

2025 FEBR 25.

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A 1015 Budapest, Ostrom u. 31. alatti társasház (a továbbiakban: Társasház) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény (a továbbiakban: Ttv.) értelmében az alábbiak szerint alkotja meg a Társasház Szervezeti-működési Szabályzatát (a továbbiakban: SzMSz).

Az SzMSZ-t és annak 1. számú mellékletét képező Házirendet a Társasház tulajdonostársainak 2025..... napján tartott közgyűlése számú határozatával fogadja el.

Jelen SzMSz a Budapest, 1993.11. hóban kelt Alapító okirat módosítása nélkül, annak mellékleteként készült.

Jelen SzMSz-t a Társasház közgyűlése a Ttv.-ben meghatározottak szerint bármikor módosíthatja az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel.

II. A KÜLÖN TULAJDONNAL KAPCSOLATOS JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

1. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével. Úgy a külön, mint a közös tulajdonban cél az épület eredeti, megtervezett és megépített állapotának, külső megjelentésének megtartása.

2. A külön tulajdonban lévő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségek csak lakás, vagy olyan nem lakás céljára szolgáló helyiségként funkcionálhatnak, amelyek a lakhatás feltételeit nem zavarják. Nem megengedett a külön tulajdonban lévő lakás ingatlanokban az ügyfélforgalommal járó rendszeres több fős oktatás, szálláshelyi vendéglátás, magán-szállásadás, hostel, airbnb, valamint bármi olyan szálláshelyi szolgáltatás, ami rövid időtartamra, idegenek általi lakásban való tartózkodást jelent, rendszeres és üzleti jelleggel. Lakáscélú helyiségben ipari-termelő tevékenység nem folytatható.

3. Ha a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – harmincnapos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

4. A külön tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségben szerencsejáték szervezői tevékenység, vendéglátó ipari tevékenység és egyéb szeszessital fogyasztással és forgalmazással járó tevékenység nem folytatható.

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

6. A tulajdonostárs köteles:

- a) fenntartani és karbantartani a külön tulajdonában álló lakást,
- b) a lakásban tervezett építkezésről értesíteni a Közös képviselőt.
- c) szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa az SzMSz-ben foglaltakat.

7. Az építető tulajdonostárs a Ttv. 21. § (1) bekezdése alapján a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti.

8. Ha a 7. pontban említett – az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett – munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazat-többségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja. A változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

9. A tulajdonostárs köteles a Közös képviselőnek a birtokbavételtől illetőleg az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott jog bejegyzésétől számított 30 naptári napon belül bejelenteni:

- a) a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető, természetes személy adatát, tehát anyja nevét, születési évét, illetőleg a jogi személy a székhelyét és statisztikai számjel-rendszer szerinti törzsszámát,
- c) a külön tulajdonban lakó személyek számát – ideértve a bérlőt, használót, haszonélvezőt – és b) pont szerinti adatát, ha a közüzemi szolgáltatás díját a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani, illetve akkor, ha a közüzemi szolgáltatás díja a bérlőt terheli. A tulajdonostárs köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.

A Közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a fenti adatokról nyilvántartást vezessen és azt az adatkezelés szabályainak megfelelően kezelje. A nyilvántartásba vett adatokról szükség esetén a hatóságok, az épület biztosító társaság, a hibaelhárítást végző személyek részére adhat tájékoztatást. A Közös képviselő minden intézkedését így a szükséges személyes adatok, elérhetőségek szükség szerinti kiadását is a csak a társasház üzemeltetésének fenntartása érdekében teheti.

10. Ha a tulajdonostárs a tulajdonát képező lakás vagy nem lakás célú helyiség használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó okoz az általa használt külön tulajdon, vagy más külön tulajdona, vagy a közös tulajdonban lévő vagyონrészek rendellenes használatával. Ha a közüzemi számlák és közös költség fizetésére köteles, a közös képviselőnek bejelentett bérlő – írásbeli felszólítás ellenére – 8 napon belüli fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak helytállási kötelezettsége áll fenn.

Ha a tulajdonostárs kártérítési kötelezettségét nem teljesíti, a Közös képviselő a szükséges intézkedéseket a tulajdonostárs terhére és költségére megteheti. A jogellenes állapot megszüntetése iránt a Közös képviselő jogosult polgári peres úton intézkedni. Amennyiben valamely tulajdonostárs külön tulajdonának használója nem tartaná be a Házirendet, akkor a Közös képviselő írásban figyelmezteti a használót és értesíti a lakás tulajdonosát.

Ha a tulajdonostárs vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a közös költség tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, a Közös képviselő a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

III. A KÖZÖS TULAJDONNAL KAPCSOLATOS JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

1. Közös tulajdon és használata

1.1. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekeit.

