.
- 4./ Ha az SZMSZ elfogadása vagy módosítása közgyűlésen történik, az SZMSZ vagy módosítása tervezetét a közgyűlés megtartását megelőző tizenöt munkanappal korábban kell a tulajdonostársak részére megküldeni.
- 5./ Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetve az SZMSZ rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvényességének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

**B./ Részközgyűlés.**

- 1./ Az egyes épületek gazdálkodási és egyéb kérdéseiben az épület tulajdonostársaiból álló részközgyűlés dönt. A részközgyűlésen az épület valamennyi tulajdonostársa részt vehet és az alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada szerint szavazati joggal rendelkezik.
- 2./ Az épület ügyeiben a részközgyűlés határozattal dönt.
- 3./ A részközgyűlés határoz az épülettel kapcsolatos alábbi ügyekben:
  - a./ az adott épületet érintő, az adott épület közös tulajdonában álló épületrészek használatával, hasznosításával, fenntartásával, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásával kapcsolatosan, - kivéve a halasztást nem tűrő munkákat. (pl. kár-, vagy életveszély megszüntetése.)
  - b./ a közös költségkinti befizetés összegének meghatározásában,
  - c./ a közös költségen felül olyan többlet befizetés ügyében, amely csupán az adott épülettel kapcsolatos.
  - d./ minden olyan munka elvégzésével és az erre irányuló szerződés megkötésével, amely az adott épületet érinti, és a részközgyűlés határozata szerinti összeget meghaladja - kivéve a halasztást nem tűrő munkákat,
  - e./ az SZMSZ-ben szereplő házirend szabályain kívül az adott épületre vonatkozó egyéb együttélési szabályok meghatározásában.

- f./ minden olyan kérdésben, amelyet az SZMSZ a részközgyűlés hatáskörébe utal, vagy amelyet a részközgyűlés a hatáskörébe von, vagy amelyet az erre jogosultak a részközgyűlés elé terjesztenek, és amely nem tartozik a közgyűlés hatáskörébe.
- 4./ A részközgyűlés döntése nem lehet ellentétes a közgyűlési döntésekkel, és nem sértheti a másik épület közösségének, ill. tulajdonosainak érdekeit. Amennyiben érdeksérelem történik, az összes tulajdoni hányad 10 %-ának indítványára az adott témát a társasház közgyűlésének meg kell tárgyalnia, és határozatot kell benne hozni. A társasház közgyűlésének határozata a részközgyűlés határozatát megváltoztathatja.
- 5./ A részközgyűlést a közös képviselő hívja össze. Kötelező a részközgyűlés összehívása, ha a számvizsgáló bizottság vagy az épületben levő tulajdoni hányad 1/10-vel rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével ezt írásban kérték.
- 6./ A részközgyűlésre, annak összehívására, határozatképességére, a határozathozatal módjára, az írásos szavazásra egyebekben a közgyűlésre vonatkozó a jelen fejezet A./ részben meghatározott előírások értelemszerűen vonatkoznak.

### C./ Közös képviselő

- 1./ A közösség ügyeinek intézését a közös képviselő látja el. Képviseli a közösséget a bíróság, illetve a hatóságok előtt. Jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
- 2./ A közös képviselőt a közgyűlés választja, a választáskor meghatározott időszakra. A közös képviselőt a közgyűlés az időszak lejártá előtt többségi határozattal felmentheti.
- 3./ A közös képviselő munkáját felelősséggel köteles végezni, a pénzeszközöket teljes anyagi felelősséggel köteles kezelni.
- 4./ A közös képviselő kötelezettségei:
- a./ Indokolt, illetve szükséges esetekben, de legalább évente egyszer összehívja a közgyűlést,
  - b./ Indokolt, illetve szükséges esetekben összehívja az adott épület részközgyűlését,
  - c./ Előkészíti és végrehajtja a közgyűlés és a részközgyűlés határozatait,
  - d./ A határozatok előkészítésekor és végrehajtásakor gondoskodik arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az SZMSZ rendelkezéseinek,
  - e./ A jogszabályi előírások szerint vezeti a Közgyűlési Határozatok Könyvét, valamint a két épület Részközgyűlési Határozatok Könyvét.
  - f./ Folyamatos kapcsolatot tart a számvizsgáló bizottsággal,
  - g./ Napra készen vezeti a tulajdonosok nyilvántartását,
  - h./ Eljár a társasház ügyeinek intézésében,
  - i./ Elkészíti a társasház éves költségvetésének javaslatát, véleményezteteti a számvizsgáló bizottsággal, és minden év május 31-ig a közgyűlés elé terjeszti,
  - j./ Az elfogadott éves költségvetés keretei között gazdálkodik a társasház vagyonával a számvizsgáló bizottság elnökének folyamatos tájékoztatása mellett,
  - k./ Elkészíti a társasház éves elszámolását, véleményezteteti a számvizsgáló bizottsággal és minden év május 31-ig a közgyűlés elé terjeszti,
  - l./ Beszedi a közös költséget, illetve a társasházat egyéb jogcímen megillető követeléseket, ellenőrzi, hogy a társasház követelése időben befolytak-e,
  - m./ Gondoskodik a késedelmes befizetések és a kamatkövetelések nyilvántartásáról és érvényesítéséről,
  - n./ Elrendeli és foganatosítja a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább hat havi hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelését,

