

FÜZÉR UTCA 30. TÁRSASHÁZ A TÁRSASHÁZ

Szervezeti és Működési Szabályzata és Házirendje

2010.09.15.

Az 2003. évi CXXXIII. törvény, és annak aktuális módosításai, felhatalmazása alapján a Füzér utca 30. szám alatti Társasház közössége jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban rögzíti a Társasház szerveit, azok hatáskörét, jogait, kötelezettségeit és a fontosabb eljárások rendjét, a külön és közös ingatlannal kapcsolatos jogokat és kötelezéseket, továbbá a Társasházi együttélés szabályait. Minden, jelen szabályzatban nem részletezett esetre, a fentebb említett társasházi törvény aktuális szabályozásai a mérvadóak.

1 TÁRSAS HÁZ KÖZÖSSÉGÉNEK SZERVEI, HATÁSKÖRÜK, JOGAIK, KÖTELEZETTSÉGEIK

1.1 A Társasház szervei:

- Közgyűlés
- Közös képviselő (az I. fejezet 2. pontja szerint)
- Számvizsgáló Bizottság

1.2 A KÖZGYŰLÉS

A Társasházi közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonosokból (továbbiakban *tulajdonosok*) álló Közgyűlés.

A tulajdonosok alapvető joga a Közgyűlésen való részvétel.

A tulajdonosok a Közgyűlésen személyesen kötelesek eljárni, képviselőnek csak a Közgyűlésre elhozott vagy a Közös képviselőhöz előzetesen eljuttatott meghatalmazás útján van lehetősége. A meghatalmazás csak *eseti* (egy alkalomra szóló) lehet.

1.2.1 A Közgyűlés hatásköre

A Közgyűlés határoz:

- a) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról
- b) a Közös képviselő, valamint a Számvizsgáló Bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról
- c) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról illetve a jóváhagyás megadásáról
- d) az 50.000 Ft-ot meghaladó, azonnali beavatkozást nem igénylő munka megrendeléséről illetve a megrendeléssel kapcsolatos előkészítő munkában résztvevő tulajdonosokról (Számvizsgáló Bizottság, eseti bizottság, illetve ezek feladatáról és felhatalmazásáról)
- e) minden olyan ügyben, amelyet az SZMSZ nem utal a Közös képviselő, illetőleg a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe,
- f) minden olyan ügyben, amelyet saját hatáskörébe von.

A Társasház Közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a Társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.

1.2.2 A Közgyűlés összehívása

A Közgyűlést a Közös képviselő hívja össze.

A Közgyűlésre valamennyi tulajdonost írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a Társasházban – jól látható helyen – ki kell helyezni. Az írásos meghívás történhet elektronikus (e-mail, fax) formában is, ebben az esetben is érvényesnek kell tekinteni.

1.2.3 Javaslat a Közgyűlés napirendjére

A Közgyűlés napirendjére a Közös képviselői munkát ténylegesen ellátó személynél bármelyik tulajdonos javaslatot tehet. A javaslatot írásban vagy elektronikus formában (e-mail, fax) is meg lehet tenni.

A Közös képviselőnek kötelező kikérnie a tervezett napirenddel kapcsolatban a Számvizsgáló Bizottság véleményét, továbbá a Számvizsgáló Bizottságnak az esetleges további napirendi pontokra, határozati tervekre vonatkozó javaslatát.

1.2.4 A Közgyűlés időpontja

Közgyűlést szükség szerint bármikor, de évente legalább egyszer kell tartani.

Az éves elszámolásról és a költségvetés megállapításáról szóló Közgyűlést legkésőbb a tárgyév május 31. napjáig kell megtartani.

1.2.5 Közgyűlés tulajdonosi kezdeményezésre

Kötelező a Közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosok a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a Közös képviselő 15 napon belül nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonosok vagy az általuk megbízott személy a Közgyűlést összehívhatják.

1.2.6 A Közgyűlés határozatképessége

A Közgyűlés akkor határozatképes, ha a jelen lévő tulajdonosok tulajdoni hányada meghaladja az összes tulajdoni hányad 50%-át.

A határozatképességet a Közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a Közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg. A megállapítás alapja a tulajdoni hányadot kimutató naprakész nyilvántartás. Az aktuális tulajdonosi névsort és tulajdoni hányadok naprakész kimutatását a Közös képviselő biztosítja.

1.2.7 Határozatképtelenség miatt megismételt Közgyűlés

Ha a Közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a Közgyűlést annak határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt Közgyűlést kell tartani.

A megismételt Közgyűlést a határozatképtelen Közgyűlés napján, az eredeti időponthoz képest fél órával később, az eredetivel azonos – a határozatképtelenné vált Közgyűlés estén a Közgyűlés berekesztését követően fennmaradó – napirenddel kell összehívni. A megismételt Közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ahol a társasházakról szóló törvény a tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, a meghatározott arány hiányában határozat nem hozható.

1.2.8 Egyéb okból megismételt Közgyűlés

Ha a Közgyűlésről készült jegyzőkönyv nem hiteles a Közgyűlést az eredeti napirendi pontokkal, az eredetileg meghirdetett időponthoz képest legkésőbb 30 napon belül újra össze kell hívni.