1.2. Kizárólag a Közgyűlés határozhatja meg - a jelen SzMSz-nek megfelelően – a közös tulajdon birtoklás, használat és hasznosítás módját. Kizárólag a Közgyűlés határozata engedhet egyes tulajdonostársaknak a kizárólagos használatot vagy túl-használatot, és határozhatja meg az ezért járó ellenszolgáltatást.

1.3. A Közgyűlés a Ttv. szerint nem adhat általános érvényű felhatalmazást a Közös képviselőnek arra, hogy a közös területek használatáról, ill. hasznosításáról valamelyik tulajdonostárs vagy harmadik személy javára döntsön.

1.4. A közös területek hosszabb, 30 napot meghaladó igénybevételéhez (pl. külön tulajdonban lévő épületrészek felújítása esetén) is szükséges a Közös képviselő hozzájárulása.

1.5. A Társasház külső vagy belső egységes képét az építési hatósága és a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül senki nem változtathatja meg. Az épület homlokzatára bármit kiírni, illetőleg az épületre bármilyen tárgyat kifüggeszteni, kihelyezni, homlokzati képét megváltoztatni csak hatósági engedéllyel lehet, kivétel a tulajdonosok saját cégét feltüntető névtábla kihelyezése.

1.6. A társasházban, a törvényben foglalt szabályok és feltételek betartásával kamerarendszer felszerelhető, amennyiben 2/3 tulajdoni hányad azt elfogadja.

2. Közös költség

2.1. A közös költség mértékét a társasház költségvetési tervében foglaltak szerint, a közgyűlés külön önálló határozatban hagyja jóvá.

A közös tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség után fizetendő bérleti díjat a bérleti szerződés, használati díjat a használati szerződés határozza meg, amelynek mértékéről a közgyűlés dönt.

2.2. A közös költséget a tulajdonosok havonta, az adott hónapra egy összegben legkésőbb a tárgyhó 10. napjáig kötelesek megfizetni a társasház bankszámlaszámára.

2.3. A közös költség befizetése banki átutalással vagy az OTP-nél készpénzbefizetéssel történhet.

2.4. Háromhavi közös költség hátralék esetén a Közös képviselő, az adós tulajdonostársat 8 naps fizetési határidő kitűzésével, a tartozás megfizetésére írásban, - e-mailben, - vagy a tulajdoni lapon szereplő címen, tértivevényes levélben felszólítja. Ha a felszólítás eredménytelen, fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezheti ügyvéd által a tartozás behajtása érdekében.

2.5. A Közös képviselő a három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését – közgyűlési határozat nélkül – saját hatáskörben rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékaul és végrehajtási eljárást indíthat ügyvéd által a hátralék behajtása végett.

A jelzálog jog bejegyzésének elrendelését közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magán-okiratba kell foglalni. A jelzálog bejegyzésének elrendelése három hónap közös költségnek megfelelő hátralékonként megismételhető.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették a Közös képviselő a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog törléséhez a szükséges engedélyt megadni. A jelzálog jog bejegyzésének alapjául szolgáló Közös képviselői rendelkezést a hátralékos tulajdonostárs részére a Ttv.-ben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

2.6 A társasház-közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezeesség szabályai szerint.

2.7 A közgyűlés szükség esetén pót-közösköltség befizetését, - célbefizetés, - rendelheti el, ha a társasház megtakarításai, illetve a felújításra elkülönített pénzeszköze nem fedezi a társasház fenntartási, felújítási, karbantartási költségeit. A pót-közösköltség befizetése, behajtása a közgyűlés határozata szerinti bontásban, módon, határidőben, a közös költségre vonatkozó szabályok szerint történik.

3. A közös költség számításának szabályai, vízdíjfizetésre vonatkozó külön szabályok

3.1. Az épület felújítási költségeit a tulajdonostársak külön tulajdon tulajdoni hányada arányában viselik.

3.2. A közös költséget a tulajdonosok a külön tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok alapterülete alapján fizetik.

3.3. Mellék vízmérő esetén az évi költségvetés részarányában, csökkentett közös költség fizetendő, a víz-csatorna díj a leolvasott fogyasztás alapján fizetendő közvetlenül a Vízműveknek közüzemi szerződéssel. A mellékvízmérőket a mérésügyi törvényben meghatározott időközönként, jelenleg 8 évente hitelesíteni kell.

3.4. Úgy a mellékvízmérővel rendelkező, mint a vízóra nélküli lakások tulajdonosai közös fogyasztásként lakásonként évi 2 m3 vízfogyasztásnak megfelelő víz-csatornadíj összeget fizetnek a közös költségen.