- o./ Teljesíti a társasház fizetési kötelezettségeit,
  - p./ Gondoskodik a társasház szabad pénzeszközeinek átmeneti lekötéséről,
  - r./ Megszervezi a társasház működéséhez, fenntartásához szükséges szolgáltatások és munkálatok elvégzését,
  - s./ A számviteli, adóügyi és egyéb jogszabályoknak megfelelő könyvelést vezeti, vagy vezetteteti,
  - sz./ Teljesíti a jogszabályokban előírt nyilvántartási, adatszolgáltatási, bevallási és befizetési kötelezettségeket,
  - t./ A társasház munkavállalói felett gyakorolja a munkáltatói jogokat,
  - u./ Haladéktalanul intézkedik az életveszélyt okozó, vagy a lakhatás alapvető feltételeit veszélyeztető műszaki hibák feltárásáról, megszüntetéséről és elhárításáról, ellenőrzi, illetve szükség szerint szakemberekkel ellenőrizteti a társasház műszaki állapotát,
  - v./ Elvégezteti a jogszabályokban előírt tűzvédelmi és biztonságtechnikai vizsgálatokat,
  - x./ A társasház nevében megkötí a szükséges szerződéseket,
  - y./ Elvégez minden olyan feladatot, amelyet a törvény, a közgyűlés, a részközgyűlés, az SZMSZ a feladatául rendel.
- 5./ A közös képviselő által vezetett Közgyűlési Határozatok Könyve, valamint Részközgyűlési Határozatok Könyve – évenkénti bontásban – a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyvek alapján a következőket tartalmazza:
- a./ A közgyűlés, ill. részközgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
  - b./ A megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen levő tulajdonostársak, illetve a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét (a jelenléti ív másolatának csatolásával), és a leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
  - c./ A közgyűlési és részközgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
  - d./ A közgyűlési és részközgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.
- Ha a társasház közösség a határozatot írásban hozta meg, az a./ és b./ pontban említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.
- 6./ A közös költség és egyéb fizetési kötelezettség megfizetésével hátralékba került tulajdonostársakkal szemben a közös képviselő az IV. fejezetben foglaltak szerint jogosult és köteles eljárni.
- 7./ A közös képviselő a 4-5. pontokban rögzített feladatai ellátásával – a közgyűlés jóváhagyásával – kezelő szervezetet bízhat meg, amely megbízást megbízási szerződésbe kell foglalni.
- 8./ A közgyűlés úgy is dönthet, hogy a közös képviselő helyett a tulajdonostársak közül négytagú intézőbizottságot választ, a választáskor meghatározott időtartamra. Az intézőbizottság tagjait úgy kell megválasztani, hogy közülük kettő a lakó épület tulajdonosaiból, kettő pedig a szolgáltatóház tulajdonosai meghatalmazottjaiból kerüljön ki. Az intézőbizottság tagjai maguk közül elnököt választanak. Az intéző bizottság az ülésein szótöbbséggel dönt. Szavazategyenlőség esetén a javaslatot elvetettnek kell tekinteni. Az intéző bizottság egyébként a működésének rendjét maga határozza meg. Az intézőbizottság tevékenységére egyebekben a közös képviselőre megállapítottak vonatkoznak. Ahol a jelen SZMSZ közös képviselőt említ, ott az intéző bizottságot is érteni kell.

### **C./ Számvizsgáló Bizottság**

- 1./ A számvizsgáló bizottság 4 tagból áll. A számvizsgáló bizottság tagjait a közgyűlés az időszak lejártát megelőzően is felmentheti.