Egyes speciális döntéshozatali szabályok

1.2.9 Valamennyi tulajdonos egyhangú szavazatával hozott határozatok

Valamennyi tulajdonostárs hozzájárulás és aláírása szükséges az Alapító Okirat megváltoztatásához.

1.2.10 Az összes tulajdoni hányad szerinti 2/3-os többséggel hozandó határozatok

2/3-os igenlő szavazat szükséges a közös tulajdonhoz tartozó, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrészrel kapcsolatos elidegenítés jogának – az Alapító Okirat felhatalmazása alapján – a közösség általi gyakorlásához.

1.2.11 Az összes tulajdoni hányad szerinti 4/5-os többséggel hozandó határozatok

Amennyiben az Alapító Okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok 4/5-e egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonosok a szavazás napjától, illetve az írásbeli szavazás esetén a 4/5-ös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, az Alapító Okirat illetve annak módosítása életbe lép.

1.2.12 A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról valamennyi tulajdonos hozzájárulása szükséges.

1.2.13 Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel hozandó határozatok

A tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbség szükséges az SzMSz elfogadásához és módosításához.

1.2.14 2/3-os többséggel hozandó határozatok

A külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását megtiltó határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonosok legalább 2/3-ának igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg.

1.2.15 Szavazategyenlőség

Szavazategyenlőség esetén meg kell ismételni a szavazást. Ha ismét szavazategyenlőség következik be, akkor új Közgyűlést kell összehívni az adott napirendi ponttal.

Nem hozható döntés Közgyűlés megtartása nélkül:

- az éves beszámoló,
- a költségvetés elfogadása, valamint
- felmentés

ügyében.

1.2.16 Határozatok közzététele

A Közgyűlésen meghozott határozatokról a teljes hitelesített jegyzőkönyv másolatának megküldésével értesíti a Közös képviselő a tulajdonosokat. A tulajdonosokat írásban, a Közgyűlés megtartásától számított **8 napon** belül kell értesíteni.

A KÖZÖS KÉPVISELŐ

Jelen SzMSz alapján a Társasház ügyintézését a közösség által az ügyintézővel/Társasházkezeléssel megbízott közös képviselő illetve annak munkatársa látja el. Az ügyintézővel/Társasházkezeléssel megbízott közös képviselő (vállalkozás, cég) illetve annak munkatársa (személy) jelen SzMSz-beli együttes megnevezése: *Közös képviselő*.

A Társasház perbeli cselekvőképessége a Közös képviselőt illeti meg. A Társasháznak vagy a tulajdonosoknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

1.3 A Közös képviselő választása

A Közös képviselő megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról a Közgyűlés határoz.

A Közös képviselő megbízását a Közgyűlés évenként felülvizsgálja.

A Közgyűlés a Közös képviselőt bármikor felmentheti.

1.4 A Közös képviselő kötelességei, feladatai, jogköre

1.4.1 A Közös képviselő kötelességei

- a) az Alapító Okirat és az SzMSz rá vonatkozó szabályait betartani, az azokban és a Társasházzal kötött szerződésben foglalt adminisztratív, operatív, ellenőrzési és dokumentálási feladatokat teljesíteni, és mindenkor a Társasházi közösség érdekei szerint eljárni
- b) a Közgyűlés határozatait előkészíteni, végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és az SzMSz rendelkezéseinek
- c) a tulajdonosokat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegéről tájékoztatást adni, a beszédéről gondoskodni, tartozás esetén a közösség érdekeit érvényesíteni
- d) Közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartás vezetni (Közgyűlési Határozatok Könyve)
- e) a földhivatalhoz benyújtott Alapító Okirat és az SzMSz egy példányát megőrizni, illetve változás esetén az új iratokat benyújtani
- f) a hozzá intézett írásos kérdésekre, beadványokra (levél, fax, e-mail) maximum 8 napos határidővel érdemi választ adni
- g) elérhetőségét (vonalas szám, mobil, fax, e-mail) illetve az akadályoztatás/változás esetén elérhető személy elérhetőségét a Társasház hirdetőjén közzétenni
- h) az új tulajdonosok figyelmét az SzMSz-re a Házirendre, és különösen a közös költség fizetésére és a fizetéssel kapcsolatos szabályokra felhívni

1.4.2 A Közös képviselő feladata

- a) az épület fenntartásához, karbantartásához illetve az esetleges veszély elhárításához szükséges intézkedések megtétele
- b) a közvetlen üzemeltetési feladatok (pl. takarítás, szemétszállítás, újságpapír elszállítás) ellátásának és a háttér szolgáltatások (pl. karbantartók, épületbiztosítás stb.) megszervezése, ellenőrzése
- c) a Közgyűlés összehívása
- d) a Közgyűlés előkészítése során a tulajdonosi névsor és tulajdoni hányad naprakész nyilvántartásának elkészítése
- e) Számlák és a kapcsolódó teljesítésigazolások véleményeztetése a Számvizsgáló Bizottsággal a megrendelés, illetve a számla kiegyenlítése előtt
- f) a Közgyűlés által külön határozatban megállapított összeget várhatóan meghaladó munkák esetén legalább három kivitelező ajánlatának beszerzése