3.5. A Közös képviselő vagy a közösség megbízottja jogosult ellenőrizni a külön tulajdonban lévő lakás, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiség mellékvízmérőjét, ahol felmerül a gyanúja annak, hogy a mellékvízmérő nem megfelelően működik. Amennyiben az ellenőrzés során a feltevés beigazolódik, akkor az ellenőrzés megállapításáról felvett jegyzőkönyv alapján a Közös képviselő a külön tulajdon egyéni vízfogyasztását és

csatornahasználati díját a mellékvíz-mérővel nem rendelkezőkre érvényes szabályok szerint köteles a tulajdonostárs részére előírni és megfizettetni.

Amennyiben a tulajdonostárs a közüzemi szerződése megszűnik, vagy mellékvízmérőjét leszereli, a mérőóra visszaszereléséig idő-pontjától a tulajdonostárs a mellékvízmérővel nem rendelkező lakásra irányadó szabályok szerint fizeti a közös költséget.

3.6. Az esetleges csőtörések miatti többletfogyasztást a tulajdonosok a közös költségre vonatkozó általános szabályok szerint kötelesek viselni.

IV. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. A KÖZGYŰLÉS

A Társasház legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló Közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet. A közgyűlésen a tulajdonostársakat a tulajdoni hányad arányában illeti meg a szavazati jog.

Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.

Kötelező a Közös képviselőnek a Közgyűlést 30 napon belül összehívni, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak írásban kérték. Ha a kérést a Közös képviselő a 30. napon belül nem teljesíti, 15 napon belül az SZB, ezt követően az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a Közgyűlést összehívhatja.

1.1. A Közgyűlés dönt:

- a) az Alapító okirat módosításáról,
- b) az SzMSz és a Házirend elfogadásáról és módosításáról
- c) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- d) a közös tulajdon megszüntetéséről,
- e) az egész ingatlan elidegenítéséről,
- f) az éves költségvetési tervről, az éves tervezett fenntartásról, beruházásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a tulajdonosok által fizetendő hozzájárulásról,
- g) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a Közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról
- h) a közös tulajdonban lévő épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- i) olyan építkezésről vagy változtatásról, amely több tulajdonost érint,
- j) hitel vagy kölcsön felvételéről,
- k) felújítási pályázaton való részvételről,
- l) felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- m) a közös tulajdon biztosításáról,
- n) a Közös képviselő megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- o) a Közös képviselő, illetőleg az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs, az SZB ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- p) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- q) jogszabály által meghatározott olyan kérdésekben, amelynek eldöntése a Közgyűlés hatáskörébe tartozik,
- r) minden olyan ügyben, melyet az alapító okirat vagy jelen SzMSz nem utal a Közös képviselő hatáskörébe,
- s) minden olyan egyéb kérdésben, amelyet a Közgyűlés a saját hatáskörébe utal.

1.2. A Közgyűlés összehívására vonatkozó eljárási szabályok:

1.2.1 A Közgyűlést a Közös képviselő hívja össze. A Közös képviselő lehet egyben a közgyűlés levezető elnöke és jegyzőkönyvvezetője is. Akadályoztatása esetén a közgyűlés jelenlévő tagjai maguk közül választják a levezető elnököt.

Nem lehet levezető elnök vagy hitelesítő tulajdonostárs az, aki

- a) a Társasházzal vagy a tulajdonosi közösséggel perben áll,
- b) akivel szemben igényérvényesítést, vagy akinek önálló igényét az adott közgyűlés napirendjére tűzték,

- c) akinek egyedüli, a közös tulajdon használatával kapcsolatos magatartását az adott közgyűlés napirendjére tűzték,
- d) aki legkevesebb három hónapnak megfelelő összegű közös költség hozzájárulással tartozik a társasháznak.

1.2.2 A Közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. Az írásos meghívót valamennyi tulajdonostárs általa megadott levelezési címére – e-mail címére - kell eljuttatni. A tulajdonos külön, írásbeli kérésére és költségére a meghívót az általa megadott címre postai úton kell megküldeni. Amennyiben a tulajdonostársak a meghívót nem vennék át, a meghívónak az utolsó címre történő feladásával a kézbesítést megtörténtnek kell tekinteni. A meghívó eljuttatása történhet postaládán keresztül. A közgyűlési meghívó annak a tulajdonostársnak e-mail útján kézbesítendő, aki e-mail elérhetőségét a Közös képviselőnek bejelenti. Ilyen esetben az e-mail-nek a megadott címre történő elküldésével a meghívó kézbesítettnek tekintendő.

A meghívó 1 példányát a lépcsőházban is ki kell függeszteni. A sürgős eseteket kivéve a tulajdonosoknak a meghívót min. 8 nappal a Közgyűlés előtt kézhez kell kapniuk.

A meghívónak tartalmaznia kell a Közgyűlés időpontját, helyét és napirendi pontjait, szó szerinti határozatait. A meghívóhoz csatolni kell a napirendek előkészítő anyagait.