- 2./ A számvizsgáló bizottság a tagjai közül választja meg az elnökét. Az elnök képviseli, illetve szervezi a számvizsgáló bizottság munkáját. Szükség szerint összehívja és vezeti a számvizsgáló bizottság üléseit. Az elnök akadályoztatása esetén a számvizsgáló bizottság képviselőjére – az elnök nevében eljárva – a három bizottsági tagból bármely két bizottsági tag együttesen jogosult.
- 3./ A számvizsgáló bizottság szükség szerint, de évente legalább kétszer ülésezik. A számvizsgáló bizottság ülése rövid úton, telefonon is összehívható. A számvizsgáló bizottság ülése határozatképes, ha az ülésen a tagok több mint fele jelen van. A bizottság határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza. A tagok azonos szavazati joggal rendelkeznek. Szavazategyenlőség esetén az indítványt elvetettnek kell tekinteni. A határozatról jegyzőkönyv készül, amelyet a számvizsgáló bizottság jelenlevő tagjai hitelesítenek.
- 4./ A számvizsgáló bizottság a jogkörében eljárva:
  - a./ Ellenőrzi a közös képviselő ügyintézését, ellenőrzi a társasház pénzforgalmát, mindkét épület tekintetében.
  - b./ Véleményezi a közgyűlés, illetve a részközgyűlések elé terjesztett javaslatot, így különösen az árajánlatot, a költségvetést és elszámolást, valamint a közgyűlés által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat.
  - c./ Javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
  - d./ Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.
  - e./ elvégzi a jelen SZMSZ-ben a számvizsgáló bizottság részére meghatározott egyéb feladatokat.
- 5./ A közös képviselő köteles segíteni a számvizsgáló bizottság és tagjai munkáját. Szükség szerint felvilágosításokkal szolgál, a társasház irataiba betekintést tesz lehetővé és a kért iratokról másolatokat ad.
- 6./ A közgyűlés határozatait, illetve az SZMSZ rendelkezései alapján a bizottság elnökét ellenjegyzési, illetve egyetértési jog illeti meg a közös képviselő által kötött egyes szerződések aláírásakor, illetve meghatározott célra vagy meghatározott összeghatár feletti kifizetések esetében. A bizottság elnökét e jogkörében a bizottság tagja – a bizottság elnöke felhatalmazása alapján - helyettesítheti.

### **III. A társasházi közös tulajdonra vonatkozó szabályok**

- 1./ A társasházi közös tulajdon a használat, a felújítási, karbantartási kötelezettség és költségviselés tekintetében az alábbiak szerint oszlik meg:
  - a./ Lakóépülethez tartozó közös tulajdonú építményrészek,
  - b./ A szolgáltatóházhoz tartozó közös tulajdonú építményrészek
  - c./ A két épülethez együttesen tartozó építmény részek.
- 2./ A lakóépülethez tartoznak az alapító okirat szerint jelölt következő építményrészek
  - II. A panelépület alapjai, felmenő falai, pillérek, szellőzők.
  - III. A panelépület körbemenő földeme burkolat nélkül, valamint a zárófödeme a lapostető szigeteléssel a XV. szinten.
  - IV. A lakóépület tetőn kívüli szellőzői, villámvédelmi szerkezetek és kémények.
  - V. Szegélyek, párkányfedések, vagyis a bádogos szerkezetek a lakóépületnél
  - VI. A külső homlokzati vasbeton panelok, vasbeton felületek, homlokzati nyílászárók, valamint a közös helyiségek padlói és falburkolatai.
  - VII. A lakóépület pinceszintjén levő tárolók (178,77 m<sup>2</sup>) és azok előterei (110,29 m<sup>2</sup>).

- VIII. A földszinten található irodahelyiség (5,40 m<sup>2</sup>), a tároló (17,54 m<sup>2</sup>) és a központi mérőhelyiség (9,84 m<sup>2</sup>)
  - IX. A lakóépület földszintjén levő bejárat szelfogó (8,58 m<sup>2</sup>), előtér (17,30 m<sup>2</sup>)
  - X. A lakóépület I. emeletén levő tárolók (36,26 m<sup>2</sup>).
  - XI. A lakóépület II. emeleti szerelőszintjén levő tárolók (252,16 m<sup>2</sup>) és ezek előterei (51,04 m<sup>2</sup>)
  - XII. A tetőszinten levő felvonó gépház az ehhez tartozó előtérrel és lépcsővel (48,15 m<sup>2</sup>)
  - XIII. A lakóépület 2 db felvonója.
  - XIV. A lakóépület 2 db lépcsőháza (375,7 m<sup>2</sup>) a hozzá kapcsolódó közlekedők (518,7 m<sup>2</sup>)
  - XV. A lakóépületben szintenként levő takarítószer-raktárak (12,56 m<sup>2</sup>), a mérőhelyiségek (22,74 m<sup>2</sup>), a szemétdobók (29,01 m<sup>2</sup>), valamint a földszinti szeméttároló (15,67 m<sup>2</sup>)
  - XVI. Házvilágítási berendezések és kaputelefonok
  - XVII. Levélszekrények, szeméttárolók.
- 3./ A szolgáltatóházhoz tartoznak az alapító okirat szerint jelölt következő építményrészek
- XVIII. Az acélvázás épület alapjai, pillérei, felmenő falai.
  - XIX. Az acélvázás épület körbemenő földeme burkolat nélkül, valamint a zárófödém a lapostető szigeteléssel.
  - XX. A szolgáltatóház tetőn kívüli szellőzői, villámvédelmi szerkezetei és kémények.
  - XXI. Külső homlokzati burkolatok az eternit burkolat, az átjáró álmennyezete, valamint a többi homlokzati elem, a közös helyiségek padló és falburkolatával.
  - XXII. A szolgáltatóház pinceszintjének szerelőszintje (229,37 m<sup>2</sup>) a szellőző folyosóval (24,42 m<sup>2</sup>).
  - XXIII. A lakóépület földszintjén levő elektromos fogadóhelyiség (11,88 m<sup>2</sup>)
  - XXIV. A szolgáltatóház két szintje között külső lépcsőfeljárók (43,47 m<sup>2</sup> + 28,36 m<sup>2</sup> + 8,8 m<sup>2</sup> = 80,71 m<sup>2</sup>), a külső feljáró (130,33 m<sup>2</sup>) és átjáró (12,60 m<sup>2</sup>), valamint a külső közlekedők (296,17 m<sup>2</sup>)
- 4./ A két épülethez együttesen tartoznak az alapító okirat szerint jelölt következő építményrészek
- XXV. A lakóház földszintjén levő hőközpont (71,83 m<sup>2</sup>)
  - XXVI. Épületkörüli járdák, előlépcsők, átjárók és közlekedő felületek.
  - XXVII. Az elektromos fővezeték az utcai lekötéstől a külön tulajdon leágazó vezetékig és a közös helyiségek elektromos vezetékei a pincében levő elektromos transzformátor állomás helyiséggel együtt (37,03 m<sup>2</sup>)
  - XXVIII. A víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdon leágazó vezetékig
  - XXIX. A gáz gerincvezeték a telekhatártól a külön tulajdonú helyiségek fogyasztásmérőjéig
  - XXX. A csatorna alap- és ejtővezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdon leágazó vezetékig.
  - XXXI. A távfűtési ágvezeték a hőközponttól a külön tulajdonban levő hőleadóig, valamint a közös helyiségek hőleadói.
- 5./ A karbantartási, felújítási, hibaelhárítási munkák költségeit a 2./ pontban meghatározott épületrészek tekintetében a lakóépület, a 3./ pontban meghatározott épületrészek tekintetében a szolgáltatóház tulajdonközösségét terhelik, a kiadásokat az általuk fizetett közös költségből kell teljesíteni.