- g) a tulajdonosokat terhelő, külön tulajdonuk használatát érintő bejelentési kötelezettségük alapján bejelentett adatokról az adatkezelési szabályok betartásával nyilvántartás vezetése
- h) a Társasház iratainak (jegyzőkönyvek, Közgyűlési Határozatok Könyve, peres anyagok) a közte és a Társasház között keletkező jogviszony kezdetétől papír formában és elektronikusan történő kezelése, megőrzése továbbítása a Számvizsgáló Bizottság részére. Konzultálás a tulajdonosok számára történő lehetővé tétele.
- i) a Házirend kifüggesztése és a kifüggesztett anyag olvashatóságának időszakonkénti ellenőrzése, a kifüggesztett anyag szükség szerint pótlása
- j) a Számvizsgáló Bizottság részére a havi pénzforgalmi elszámolás, bankszámla kivonat adatainak elektronikus formában történő eljuttatása, az ellenőrzésre kért további anyagok vagy másolatuk határidőre történő átadása
- k) -a számviteli szabályok szerint éves költségvetési javaslat készítése
- l) a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés alapján éves elszámolás elkészítése
- m) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárának elkészítése, aktualizálása

1.4.3 Feladat a külön tulajdont érintő tulajdonos változás esetén

Külön tulajdont érintő tulajdonos változás esetén – a tulajdonos kérésére – a Közös képviselő köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

A külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.

1.4.4 Jogosultság és korlátozás

- a) A Közös képviselő a társasház számlájáról tranzakció indítási joggal rendelkezhet, de pénzüsszeget csak a Számvizsgáló Bizottság engedélyezése után mozgathat.
- b) Azonnali beavatkozást nem igénylő munkák megrendeléséről a Közös képviselő 50.000 Ft erejéig saját hatáskörében dönthet.
- c) 50.000 Ft-ot várhatóan meghaladó, azonnali beavatkozást nem igénylő munkák megrendeléséhez a Számvizsgáló Bizottság hozzájárulása szükséges.
- d) A Közös képviselő, a közös költség és fogyasztási költség rá vonatkozó átlagában 6 havi összeget nem meghaladó hátralékban lévő tulajdonossal saját hatáskörében részletfizetési megállapodást köthet.
- e) A Közös képviselő, a közös költség és fogyasztási költség rá vonatkozó átlagában, a 6 havi összeget meghaladó hátralékban lévő tulajdonossal részletfizetési megállapodást csak a Számvizsgáló Bizottság előzetes jóváhagyásával köthet.

1.5 Eljárás észrevétel, panasz esetén a Közös képviselő intézkedésének megváltoztatása

A Közös képviselő intézkedése ellen a tulajdonos a Közös képviselőhöz vagy a Számvizsgáló Bizottsághoz fordulhat.

Az írásban benyújtott észrevétel, panasz esetén a Közös képviselő maximum 8 napos határidővel köteles érdemi választ adni.

A Közös képviselő jogkörében eljárva történt intézkedését csak a Közgyűlés változtathatja meg.

A tulajdonos nem adhat utasítást a Közös képviselőnek.

1.6 Egyéb rendelkezés

A Közgyűlés határozata alapján a Közös képviselő Társasház-kezelői tevékenységet is elláthat.

Ha a közös képviseleti munkát ellátó gazdasági vállalkozásnál megváltozik a Társasházzal konkrétan foglalkozó személy, az új munkatársat a cég képviselője köteles a változást követő első Közgyűlésen a tulajdonosoknak személyesen bemutatni.

A Közös képviselő megbízása alóli felmentése vagy közös képviseleti munka ellátására vonatkozó szerződés felmondása esetén a Közös képviselő köteles a felmentéstől számított 30 napon belül a Társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházi törvénynek megfelelően az új közös képviseletnek átadni.

1.7 Összeférhetetlenség

Az összeférhetetlenség tekintetében a Közös képviselőre a társasházi törvény vonatkozó szabályozás rendelkezései irányadóak.

A SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

A Közgyűlés által a tulajdonosok közül választott tisztségviselők ellenőrzik Társasház gazdálkodását, véleményezik a költségvetést és az elszámolást.

A Számvizsgáló Bizottság minimum 3 tagból áll.

A Számvizsgáló Bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

A Számvizsgáló Bizottság tagjairól és megbízásukról az éves beszámolót és következő évi költségvetési tervezést taglaló közgyűlés évente szavaz.

A Közgyűlés a Számvizsgáló Bizottságot bármikor felmentheti.

1.8 A Számvizsgáló Bizottság jogköre, feladatai

- a) A kettős aláírás jogköre szerint pénzügyi jóváhagyási jogkört gyakorol a közös képviselő felett, mint engedélyező.
- b) bármikor ellenőrizheti a Közös képviselő ügyintézését, ellenőrzi a közösség pénzforgalmát.
- c) a Számvizsgáló Bizottság munkájához a szerződéseket és a teljesítésigazolásokat is bekérheti.
- d) véleményezi a Közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen a költségvetést és az elszámolást.
- e) javaslatot tehet a Közgyűlés napirendi pontjaira és határozat-terveire.
- f) javaslatot tehet a Közös képviselő díjazására.
- g) összehívhatja a Közgyűlést, ha a Közös képviselő az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.
- h) beszámol a Közgyűlésnek tevékenységéről és az ellenőrzések eredményéről.
- i) egyetértése esetén hozzájárulását adja az azonnali beavatkozást nem igénylő munkák megrendeléséhez.
- j) a szerződéseket, számlákat és a kapcsolódó teljesítésigazolásokat véleményezi a szerződés, illetve számlák teljesítése előtt.