1.3 Határozatképesség

1.3.1 A Közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Olyan kérdésben, amelyben a döntés jogszabály, alapító okirat vagy SZMSZ rendelkezése alapján csak valamennyi tulajdoni hányad egyetértésével hozható meg, a határozatképességhez valamennyi tulajdoni hányadnak jelen kell lenni.

1.3.2. A Közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba (Pp. 196. §) kell foglalni, és a levezető elnöknek átadni. A meghatalmazás nemcsak egy konkrét közgyűlésre szólhat, azonban korlátlan időtartamú nem lehet, az év végével lejár. Amennyiben egy lakásnak több tulajdonosa van, a lakás tulajdonostársai meghatalmazás nélkül nem képviselhetik a lakás teljes tulajdonhányadát. A haszonélvező meghatalmazás hiányában a tulajdonos helyett nem szavazhat.

1.3.3. Ha a Közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. A megismételt Közgyűlést a határozatképtelen Közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban, az eredetivel azonos napirenddel kell összehívni. A megismételt Közgyűlés az eredeti Közgyűlés meghívójában – az eredeti Közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel – a határozatképtelen Közgyűlés napjára is kitűzhető.

A megismételt Közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a Közgyűlési meghívóban is fel kell tüntetni. SzMSZ megalkotásáról és módosításáról, Alapító okirat módosításáról, egyszerű többségnél nagyobb arányú szavazathoz kötött érvényesség esetén a megismételt Közgyűlésen határozat nem hozható.

1.3.4. A határozatképességet a Közgyűlés megnyitását követően, továbbá a napirendről történő szavazást megelőzően a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető állapítja meg.

1.4. Szavazás és jegyzőkönyvvezetés a Közgyűlésen

1.4.1. A Közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

1.4.2. Közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonostársak hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg, ha a Ttv., az Alapító okirat vagy jelen SzMSZ ettől eltérően nem rendelkezik.

A Ttv. 38. § (3) bekezdése alapján a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

Az Alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonos egyhangú szavazata szükséges, kivéve a Ttv. 21. § (3) bekezdésében foglalt esetet, amely szerint, ha a külön tulajdonban levő ingatlanon az építészügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada

változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

Önálló ingatlanként kialakítható közös tulajdoni rész elidegenítéséhez, illetve a külön tulajdonnak közös tulajdoni résszel történő bővítéséhez a tulajdonosok tulajdoni hányad szerinti kétharmados többsége kell, kivéve a Ttv. 10. § (3) bekezdése szerinti esetet.

A Ttv. 10. § (3) bekezdése szerinti, a közös tulajdonban levő ingatlanrész elidegenítéséhez, illetve az alapító okirat módosításához, a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös szavazattöbbsége elegendő.

Az SzMSz módosításához a tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti egyszerű többségének igen szavazata szükséges.

1.4.3. A Közgyűlésen a határozatokat tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni. A határozatokat sorszámozással kell ellátni. A jegyzőkönyvet a Közgyűlés levezető elnöke írja alá, két tulajdonostárs pedig aláírásával hitelesíti. A jegyzőkönyv elválaszthatatlan része a meghívó és a jelenléti ív. A jelenléti ívet a tulajdonostársak vagy meghatalmazottjaik írják alá. A jelenléti ívhez kell csatolni a meghatalmazásokat. A jelenléti ív szolgál a határozatképesség megállapításához.

A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a tárgyhoz tartozó lényeges felszólalások rövid tartalmát, akkor, ha azt a felszólaló előzetesen kéri, valamint a hozott határozatokat szó szerint. A határozatoknál fel kell tüntetni a szavazás eredményét, igen, nem vagy a tartózkodás arányát.

1.4.4. A Közgyűlésen meghozott határozatokról a Közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban – a határozat meghozatalától számított 8 napon belül – értesítenie kell. Ilyennek minősül a határozatnak a tulajdonostárs által megadott - email címre történő – elküldése, vagy postaládán keresztül történő továbbítása.

1.5. Írásbeli szavazás

1.5.1. Közgyűlési határozat úgy is hozható, hogy a Közös képviselőnek a felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak.

1.5.2. Írásbeli szavazás nem tartható az éves elszámolásról, valamint a költségvetés megállapításáról.

1.5.3. Az írásbeli szavazólap nyomtatványon fel kell tüntetni:

- a szó szerinti határozati javaslatokat
- a határozati javaslatokra adható lehetséges válaszokat (igen, nem, tartózkodás),
- a szavazat leadásának időpontját.

1.5.4. A kitöltött és leadott szavazólap akkor érvényes, ha tartalmazza:

- a határozati javaslattal összefüggő egyértelmű választ,
- a szavazatadás időpontját,
- a tulajdonostárs nevét és tulajdoni hányadát, valamint aláírását,

1.5.5. A határozat szövegén a tulajdonostársak nem tehetnek módosítást, nem javasolhatnak kiegészítést. A javított vagy kiegészített szöveg a szavazást és így a határozatot érvényteleníti.