- 6./ A 4./ pontban meghatározott épületrészekkel kapcsolatos karbantartási, felújítási, hibaelhárítási munkák költségeit a lakóépület és a szolgáltatóház tulajdonostársai együtt, a tulajdoni hányaduk arányában viselik, az alábbi eltérésekkel:
- a./ Ha a 4./ pontban meghatározott épületrészeket, vagy azok egy részét kizárólag a lakóépület, vagy a szolgáltatóház használja, a költségeket a lakóépületnek vagy a szolgáltatóháznak kell viselnie.
  - b./ A XXVI. Épületek körüli járdák, előlépcsők, átjárók és közlekedő felületek tekintetében, ha az a./ pont szerint nem állapítható meg, hogy melyik épület használja kizárólagosan – a lakóépület bejárata és oldalfala előtti járdaszakasz takarítása, csúszásmentesítése és karbantartása a lakóépület tulajdonosai közös költségéből, a szolgáltatóház oldalfala előtti járdaszakasz takarítása, csúszásmentesítése és karbantartása a szolgáltatóház tulajdonosai közös költségéből történik.
  - c./ A XXVIII.-XXXI. alatt felsorolt vezetékek esetében, ha a lakóépület által kizárólagosan használt vezetékekben történik a meghibásodás, azt a lakóépület tulajdonosai közös költségéből, ha a szolgáltatóház által kizárólagosan használt vezetékekben történik a meghibásodás, azt a szolgáltatóház tulajdonosai közös költségéből kell viselni.
  - d./ Ha vita van azon, hogy adott költség a lakóépületet vagy a szolgáltatóházat terheli-e, a közgyűlés dönt.
- 7./ Minden tulajdonostárs abban az épületben jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára amelyben a tulajdona van. E birtoklás és használat azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A használat módját és annak korlátjait a jelen szabályzat „Házirend” című fejezete tartalmazza. E rendelkezést megsértő tulajdonostársat a közgyűlés, ill. a részközgyűlés elmarasztalhatja és kötelezheti a közösséget sértő magatartása megszüntetésére. A szokásos mértékű használatot jelentősen meghaladó, vagy a közös tulajdont nem rendeltetésszerűen használó, illetve rongálással kárt okozó tulajdonostárs a közösségnek a kárt köteles megtéríteni.
- 8./ A tulajdonostársak nem szerelhetnek fel a közös tulajdonú falakra légkondicionálót. A nyílászárók cseréje esetén az új nyílászárónak a többi nyílászáróval egységes képet kell mutatnia.
- 9./ A tulajdonostárs köteles megfizetni a tulajdoni hányadára eső és a részközgyűlés által megszavazott közös költséget, az V. fejezetben foglaltak szerint.