1.9 A Számvizsgáló Bizottság elnökének jogköre, feladatai

- a) az írásbeli szavazás eredményét rögzítő jegyzőkönyv aláírása.
- b) a selejtezési jegyzőkönyv aláírása.
- c) ha a Közgyűlés közös képviselői munkára szerződéskötésről határoz, a szerződés aláírása.
- d) a jegyzőkönyv érvénytelenségének (nem hitelességének) kimondása vagy megállapítása.

1.10 Eljárás észrevétel esetén

Az ellenőrzések tapasztalatairól tájékoztatni kell a Közös képviselőt, az esetleges hibákra fel kell hívni a Közös képviselő figyelmét. Ha a Közös képviselő a nem megfelelőnek tartott eljáráson, intézkedésen nem változtat, a Számvizsgáló Bizottság a Közgyűléshez fordulhat.

1.10.1 Eljárás a Közös képviselő jogkörét meghaladó intézkedése ellen

A Közös képviselő jogkörét meghaladó intézkedése esetén a Számvizsgáló Bizottság az intézkedés megváltoztatására kérheti a Közös képviselőt. Ha az észrevétel nyomán Közös képviselő a Számvizsgáló Bizottság által kitűzött határidőre sem változtat intézkedésén, úgy, a tulajdonosok 1/10 tulajdoni hányada rendkívüli Közgyűlés összehívását kezdeményezheti.

1.11 Összeférhetetlenség

Az összeférhetetlenség tekintetében a Számvizsgáló Bizottság elnökére és tagjaira a társasházi törvény vonatkozó szabályozás rendelkezései irányadóak.

A KÜLÖN TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1.12 A TULAJDONOS JOGAI

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

1.12.1 A TULAJDONOS KÖTELESSÉGEI

- a) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást.
- b) a szükséges intézkedéseket megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa azokat a szabályokat, amelyek a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és

a rendelkezés jogára vonatkoznak; e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdekei sérelmével.

- c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül (a munka során okozott esetleges kárt a közösség köteles megtéríteni).
- d) a lakásában tervezett építkezésről a Házirendben megszabottak szerint értesíteni a Közös képviselőt és tulajdonosokat.

1.12.2 A tulajdonos kötelezettségei a külön tulajdonban tervezett és végzett építkezés esetén

Az építető tulajdonos a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez köteles beszerezni a tulajdonosok 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát akkor, ha a munka az Alapító Okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érint.

Az építető tulajdonos a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az Alapító Okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érint.

A külön tulajdonban végzett építkezés, felújítás, átalakítás során a közös terület elfoglalással, az esetleges szennyezéssel vagy rongálással kapcsolatos teendőket a Házirend tartalmazza.

1.12.3 A tulajdonos bejelentési és adatszolgáltatási kötelezettségei

A Ttv. felhatalmazásával jelen SzMSz alapján a tulajdonos köteles a Közös képviselő részére bejelenteni:

- külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást 15 napon belül.
- lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait, illetőleg jogi személy nyilvános adatát.
- a külön tulajdonát bérlő, használó, szívésségi használó (a továbbiakban: *bérlő*) bárki által megtekinthető személyes adatait, illetőleg jogi személy nyilvános adatát, amennyiben ő maga nem lakik a Társasházban vagy az ingatlanában, és a bérlő a tulajdonossal kötött írásos megállapodás vagy kötelezvény alapján a közös költségeket saját maga fizeti.
- a hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét és címét.

A tulajdonostárs köteles a bérlőt, hasznélvezőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.

A fent említett bejelentést a birtokbavételt, illetőleg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 napon belül kell megtenni.

1.12.4 A tulajdonos helytállási kötelezettsége a bérlő, hasznélvező hátraléka vagy kötelesség elmulasztása esetén

Jelen SzMSz olyan szabályaiban, amely valamilyen befizetés vagy kötelesség teljesítését írja elő, a felszólításra sem rendezett hátralék vagy kötelesség teljesítése, továbbá a hátralék/kötelesség elmaradása miatti intézkedés/eljárás költsége akkor is a külön tulajdon tulajdonosát terheli, ha a személyesen nem ő, hanem a külön tulajdonban ténylegesen lakó személy a hátralékos vagy a kötelesség elmulasztója.

Ha a külön tulajdonnak több tulajdonosa van, a helytállási kötelesség tulajdoni arányukban oszlik meg közöttük.

Az ilyen esetekben a kötelezettség rendezésével kapcsolatos, a bérlő vagy hasznélvező és tulajdonos közti elszámolási, jogi viták során a Polgári Törvénykönyv szabályozásai a mérvadóak.

A Közös képviselő csak a tulajdonossal szemben intézkedhet, mivel a bérlővel, hasznélvezővel, jogi kapcsolatban nem áll.