1.5.6. Olyan ügyekben tehető fel határozati javaslat írásbeli szavazásra, amelynek eldöntéséhez szükséges adatokat a tulajdonostársak ismerik, vagy amelyeket a határozati javaslat melléklete tartalmaz. A tulajdonostársaknak a megküldött közgyűlési határozati javaslatra az írásbeli szavazatukat a megküldéstől, ill. a kézhezvételtől számított legkésőbb a 8. napon belül kell megadniuk.

1.5.7. A szavazás megszervezéséről a Közös képviselő gondoskodik. A kitöltött szavazólapokat a szavazás leadásának napjáig vissza kell juttatni a Közös képviselőhöz. A Közös képviselő megvizsgálja a szavazatok érvényességét, majd a szavazatokat összeszámolja, és végül az eredményről jegyzőkönyvet vesz föl. Az írásbeli szavazás végeredményéről a Közös képviselő írásban – a megadott e-mail címen vagy postaládán keresztül, - tájékoztatja a tulajdonostársakat a kézhezvételtől számított 8 napon belül.

1.5.8. Eredménytelen az írásbeli szavazás, ha a leadott írásbeli igen szavazatok aránya nem éri el a tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget, ill. a Ttv.-ben ill. a jelen SzMSz-ben meghatározott mértéket.

1.5.9. Az SzMSz elfogadása vagy módosítása kérdésében tartott írásbeli szavazás eredménytelen, ha a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, ebben az esetben a Közös képviselő a közgyűlést köteles összehívni.

1.6. A határozat érvényessége, jogorvoslat

A Közgyűlés meghirdetett napirendjén nem szereplő ügyben határozatot hozni nem lehet.

A Közgyűlés határozatának meg kell felelnie a törvényi és más jogszabályi előírásoknak, továbbá a Társasház Alapító okiratának, valamint a jelen SzMSz-nek. jogszabállyal ellentétesen érvényes határozat nem hozható. Ha a Közgyűlés határozata jogszabály, alapító okirat rendelkezéseit vagy SzMSz-t megsérti, ill. a határozat a kisebbség sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a határozat meghozatalától számított 60 napon belül bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A bírósági eljárás a határozat végrehajtására nem bír halasztó hatállyal, de a bíróság a határozat végrehajtását kérelemre, indokolt esetben felfüggesztheti. A tulajdonostársakat írásbeli szavazás esetén is megilleti a jogorvoslati lehetőség.

2. A KÖZÖS KÉPVISELŐ

A Közgyűlés a társasházközösség ügyeinek intézésére Közös képviselőt választ. A Közös képviselő minden intézkedését a Társasház érdekében teszi, a Közgyűlés határozatait hajtja végre, tevékenysége a Közgyűlés határozataival ellentétet nem lehet. Az adatkezelési jogszabályokban foglaltaknak megfelelően a közös képviselő a tulajdonosok személyes adatait kizárólag igazolható, - adósságbehajtás, kártérítés, hatósági ügyek, stb. - érdemi intézkedés érdekében használhatja fel. A keletkező adatokba, levelezésekbe indokolt esetben betekintési joga jogszabályban meghatározottak szerint a Hatóságoknak, Bíróságnak és Rendőrségnek van. Fentiekén kívül személyes adatokat nem adhat ki.

A Közös képviselőt a Közgyűlés visszahívhatja, újat választhat, a Közös képviselő közgyűlés nélkül is lemondhat, értesítve az SZB-t vagy a tulajdonosokat.