#### **IV. A tulajdonostársak külön tulajdonára vonatkozó szabályok**

- 1./ Külön tulajdona tekintetében, a tulajdonostársat megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogai gyakorlása során figyelemmel kell lennie a jelen szabályzat „Házirend” című fejezetében foglaltakra. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs dologhoz fűződő joga vagy jogos érdeke sérelmével.
- 2./ A tulajdonostárs minden szükséges intézkedést köteles megtenni annak érdekében, hogy lakás esetén a vele együttlakó személyek, azok akiknek lakását használatra átengedte, illetve a vendégei, nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén a tulajdonos tagjai, dolgozói, üzleti partnerei, vendégei betartsák az együttélés szabályait, illetve a házirendet.
- 3./ A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tőnni, hogy külön tulajdonú lakásában vagy helyiségében a közösség megbízottja - a közös tulajdonban, illetőleg másik tulajdonostárs külön tulajdonában álló épületrésszel, berendezéssel kapcsolatban (például fűdém átázás) - a szükséges ellenőrzési, fenntartási, illetve felújítási munkák elvégzése céljából, arra alkalmas időben bejuthasson, és ott tevékenységet folytasson. A közösség megbízottja e tevékenységével a tulajdonostársat vagy a bentlakót szükségtelenül nem háboríthatja. E

rendelkezés megszegéséből eredő károkat az e rendelkezés megszegője köteles megtéríteni a társasháznak, illetve a kárt szenvedett másik tulajdonostársnak.

- 4./ A tulajdonostárs a külön tulajdonában álló lakást, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiséget köteles fenntartani, karbantartani, és szükség szerint felújítani. Az ezzel kapcsolatos munkákról, ezek tervezett kezdési időpontjáról és várható időtartamáról, a munkakezdés előtt legalább nyolc nappal a tulajdonostárs a közös képviselőt értesíteni tartozik.
- 5./ Az építtető tulajdonostárs köteles beszerezni a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájárulását az építkezés megkezdéséhez, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti.
- 6./ Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában, nem lakás céljára szolgáló helyiségében tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti.
- 7./ A tulajdonostárs viseli a költségeit a külön tulajdonában álló albetéthez tartozó minden épület-berendezéssel, felszerelési tárggyal - ide értve a közmű leágazásokat is a mérőtől, illetve a leágazási ponttól - kapcsolatos munkavégzésnek (üzemeltetés, javítás, karbantartás, felújítás, átalakítás, korszerűsítés, stb.).
- 8./ A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló - egyszerű szavazattöbbségével megtilthatja a külön tulajdonban levő nem lakás célú helyiség használati módja megváltoztatását. A használati mód megváltoztatását feltételekhez is kötheti. A használati mód megváltoztatása megtiltása, vagy feltételekhez kötése abban az esetben lehetséges, ha a használati mód változás a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.
- 9./ A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:
  - a nevét,
  - anyja nevét, és lakcímét, levelezési címét, illetve telefonszámát,
  - jogi személy tulajdonos esetén a nevét, székhelyét, képviselője nevét, cégszámát és adószámát,
  - a külön tulajdonát bérlő, használó magánszemély vagy nem magánszemély előbbi adatait,
  - a külön tulajdonában lakó személyek számát,
  - haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy/ek/ előbbi adatait,
  - tulajdonosváltás esetén a változás tényét és keltét.

A tulajdonostársaknak a bejelentést a jelen szabályzat elfogadását követő 15 napon belül kell megtenniük. Tulajdonosváltás esetén az új tulajdonos birtokba lépését követő 15 napon belül kell a bejelentést megtenni.

A nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a bíróság, vagy más jogszabályokban feljogosítottak részére adható tájékoztatás.

## **V. A közös költség és egyéb fizetések meghatározására és viselésére vonatkozó szabályok**

- 1./ Tulajdonostársak a tulajdonukban levő lakások és nem lakás célú helyiségek után közös költséget kötelesek fizetni, külön, a közös képviselő által megadott bankszámlára.