A tulajdonos által bejelentett adatok kezelése

A Közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

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

1.13 A külön tulajdonú helyiségek használata

A külön tulajdonú helyiségek használatára, hasznosítása módjának megváltoztatására, valamint a Társasház rendes működésére vonatkozó részletes szabályokat jelen SzMSz-ben foglaltakon túl a Házirend tartalmazza.

1.14 Használat vagy hasznosítása módjának megváltoztatása

A Közgyűlés megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a Társasház működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná.

1.15 A Társasházban lévő külön tulajdon eladása, megvásárlása

Az ingatlan vásárláskor/eladáskor a régi tulajdonosnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességről tett szavatossági nyilatkozata a közösköltség-tartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a Közös képviselő Ttv-ben meghatározott nyilatkozatának megadását.

A Társasház közössége felé az új tulajdonos felel az általa megismerhető tartozásért (hátralékért).

1.16 Veszélyhelyzetben intézkedés távollévő tulajdonos (vagy bérlő) esetén

Szükséghelyzet esetén (pl.: csőtörés, gázszivárgás) a Közös képviselőnek a távollévő tulajdonába (bérleményébe) való bejutáshoz értesítenie kell a rendőrséget és az elhárítást végző szervezetet, valamint biztosítani kell az ingatlan őrzését vagy megfelelő lezárását. A bejutás, lezárás körülményeiről két tanúval aláírt jegyzőkönyvet kell felvenni. A költségek a saját hibájából szükséghelyzetet okozó tulajdonost (vagy bérlőt, haszonélvezőt) terhelik.

A KÖZÖS TULAJDON ÉS A KÖZÖS TULAJDON FENNTARTÁSA

A Társasház tulajdonosainak közös tulajdonát képező területek és felszerelési tárgyak felsorolását az Alapító Okirat tartalmazza.

1.17 A KÖZÖS TULAJDON HASZNÁLATA

A közösség tulajdonát képező építményrészeket, felszereléseket, berendezéseket mindegyik tulajdonos a rendeltetésszerűen használhatja, e jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

Egyik tulajdonos használati jogát sem lehet a tulajdonos hozzájárulása nélkül elvenni vagy korlátozni.

Valamely épületrész Alapító Okiratba foglalt kizárólagos használati jogosultsága nem változtat a vagyonrész közös tulajdoni jellegén.

A Közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

1.18 A közös tulajdon külön tulajdonná alakítása

A Közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet. Az ezzel járó költségek az elidegenítést kérő tulajdonost terhelik.

1.19 A közös tulajdon fenntartása

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás költségét (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonosok közösen fizetik. A fenntartással kapcsolatos ügyintézés díja és költsége a közös költség részét képezi. A hátralékkal és más – az egyes tulajdonos hibájából felróható okból keletkező intézkedés és ügyintézés költsége – a felelős tulajdonost terhelik.

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

1.20 A közös költség tartalma

A közös költség a közös tulajdon fenntartására (üzemeltetésre, karbantartásra és felújításra) fordított/fordítandó, tulajdonosok által fizetendő hozzájárulás, mely magában foglalja a nem külön tulajdonú részeket terhelő működési költségeket.

1.20.1 A közös költség felosztása

A közös költséget a tulajdonosok külön tulajdonuk Társasházi Alapító Okiratban meghatározott tulajdoni hányad mértékében, arányosan viselik

- A tulajdoni hányaddal egyenes összefüggésben álló tétel a közös fogyasztású közművek díjai, a biztosítás díja, továbbá olyan szolgáltatási és karbantartási szerződések és egyéb munkák díja/költsége, amelyeknél a díj/költség mértéke a tulajdoni hányaddal egyenes összefüggésben áll, és a megrendelésükről, elvégzésükről a közgyűlés ettől eltérő határozatot nem hozott.

- A tulajdoni hányaddal egyenes összefüggésben nem álló tétel lehet például a felújítások, korszerűsítések, rendkívüli befizetések, garanciális javítások és egyéb munkák díja/költsége, amelyeknél a díj/költség mértéke jellemzően az albetétek számától és nem a tulajdon nagyságától függ, amennyiben erről közgyűlési határozat rendelkezett.

1.20.2 A közös költség megfizetése

A Társasház elfogadott költségvetésében szereplő közös költséget a tulajdonosok illetve a Közös képviselőnek bejelentett bérlők, hasznélvezők rendszeres közös költség befizetésével teljesítik.

A közös költséget a tulajdonosok havonta, egy összegben, előre, legkésőbb a tárgy hó 15. napjáig kötelesek megfizetni. A befizetés módja banki átutalással, vagy a tulajdonosok rendelkezésére bocsátott készpénz-befizetési csekkel történik. Közgyűlés határozatával a külön befizetés és az erre vonatkozó költségfelosztás módját meghatározhatja (pl. albetétre, lakók létszámára, időpontra).

1.21 Fogyasztási költségek

Fogyasztási költségnek minősül a tulajdonosok önálló tulajdonaira vonatkozó közüzemi szolgáltatók által a házat terhelő költségek mérőórák szerint arányosan osztható része.