2.1. A Közös képviselő feladatai:

- 2.1.1. A Közös képviselő jogosult a társasház képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. A jogkörét harmadik személlyel szemben nem lehet korlátozni. A Közös képviselő nem lehet tulajdonostárs perbeli meghatalmazottja, tehát csakis a közösséget, mint önálló jogalanyt képviselheti.
- 2.1.2. A Közös képviselő szintén nem képviselheti az egyik tulajdonostársat egy másik tulajdonostársával szembeni jogvitában, vagy egyéb vitában. Két tulajdonostárs között kialakult vitában a Közös képviselőnek semlegesnek kell maradnia, kizárólag csak a társasházi közösség érdekeit szem előtt tartva.
- 2.1.3. A Közös képviselő köteles
 - a) a Közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító okirat és a jelen SzMSz rendelkezéseinek.
 - b) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséget, és annak befizetését nyilvántartani, 3 hónapos hátralék esetén a tartozás erejéig a behajtásról, jelzálog bejegyzésről rendelkezni. A jelzálog bejegyzést a Közös képviselő külön Közgyűlés összehívása, közgyűlési határozat nélkül, a 3 hónap leteltével haladéktalanul megteheti. A Közös képviselő csak a hátralék, a kamatok, valamint a bejegyzés költségének összes kiegyenlítését követően adhatja ki a törlesztéshez szükséges engedélyt.
 - c) a külön tulajdonosi érdektől tulajdonosváltás esetén a tulajdonos felé köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásáról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét meg kell jelölni.
 - d) a tulajdonostársak előzetes írásbeli értesítésével – jelen SzMSz előírásainak betartásával - a Közgyűlést összehívni és annak határozati javaslatait előkészíteni.
 - e) a Közgyűlésnek évente egyszer beszámolni.
 - f) a folyamatos könyvelésről, ill. könyveltetésről gondoskodni és biztosítani, hogy az a jelen SzMSz-nek, valamint a törvényi előírásoknak megfeleljen.
 - g) a felmerülő hibaelhárítási, karbantartási, ill. felújítási munkákra szerződést kötni, és az abban vállalt kötelezettségek teljesítését ellenőrizni, ellenőrizni a társasház műszaki állapotát, a szükséges hibaelhárításokról intézkedni, ellenőrizni a közös területek jogszerű használatát.
 - h) naprakész kimutatást vezetni a Társasház minden külön tulajdonára kiterjedően, az önálló tulajdonok szerinti kimutatással a tulajdonosokról, az esetleges bérlőkről, használókról.
 - i) ellenőrizi az egyes tevékenységek ellátására megbízottak tevékenységét.
 - j) a rendes Közgyűlés részére éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza:
 - a tervezett és tényleges kiadásokat költség-nemenként, a karbantartásokat, felújításokat és beruházásokat a költségvetés szerinti bontásban,
 - a tervezett és tényleges bevételeket források szerint,
 - a bevételek és kiadások különbségének záró egyenlegét a pénzkészlet kezelési hely szerinti részletezésében,
 - a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak, tárgyi eszközök leltárát,
 - a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét érintő (terhelő) kötelezettségeket,
 - a közös költséghez való hozzájárulás előírását, teljesítését, elmaradásait tulajdonostársanként.

- k) évenkénti költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza:
- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség-nemenként,
 - a tervezett üzemeltetési, karbantartási, felújítási munkákat a várható költségeikkel együtt,
 - a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulás összegét összesen és tulajdonosonként részletezve,
- l) a Társasház közös területeire biztosítást kötni. A közös tulajdont érintő káresetekkel kapcsolatban a biztosítónál eljárni.
- 2.1.4. A Közös képviselőnek meg kell határozni elérhetőségét, (telefon és e-mail) valamint előzetes időpont egyeztetést követően Vele vagy megbízottjával személyesen találkozói lehetőségének biztosítását.
- 2.1.5. A Közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól a közös tulajdont érintő utasítást nem fogadhat el.

2.2. A Közös képviselő felelőssége

- a) a törvényekben és más jogszabályokban, az Alapító okiratban, a közgyűlési határozatokban és az SzMSZ-ben előírt kötelezettségek teljesítése.
- b) az ügyvitel nem megfelelő ellátásából és a nem megfelelő ügyvitelből eredő kárért a közös képviselővel szembeni igényt a társasházi közösség érvényesítheti.
- c) a rábízott nyilvántartási adatok bizalmas, adatvédelmi törvény szerinti kezeléséért. A lakónyilvántartási adatokat a közös képviselő csak a közműnyilvántartóknak, hatóságoknak, földhivatalnak, rendőrségnek és bíróságnak adhatja ki. A tulajdonosi elérhetőségek a munkamenet elősegítése érdekében igazolt esetekben, valamint a biztosítóknak és kivitelezőknek kiadhatja.
- d) a rábízott társasházi iratanyagok, bizonylatok, számlák, kimutatások megőrzése 5+1 évig, a Társasház iratanyagának őrzési helye a Közös képviselő székhelye, vagy bejegyzett telephelye.
- e) a számlák határidőre való kiegyenlítésért, kivéve, ha erre fedezet a Társasház számláján nem áll rendelkezésre. A saját hibájából, nem határidőre történő kiegyenlítésből kirótt késedelmi kamatot Közös képviselő köteles a Társasháznak megtéríteni.

2.3. Kizáró akadály a közös képviselő ellátásáról:

- 2.3.1. Nem lehet Közös képviselő, akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előléthez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül.
- 2.3.2. Nem lehet Közös képviselő, akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak.
- 2.3.3. Nem lehet Közös képviselő az az egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság, aki ill., amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.
- 2.3.4. Nem lehet a Társasház Közös képviselője, akivel a Társasház jogvitába keveredett és az nem zárult megegyezéssel.
- 2.3.5. A Közös képviselő megbízatása befejeződik, ha a Közgyűlés a megbízása alól felmenti. Megbízatásának befejezését követően a Közös képviselő 30 napon belül köteles írásbeli átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján a Társasház összes iratanyagát az új Közös képviselőnek, vagy a Közgyűlés által megbízott személynek átadni.