- 2./ A tulajdonostársra jutó közös költséget a tulajdonostárs minden hónap 15. napjáig előre köteles a társasház bankszámlájára átutalni, vagy befizetési postautalványon befizetni.
- 3./ A tárgyévre jutó közös költség összegét az év elején – külön a lakóépületre, külön a szolgáltatóházra - a részközgyűlések állapítják meg. A részközgyűlés határozza meg azt is, hogy az elfogadott közös költség fizetési kötelezettség melyik hónaptól kezdődik.
- 4./ A társasház részközgyűlése indokolt esetben a közös költség összegét év közben is megváltoztathatja.
- 5./ A közös költség összegét – külön a lakóépületnél, külön a szolgáltatóháznál - a következőképpen kell meghatározni:
  - a./ A közös költség meghatározása szempontjából az előző évi kiadásokból kell kiindulni. Figyelembe kell venni még az év eleji árváltozásokat, valamint a tervezett felújításokat és egyéb tételeket. Az így megállapított kiadásokból kell meghatározni az egy m<sup>2</sup>-re eső összeget. A tulajdonostárs által fizetendő közös költséget az egy m<sup>2</sup>-re eső összeg, és a tulajdonostárs tulajdonában levő ingatlan alapterületének szorzata adja. Ennek az összegnek 1/12-ed részét kell a tulajdonostársnak befizetni havonta.
  - b./ Amennyiben az adott lakásban vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben van ugyan vízfogyasztás, de nincs vízóra, illetve van vízóra, de a tulajdonostárs azt nem fizeti, az ilyen tulajdonostársak közös költségét növelni kell a vízfogyasztás költségével. E költséget úgy kell kiszámítani, hogy az adott épület – lakóépület vagy szolgáltatóház – összes vízfogyasztásából a technikai vízmennyiséget és a mellékórák által történt fogyasztást levonva a különbözetet e lakásokra vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségekre az alapterületük arányában el kell osztani.
- 6./ A társasház részközgyűlése szavazattöbbséggel, indokolt esetben, az 5./ pontban nem ismertetett ok miatt a közös költség 5./ pontban meghatározott számítási módjától az adott évre eltérhet.
- 7./ A részközgyűlés a közös költségen felül a határozatában célbefizetést rendelhet el, meghatározott, a közös költség kiszámításánál nem kalkulált nagyszámú kiadások fedezésére. A célbefizetés összegét – ha a részközgyűlés a határozatában másként nem rendelkezik – a tulajdonostársak a tulajdonuk alapterülete arányában viselik. A határozatban rögzíteni szükséges a célbefizetés határidejét is.
- 8./ A részközgyűlés a határozatával közös költség kiegészítés fizetésére kötelezheti azokat a tulajdonostársakat, akiknek tevékenységéből eredően az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanrészek a helyben szokásos mértéket meghaladóan szennyeződnek, rongálódhatnak és elhasználnak, így ezek fenntartása, karbantartása és felújítása a közösségre magasabb terheket ró. A közös költség kiegészítés befizetésére hozott határozatot, valamint a kiegészítés mértékét a részközgyűlésnek részletesen indokolnia kell.
- 9./ A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai készfizető kezesként felelnek azon személyekkel szemben, akik a tulajdonukban levő lakást vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlik, vagy egyéb módon használják, és az előbbi fizetési kötelezettségeiket nem teljesítik.
- 10./ A közös képviselő az előbbi fizetési kötelezettségeknek eleget nem tevő tulajdonostársakat - a továbbiakban: adósokat - köteles a fizetés teljesítésére írásban, ajánlott levélben felszólítani, amennyiben a fizetési késedelmük meghaladta a 90 napot. Amennyiben az adós tulajdonostárs a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a közös képviselő fizetési meghagyást köteles benyújtani, majd ennek perre alakulása esetén a társasházat a perben képviselni. A fizetési meghagyás elkészítésére és a perbeni képviseletre ügyvédnek adhat megbízást. A fizetési meghagyással és a perrel kapcsolatos költségek az adós tulajdonostársat terhelik. A közös képviselőnek a tartozás után, a tartozás esedékessé válásától - amely a közös költség esetében a tárgyhónapot megelőző hónap utolsó napja, egyéb fizetési kötelezettség esetében a közgyűlés vagy a közös képviselő által

megjelölt időpont - a Ptk. előírásai szerinti mértékű késedelmi kamatot kell érvényesíteni a késedelembe esett tulajdonostársakkal szemben.

- 11./ Felhatalmazást kap a közös képviselő arra, hogy a legalább hat hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonát és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadát jelzáloggal megterhelje a hátralék megfizetésének biztosítékául. A jelzáloggal való megterhelést hat hónapban megfelelő hátralékonként újra meg kell tenni. A jelzálog jog bejegyztetésével egyidejűleg a közös képviselő köteles intézkedni a közös költség hátralék hatékony behajtása iránt.

A közös képviselő rendelkezését ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A közös képviselő rendelkezése érvénytelenségének megállapítását az adós tulajdonostárs a bíróságtól keresettel kérheti.

Ha az adós tulajdonostárs a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítette, a közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, melynek költségei az adós tulajdonostársat terhelik.

- 12./ A közös képviselő határozatával szemben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény feltételei között jogorvoslatnak van helye. Erről a hátralékos tulajdonostársat tájékoztatni kell.

- 13./ A közös képviselő rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni és a hátralékos tulajdonostársnak kézbesíteni kell.