1.21.1 Elektromos áram

Minden lakás vagy üzlethelység önálló a szolgáltató által hitelesített fogyasztásmérővel kell, hogy rendelkezzen. A szolgáltatás díjának elszámolása a szerződött felek és a szolgáltató között közvetlenül történik

1.21.2 Gázfogyasztás

A társasház központi órával rendelkezik, a teljes gázfogyasztás elszámolását és a szolgáltatóval történő kapcsolattartás közös képviselő feladata.

1.21.3 A gázfogyasztáson alapuló költségek megosztása

Teljes díj 30% közös költség kiszámítási módjának megfelelően minden tulajdonos a bruttó m² arányosan terhel.

A teljes díj 70% a lakó és üzleti célú albetétek számára, az elhelyezett fogyasztásmérők (hőfogyasztás mérő, melegvízóra) alapján kerülnek arányosított módon elosztásra. A számlák és fogyasztási értékek alapján kiszámolt hőfogyasztási, és melegvíz előállítási díjat évente egyszer az éves beszámolóval egy időben kell a tulajdonosok felé közölni. A köztes időszakban az előző év fogyasztási adatainak figyelembevételével általánosan fizetési kötelezettség terheli a tulajdonost. A tulajdonosok melegvíz és hőmennyiség mérő órájának leolvasása évente egy alkalommal történik. Az elszámolás módjának megváltoztatásáról a Közgyűlés határoz.

1.21.4 Vízfogyasztás, csatornadíj

A társasház központi órákkal rendelkezik, a teljes víz és csatorna elszámolását és a szolgáltatókkal történő kapcsolattartás közös képviselő feladata.

1.21.5 A vízfogyasztáson alapuló költségek megosztása

A szolgáltató által hitelesített órával és „mellékmérős Díjmegosztási Szerződés”-el rendelkezők számára a víz és csatornadíj elszámolása a szerződött felek és a szolgáltató között közvetlenül történik.

A nem hitelesített vízórával rendelkező lakás vagy üzleti célú albetétekkel rendelkezők számára, az elhelyezett fogyasztásmérők (vízórák) alapján kerülnek arányosított módon elosztásra.

1.21.6 Fogyasztási költségek általánosan alapú számítása

A közös képviselőnek közgyűlési felhatalmazás esetén a társasházra nézve egységesen, vagy a tulajdonos kérésére egyedileg, lehetősége van a fogyasztási költségek általánosan alapú számítására az adott lakás vagy üzleti célú albetétek előző éves tényleges fogyasztási adatainak alapján. Ebben az esetben évente legalább egyszer az általánosan alapú díj és a tényleges fogyasztás közötti eltérést a mérőórák leolvasásával és az általánosan újraszámításával rendezni kell.

1.22 A szolgáltatások áremelkedéséből adódó alulfizetés

Az előző év közös költségként megállapított összege és a tárgyév szolgáltatói áremelkedése miatt jelentkező különbséget a költségvetés elfogadásakor megadott határidőig mindenki köteles befizetni.

Az éves költségvetés elfogadásáig az előző év közös költségként megállapított összege és a tárgyév szolgáltatói áremelkedése miatt jelentkező különbség az új költségvetésről illetve közös költségről döntő Közgyűlésig nem számít hátraléknak. A visszamenőlegesen befizetendő összeg nem vagy részleges teljesítése az új költségvetést és közös költséget megszavazó Közgyűlésen megállapított határidő lejártával hátraléknak tekintendő.

1.23 Késedelmi kamat

Az a tulajdonos (bérlő, használó, haszonélvező), aki befizetési kötelezettségének határidőre nem tesz eleget, késedelmi kamatot köteles fizetni a közösségnek. A késedelmi kamat mértékét közgyűlési határozat szabályozza. A késedelmi kamatszámítást a Közös képviselő végzi el.

1.24 A közös költséggel és egyéb befizetésekkel hátralékban lévő tulajdonossal szembeni eljárások

A közös teherviselés és annak késedelmével, adminisztrációjával és behajtásával (pl. késedelmi kamat, postaköltség, eljárási illeték, ügyvédi költség hátralék) járó költségek – a tényleges tartozáson túl – a tulajdonost terhelik.

1.24.1 Hátralék három havi költséggel

A tulajdonosra közös költség és fogyasztási költség rá vonatkozó havi átlagában, háromhavi hátralék esetén a Közös képviselő a hátralékos tulajdonost a limit elérését követő 15 napon belül, 15 napos fizetési határidő kitűzésével tejesítésre írásban felszólítja. Ha a megadott határidőig a hátralék rendezését az esedékes tárgyhavi közös költség befizetésével együtt a tulajdonos a Közös képviselőnél személyesen nem igazolja, a Közös képviselő fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezheti a tartozás behajtása érdekében.

A felszólítás és az intézkedés költsége a hátralékosra terhelhető.

Ha a hátralékos a Közös képviselőnek bejelentett bérlő vagy haszonélvező, a Közös képviselő a hátralékról a tulajdonost írásban értesíti.

A bírósági fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezése kötelező, ha az érintett tulajdonosnak a 3 havi hátralék elérését megelőző öt évben már volt 3 havi közös költséget elérő tartozása.