2. 4. A Közös képviselő munkájának ellenőrzése

A közös képviselő munkájának ellenőrzésére a közgyűlés 3 tagú tulajdonosokból álló Számvizsgáló Bizottságot választ vagy felhatalmazza az egyik tulajdonostársat, aki jogosult a közösség nevében:

- a) ellenőrizni a közös képviselő ügyintézését, a közösség pénzforgalmát,
- b) véleményezni a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést,
- c) összehívhatja a közgyűlést, ha a közös képviselő erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.

IV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat a Közgyűlés által történt elfogadása után, az elfogadás napján lép hatályba. Jelen szabályzat elválaszthatatlan részét képezi a Társasház Házirendje, A szabályzatoknak a Fővárosi kerületek Földhivatalához történő megküldéséről a Közös képviselő tartozik gondoskodni.

Az SZMSZ melléklete és elválaszthatatlan része a Házirend.

Budapest, 2025

.....
közös képviselő

HÁZIREND

A házirend célja, hogy a társasházban lakó és tartózkodó személyek egymás iránti magatartásának, a társas együttélésnek, a társasház rendeltetésszerű használatának, állaga védelmének, a külön tulajdonon belüli építészeti munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló legfőbb belső szabályait meghatározza, melyek a tulajdonosok közös érdekein alapul.

I. A TÁRSASHÁZ HASZNÁLATÁNAK RENDJÉVEL KAPCSOLATOS SZABÁLYOK:

1. A tulajdonosok jelezzék a Közös képviselőnek, ha műszaki, vagy más rendellenességet tapasztalnak a társasház bármely területén.
2. A társasház mind a külön és mind a közös tulajdonú részeiben csak a rendeltetésszerű használat a megengedett.
3. Fokozottan ügyelni kell a közös használatú és közös tulajdonú ingatlanrészek, berendezések, gépészeti felszerelések rendeltetésszerű használatára, továbbá épségére, állagának megővására, tisztaságára, valamint a tűzrendészeti és vagyonvédelmi követelmények betartására. Tűz és robbanásveszélyes anyag a társasházban sehol nem tárolható.
4. A használat során okozott kár, sérülés, szennyeződés, stb. megszüntetéséről az okozó saját költségén, soron kívül köteles gondoskodni. Amennyiben az ilyen kárt, szennyeződést külső fél, ill. személy okozta, ez esetben is a kapcsolatos helytállási kötelezettség azt a tulajdonost terheli, aki a kárt okozó szolgáltatásait igénybe vette.
5. Felújításnál, a használat után a közös használatú épületrészeket, udvart ki kell takarítani.
6. A háztartási hulladék csupán ennek tárolására szolgáló tároló edényekben helyezhető el, mellé tenni nem lehet. Építési törmelék a háztartási hulladék céljára szolgáló tároló edényekbe nem helyezhető. Ezeket a hulladékokat az érintett tulajdonos saját költségén köteles elszállítani.
7. A tulajdonos a lakásában történő karbantartás, felújítás, átalakítás során a felhasználásra kerülő építési anyagot, valamint a bontásból származó törmeléket csak a közös képviselő által kijelölt közös tulajdonú területen tárolhatja olyan mennyiségben és ideig, amennyi a munkálatok ütemével és sorrendjével együtt jár, illetve a törmelék az elszállíthatóság mértékét (1 konténer) eléri. A tulajdonos felelős az általa törmelékkel megrakott konténernek a társasház elől történő elszállításáért.
8. A háztartásokban szükségtelenné vált lomok és hulladékok közös területre történő kirakása csak és kizárólag az éves körzeti lomtalanításnál, a vonatkozó szabályok szigorú betartásával engedélyezett. A felesleges tárgyakat, arra kijelölt helyre el lehet szállítani.
9. A közlekedési utakat minden esetben szabadon kell hagyni.
10. A közös használatra szolgáló helyiségeket zárva kell tartani.
11. A közös használatú helyiségekhez vezető útvonalat szabadon kell hagyni (pince, padlás, lépcsőház, folyosók), azokat lezárni tilos.
12. Az a tulajdonostárs, aki a társasház közös területein bármilyen kárt okoz, köteles azt saját költségén kijavítani.
13. A társasház egész területén, napszaktól függetlenül – minden a társasház területén tartózkodó személynek - tartózkodni kell minden olyan magatartástól, tevékenységtől, mely az ott élők nyugalmaát zavarja. A tulajdonostárs felelős a külön ingatlanrészén tartózkodó vendégének, bérlőjének, ingatlanját használónak viselkedéséért.
14. A zajjal járó tevékenységek végezhetők (kivéve a halaszthatatlan hibaelhárítást):
 - Ipari tevékenység (pl. lakásfelújítás) munkanapokon 8.00 és 18.00 óra között
 - Zajt okozó háztartási tevékenység munkanapokon 8.00 és 20.00 óra között,
szombaton 8.00 és 13.00 óra között
 - Hangos társasági összejövetelek: naponta legfeljebb 22.00 óráig tarthatók, kivéve szilveszter éjjelét.