- 14./ Ha a jelzálog bejegyzésének alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt megadni. Az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

## VI. Házirend

- 1./ Ez a házirend vonatkozik a társasház tulajdonostársaira, azok hozzátartozóira, bérlőkre és hozzátartozóikra, vendégeire, nem lakás célú használat esetén a tulajdonos vagy használó cégek tulajdonosaira, dolgozóira, üzleti partnereire, vendégeire, valamint mindenki másra, aki a házba belép.
- 2./ Az alábbiakban a tulajdonostárs szó alatt az előbbi, 1./ pontban foglalt személyek is értendők. Ők kötelesek betartani az alábbi szabályokat.
- 3./ A tulajdonostárs az alábbiak megsértése esetén teljes anyagi felelősséggel tartozik a hozzátartozója, bérlője, annak hozzátartozója, vendége, cég tekintetében annak tulajdonosa, dolgozója, üzleti partnere, vendége, illetve egyéb, vele kapcsolatosan a házba belépő személyek által okozott károkért.
- 4./ A házirend – jelen SZMSZ-ben foglalt – előírásai mellett az egyes részközgyűlések az épületükre kiegészítő rendelkezéseket állapíthatnak meg, amelyek betartása – a jelen SZMSZ-ben foglaltakhoz hasonlóan – kötelező.

### A./ A közös tulajdon használatára vonatkozó rendelkezések

- 1./ A tulajdonostársak a közös tulajdonban álló épületrészeket csak abban az épületben használhatják, amelyben a tulajdonuk van. Az épületrészeket csak a többi tulajdonostárs érdekeinek sérelme és zavarása nélkül használhatják.

- 2./ A tulajdonostársak a közös tulajdonban álló épületrészeket csak abban az esetben használhatják saját célra, ha erről a részközgyűlés rendelkezett.
- 3./ A közös tulajdonú részekben gyúlékony, tűz, és robbanásveszélyes anyagok tárolása tilos, a részközgyűlés hozzájáruló határozata esetét kivéve.
- 4./ A tulajdonostársak nem helyezhetnek el saját ingóságot a közlekedőkben, folyosókban, csak a részközgyűlés döntése esetén. Ezeket a helyeket nem használhatják egyéb saját célra sem.
- 5./ A közös épületrészekben virágokat, vagy egyéb díszítő elemeket csak a részközgyűlés jóváhagyásával lehet elhelyezni.
- 6./ A szemétyűjtő edényeket – külön a lakóépületben és külön a szolgáltatóházban - a kijelölt helyen kell tartani. Más helyen szemetet tárolni nem szabad. A szemétyűjtő edényekbe kizárólag háztartási szemet, a szolgáltatóházban a tevékenységgel kapcsolatos szemet önthető. Jelentősebb szemet esetén a tulajdonostárs maga köteles szemétyűjtő tartályról gondoskodni. Építkezési törmelék, egyéb, más jellegű szemet elszállításáról a munkálatokat végeztető tulajdonostárs köteles soron kívül gondoskodni. Amennyiben ez nem történik meg, a közös képviselő az elszállítással kapcsolatos költségeket a tulajdonostárssal szemben érvényesíti.
- 7./ Amennyiben valamelyik tulajdonostárs az épület bármely területét beszennyezné, a szennyezést minden külön felszólítás nélkül köteles eltakarítani. Amennyiben ez nem történik meg, a közös képviselő az eltakarítás költségeit a szennyező tulajdonostárssal szemben érvényesítheti.
- 8./ Nem szabad állatot a közös használatú helyiségekben tartani, etetni, kóbor állatot, madarat az épületbe szokatni. Az állatok által okozott szennyeződést az állat tulajdonosa, gondozója köteles haladéktalanul eltakarítani. Madarat tilos úgy tartani, hogy mások ablakpárkányát vagy az épület közhasználati területét szennyezze. A kutyát a közös területen pórázon ill. szájkosárral kell vezetni.
- 9./ A tulajdonostársak, hozzátartozók és más, a tulajdonostársakhoz tartozó személyek a közös tulajdonú épületrészeket rendeltetésüknek megfelelően használhatják. Bármilyen károkozás esetén a kárt a társasháznak kötelesek megtéríteni.
- 10./ A társasház gépészeti berendezéseit csak a közös képviselő vagy a tulajdonostársak közül kijelölt személy, illetve szakember kezelheti, javíthatja.
- 11./ A közös tulajdon falainak, berendezési tárgyainak festését a részközgyűlés határozza el. A falakat a részközgyűlés által meghatározott módon, időben, színre lehet festeni. A részközgyűlés határozza meg azt is, a festést ki végzi. Aki az előbbiekkal ellentétben cselekszik, vagy a falat összefirkálja, megrongálja, sprayvel befújja, köteles a saját költségén az eredeti állapotot visszaállítani.
- 12./ A közös tulajdonú helyiségekben a világítást - amennyiben azt nem használják - le kell kapcsolni.
- 13./ A társasházon keletkező minden meghibásodásról, károsodásról, szennyeződésről a tulajdonostársaknak tájékoztatni kell a közös képviselőt.
- 14./ A tulajdonostársak kötelesek betartani a vonatkozó tűzvédelmi előírásokat.
- 15./ A tetőt csak a közös képviselő tudtával lehet műszaki okokból használni.
- 16./ A tetőre, a társasház homlokzatára csak a közgyűlés engedélyével lehet műszaki berendezést vagy más tárgyat elhelyezni.