1.24.2 Hátralék hat havi költséggel, a jelzálog elrendelésével kapcsolatos szabályok

A tulajdonosra közös költség és fogyasztási költség rá vonatkozó havi átlagában, hat hónapnak megfelelő költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonos külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendeli el a Közös képviselő a hátralék megfizetésének biztosítékaul. Jelen SzMSz felhatalmazása alapján, az eljárás a következő

- a) A hat hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonost vagy a képviselőnek bejelentett bérlőt vagy haszonélvezőt a Közös képviselő a limit elérését követő 15 napon belül 15 napos határidővel felszólítja a hátralék rendezésére. Bérlő vagy haszonélvező hátraléka esetén egyidejűleg a tulajdonost is írásban értesíti.
- b) Ha a megadott határidőig a hátralék rendezését az esedékes tárgyhavi közös költség befizetésével együtt a hátralékos vagy a tulajdonos a Közös képviselőnél személyesen nem igazolja, akkor a tartozás a tulajdonost terheli, és a Közös képviselő a hátralékos tulajdonos külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelésének eljárását kötelezően megindítja.
- c) A jelzálog jog bejegyzésének elrendelését közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- d) A jelzálog bejegyzésének elrendelése hat hónap közös költségnek megfelelő hátralékként megismételhető.
- e) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékos kiegészítést a Közös képviselő a kiegészítést követő 8 napon belül köteles a jelzálog törléséhez a szükséges engedélyt megadni. A törlési engedélyt közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
- f) A jelzálog jog bejegyzésének alapjául szolgáló Közös képviselői rendelkezést a hátralékos tulajdonostárs részére a Ttv-ben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kell kézbesíteni.
- g) A hátralékos tulajdonos (vagy tulajdonos változás esetén az ingatlan új tulajdonosa) az esedékességtől a teljesítés napjáig késedelmi kamat megfizetésre köteles.
- h) A felszólítás és jelzáloggal kapcsolatos minden intézkedés és eljárás költsége a hátralékosra terhelhető.

- i) A jelzáloggal terhelés már megindított eljárása a tartozás teljes összegének igazolt megfizetésekor leállítható. A tartozás megfizetése a költségek és kamat megfizetése alól nem mentesít.

1.24.3 Részletfizetési megállapodás

- a) A Közös képviselő saját jogkörében eljárva részletfizetési megállapodást köthet azzal a tulajdonossal, bejelentett bérlővel és haszonélvezővel, akinek még nincsen hátraléka, de várhatóan fizetési nehézségei lesznek. A megállapodás maximum 3 hónapra szólhat és ugyanakkor a személynek évente max 1 alkalommal adható. A megállapodásnak tartalmaznia kell a részletek fizetésének pontos határnapját, továbbá a törvényben meghatározott mértékű késedelmi kamat megfizetésének előírását.
- b) A Közgyűlés eseti felhatalmazása alapján a Közös képviselő részletfizetési megállapodást köthet azzal a tulajdonossal, akinek hátraléka még nem érte el a 6 hónapnyi közös költség összegét. A tartozás megfizetését maximum 6 hónap alatt kell teljesíteni. Ugyanakkor a személynek ez a kedvezmény összesen 1 alkalommal adható. A megállapodásnak tartalmaznia kell a részletek fizetésének pontos határnapját, továbbá a törvényben meghatározott mértékű késedelmi kamat megfizetésének előírását. A részletfizetési megállapodás megkötéséről a Közös képviselőnek a Számvizsgáló bizottság felé tájékoztatási kötelezettsége van.

1.25 A KÖZÖS KÖLTSÉGGEL KAPCSOLATBAN A TULAJDONOSOK ELLENŐRZÉSI JOGKÖRE ÉS AZ ELLENŐRZÉSI ELJÁRÁS

A tulajdonosok a tárgy hónapot követő hónap 10-ig kipoztázott, saját befizetéseiket tartalmazó egyenlegközlőn ellenőrizhetik, hogy befizetéseik beérkeztek-e a bankszámlára és az adatrögzítés megfelelően történ-e. Ha eltérést tapasztalnak, a következő egyeztethetnek a Közös képviselővel, akik a szükséges korrekciót elvégezteti.

1.26 RENDKÍVÜLI BEFIZETÉSEK

A Közgyűlés által megszavazott rendkívüli befizetéseket (pl. felújítási alap, felújítás, karbantartás költsége stb.) a határozatban megjelölt időpontig teljesíteni kell. Elmaradás esetén a hátralékos tulajdonostárs az esedékességtől a kifizetés napjáig késedelmi kamat megfizetésére köteles.

A felszólítás költsége a hátralékos tulajdonost terheli.

1.27 FELÚJÍTÁSI ALAP

A közös tulajdonban lévő épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkákra a tulajdonosok a Közgyűlés által meghatározott mértékű felújítási hozzájárulást kötelesek fizetni, mely a felújítási alapot képi. A felújítási hozzájárulás összegét Közgyűlés határozza meg.

A felújítási alap pénzeszközei csak a Közgyűlés határozata alapján és csak a Társasházakról szóló törvény értelmezhető rendelkezései szerinti felújítási munkálatok költségeinek fedezésére használhatók fel, ettől eltérő célra nem. A Közös képviselő a felújítási alapot elkülönített számlán köteles nyilvántartani.