II. A KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZ HASZNÁLATÁVAL KAPCSOLATOS KÖTELEZETTSÉGEK.

1. A közös használatú tulajdonrészekre megfogalmazott kötelezettségeket, szabályokat értelemszerűen a külön tulajdonú ingatlanrészekre is alkalmazni kell. A használat és együttélés során ezeknél is be kell tartani az állag és tulajdonvédelmi követelményeket, a károkozás elkerülését s az ehhez kapcsolódó anyagi felelősséget, ill. a helytállási kötelezettséget, a rendeltetésszerű, gazdaságos és a környezet sérelme nélküli használat, valamint a kulturált együttélés általánosan ismert és elfogadott szabályait.
2. Az egyes lakószintekről, továbbá a lépcsőházból, folyosókról szemetet, port, cigarettacsikket, vagy más hulladékot, valamint vizet lesöpörni, ill. leönteni, port lerázni, tárgyakat ledobálni tilos. Az önálló ingatlanrész használatával, tisztításával más építményrészekben okozott szennyeződést az azt okozónak haladéktalanul el kell távolítani, s a tiszta állapotot meg kell teremteni.

4. Közös tulajdonban lévő területeken növények csak úgy helyezhetők el, hogy a terület rendeltetésszerű használatát ne akadályozzák. A virágok, növények biztonságos rögzítéséért tulajdonosaik a felelősek.
5. A lefolyórendszerbe, (WC kagyló, mosdó, mosogató) továbbá a csapadék levezetőkbe szemetet, környezetet szennyező és dugulást eredményező anyagot (Pl. papírtörlő), maró folyadékot, törmelékot önteni Tilos.
6. A külön tulajdon átalakítása, felújítása során tilos a külső homlokzati kép megváltoztatása.

III. ÁLLATTARTÁS SZABÁLYAI

1. A társasház közös tulajdonú területén állat tartása, etetése (galambok) nem megengedett.
2. Állat csak a kizárólagos tulajdonú és használatú ingatlanrészekben tartható úgy, hogy annak tartása az ott lakókat semmilyen módon, sem hang, sem szag, sem egyéb hatásokkal ne zavarja.
3. A lakásokban tartott állatok által a társasház közös területein, valamint az előtte lévő közterületeken okozott szennyeződést az állat gazdája köteles feltakarítani.
4. Az itt leírtakon túlmenően az állattartással kapcsolatos hatósági, önkormányzati rendeleteket az állat gazdájának be kell tartania.
5. Jogszabály által veszélyesnek minősített, vagy emberre veszélyes hulló és ízeltlábú, melegvérű ragadozó, valamint óriáspapagáj, háztáji állatok a Társasház területén nem – a lakásokban sem – tarthatók! Egyéb madárfaj tartásával kapcsolatos követelmény és feltétel, hogy más lakások erkélyét, ablakpárkányát és a közös használatú ingatlanrészeket ne szennyezze.
6. A felsőbb szintű előírások megszegése esetén a Közös képviselő köteles az illetékes szabálysértési hatóságnál eljárni.

IV. EGYÉB FELTÉTELEK

1. Jelen Házirend a mindenkori SZMSZ elválaszthatatlan részét képezi.
2. A Házirend betartása nemcsak a társasház valamennyi tulajdonosa, hanem a társasház valamennyi használója, számára is kötelező.
3. A tulajdonos felelőssége, hogy a házirendet betartassa a külön ingatlanjában élő bérlőjével, ill. használójával.
4. Az a tulajdonostárs, aki a társasházban lévő ingatlanát bérbe adja, köteles e házirendet a bérlőjével megismertetni és annak betartását írásban elfogadtatni, a betartás tényét pedig rendszeresen és fokozottan ellenőrizni.
5. A bérbeadó tulajdonos felelőssége e szabállyal kapcsolatos magatartásáért. Esetleges károkozás kapcsán teljes körű anyagi felelősséggel tartozik a társasház irányában.
6. A Házirendben rögzített kötelezettségek, feladatok betartásának ellenőrzése egyrészt a tulajdonostársak, másrészt a Közös képviselő joga és kötelessége. Az abban foglaltak megszegése esetén az érintettekkel szemben a Közös képviselő – írásbeli felszólítás formájában – szükség esetén a Jegyző bevonásával intézkedni köteles.
Jelen Házirendet a Társasház közös területén, jól látható módon ki kell függeszteni.

Budapest 20...

.....
közös képviselő