## **B./ A külön tulajdon**

- 1./ A tulajdonostársak a külön tulajdonukat csak a többi tulajdonostárs érdekeinek sérelme és zavarása nélkül használhatják.

- 2./ A külön tulajdonban álló épületrészek tulajdonosai nem jogosultak olyan tevékenységet folytatni, amely zavarja a többi tulajdonostárs nyugalmát, illetve a társasház működését. Ide tartozik a szag és zajártalom is.
- 3./ Tilos a külön tulajdonban gyúlékony, tűz- és robbanásveszélyes anyagot tárolni, kivéve, ha ez a nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosa tevékenységéhez szükséges, a tulajdonos a szükséges engedéllyel rendelkezik, és betartja az erre vonatkozó szabályokat.
- 4./ A külön tulajdonban levő helyiségben a helyi önkormányzati rendeletben foglaltak szerint lehet háziállatot tartani. A tulajdonostársak a külön tulajdonukban legfeljebb két kutyát vagy macskát tarthatnak.
- 5./ Rovarfertőzés megszüntetése érdekében a tulajdonostárs köteles a külön tulajdonában a rovarmentesítést saját költségére elvégeztetni, illetve a rovarmentesítést végzőket beengedni. A rovarfertőzés, illetve annak megszüntetése tényének ellenőrzése végett a tulajdonostárs köteles a közös képviselőt a külön tulajdonába beengedni.
- 6./ A ház közös részeit, ill. más tulajdonostársakat is érintő szerelési munkák esetén a tulajdonostárs köteles a külön tulajdonába beengedni a közös képviselőt, valamint külön is a szerelést vagy egyéb munkákat végzőket, a közös képviselő kérésének megfelelő időpontban. Tartós távollét esetén a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek megjelölni azt a személyt, aki a bemenetelt lehetővé teszi. Amennyiben ezeknek nem tesz eleget, az ebből való többlet költséget, ill. okozott kárt a tulajdonostárs köteles megfizetni.
- 7./ TV, rádió, magnetofon és minden más készülék és berendezés csak úgy működtethető, hogy mások nyugalmát ne zavarja.
- 8./ Zajjal járó építési, szerelési, karbantartási munkák /falvésés, parketta csiszolás, stb./ csak munkanapokon 8-18 óra, szombaton 8-14 óra között végezhetők. Kivételt képeznek a sürgős hibaelhárítások.
- 9./ A társ tulajdonosok kötelesek a csapokat és lefolyókat úgy karbantartani, hogy azok ne csöpögjenek, illetve ne duguljanak el.
- 10./ A társasházban, ill. a lakásban végzendő vízszelvényi és egyéb munkálatokról, valamint esetleges vízelzárásról a tulajdonostársakat 24 órával előbb értesíteni kell.
- 11./ A lakásban 2 db kutyánál vagy macskánál több nem tartható.

### **C./ Egyebek**

- 1./ A házirendben foglaltak betartásáért minden tulajdonostárs felelősséggel tartozik. A tulajdonostársak felelnek azért is, hogy az általuk befogadott személyek, illetve azok, akiknek a külön tulajdonukban lévő épületrészt ideiglenesen vagy tartósan használatba adják, betartsák a házirend szabályait.
- 2./ A tulajdonostársak a házirend betartásával kapcsolatosan egymás között jelentkező vitás kérdéseket igyekeznek egymás között megbeszéléssel rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, elfogadják a részközgyűlés döntését.
- 3./ A házirendben nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó jogszabályok irányadóak.
- 4./ A házirendben nem szabályozott egyéb kérdésekben a közgyűlés dönt.

## **VII. Vegyes rendelkezések**

- 1./ A jelen SZMSZ-ben nem szabályozott kérdésekre a 2003. évi CXXXIII. törvény, illetve a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

- 2./ Az SZMSZ rendelkezései az elfogadás napjától lépnek hatályba. A hatályba lépés előtt a tárgyban meghozott közgyűlési határozatok, a korábbi SZMSZ, valamint az alapító okiratban a hatályos törvény szerint az SZMSZ-ben szabályozandó rendelkezések a hatályukat veszítik.
- 3./ A közös költség viselésével, fizetésével, a közös tulajdon és a társtulajdonosok külön tulajdona használatával, valamint a társasházzal kapcsolatos egyéb kérdésekben a tulajdonostársak a társasház helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Budapest, 2007. május 30.



Benkó Györgyné  
közgyűlés levezető elnöke



Béres Edina  
jegyzőkönyvvezető



Marton Margit  
hitelesítő



Kobory Vilmosné  
hitelesítő

Ellenjegyzem:

/Budapest, 2007. május 30./

Béhm Ügyvédi Iroda

Ügyint: dr. Béhm Lajos ügyvéd  
1083 Budapest, Baross u. 119/A.



Dr. Béhm Lajos  
ügyvéd