1.28 TÁRSASHÁZI BANKSZÁMLA

A Társasház bankszámlájához való hozzáférést és rendelkezési jogkört Közgyűlési döntés alapján kell meghatározni. Alaphelyzetben a bankszámla felett a Közös képviselő utalványozó jogkörrel rendelkezik, a Számvizsgáló bizottság jóváhagyói jogkörrel rendelkezik.

2 A TÁRSASHÁZI KÖZÖSSÉG EGYÜTTÉLÉSNEK ÁLTALÁNOS ÉS KONKRÉT SZABÁLYAI

A Társasházi közösség együttélésének általános kérdéseit Budapest Főváros Tanácsának jelenleg is hatályos 7/1984.(1985.I.31.) rendelete, továbbá a Ttv. nyomán jelen SzMSz szabályozza.

A Társasházban lakó, tartózkodó dolgozó személyek egymás iránti magatartását, a lakóépület, rendeltetészerű használatát és az állag védelmét szolgáló, külön jogszabályokban nem rögzített konkrét követelményeket az a SzMSz 1. számú melléklete, a Házirend tartalmazza.

2.1 A HÁZIREND HATÁLYA

A Házirend hatálya a tulajdoni formától függetlenül kiterjed minden lakó- és vegyes rendeltetésű (lakás és nem lakás céljára szolgáló) helyiségre és mindazon személyekre, akik a lakóépületet használják, állandó vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak.

A Házirend előírásainak betartásáért a tulajdonosok illetve a házban állandó jelleggel tartózkodók felelnek.

2.2 A HÁZIREND KÖZZÉTÉTELE

A Házirendet a Társasház hirdetőtábláján ki kell függeszteni.
Az új tulajdonosok figyelmét a Házirendre a Közös képviselő köteles felhívni.

2.3 A HÁZIREND MÓDOSÍTÁSA

Házirend módosításakor a SzMSz módosítására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

3 AZ SZMSZ HATÁLYBALÉPÉSE, MÓDOSÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat hatálybalépésének napja az erről határozatot hozó közgyűlés napja

3.1 AZ SZMSZ HATÁLYA

Az SzMSz hatálya a tulajdoni formától függetlenül kiterjed minden lakó- és vegyes rendeltetésű (lakás és nem lakás céljára szolgáló) helyiség tulajdonosára, a Közös képviselőnek bejelentett bérlőre és hasznélvezőre, továbbá a Közös képviselőre.

3.2 A BEJELENTÉSI KÖTELEZETTSÉG TELJESÍTÉSE

A jelen SzMSz II. fejezet 2.2 pontban foglalt bejelentési kötelezettség teljesítésének határideje a már meglévő jogviszony vagy fennálló állapot tekintetében a hatálybalépést követő **30.** nap.

3.3 AZ SZMSZ MÓDOSÍTÁSA

A közösség az SzMSz-t az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel bármikor módosíthatja. Az SzMSz -t, illetőleg annak módosításait az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.
Az SZMSZ módosításának tervezetét a Közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző 15 munkanappal korábban a tulajdonosok részére meg kell küldeni.

3.4 EGYÉB RENDELKEZÉS

Az SzMSz hatálybalépésével az Alapító Okiratban foglalt minden olyan rendelkezés, továbbá a Közgyűléseken hozott minden olyan határozat, ami a Társasház szerveivel, azok hatáskörével, jogaival, kötelezettségeivel és a Társasház eljárási rendjével, a külön és közös ingatlannal kapcsolatos jogokkal és köteleességekkel, továbbá a Társasházi együttélés szabályainak meghatározásával foglalkozik, érvényét veszti.

4 ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Jelen SzMSz-t a Budapest 1102 Füzér utca 30. szám alatti 39004. hrsz. alatt felvett „Társasház” tulajdonosai 2010.szeptember 15. 18:00 megtartott Közgyűlésük 2. napirendi pontjaként megtárgyalták, és a határozati javaslatot **7043** /10.000 tulajdoni hányadú igen szavazattal elfogadták.

Levezető elnök

Jegyzőkönyvvezető

Hitelesítő

Hitelesítő

Budapest, 2010.szeptember 15.

5 HÁZIREND

a Füzér utca 30. szám alatti társasházi közösség együttélésének szabályai

5.1 Általános rendelkezések

- 1) A Társasház kapuját napközben is csukva kell tartani. Aki szállítás vagy más okból a kaput kitámasztja, annak a bejárat felügyeletéről gondoskodnia kell.
- 2) A Társasházba sem a kapu távműködtetőjével, sem a saját kulccsal történő be- vagy kimenetelnél ismeretlen személyt lehetőleg nem szabad beengedni.
- 3) A Társasház külön és közös tulajdonú helyiségeiben és területein napszaktól függetlenül általában tartózkodni kell minden, mások nyugalmát zavaró magatartástól és tevékenységtől. Tilos az ajtókat (főleg a kukatároló és utcai bejárati ajtó) csapkodni, a garázsból kihajtásnál dudálni valamint a folyosókon és a lépcsőházakban labdázni.
(A pont korlátozása nem vonatkozik az életveszély vagy hiba elhárítására irányuló, azonnali beavatkozást igénylő munkavégzésre, továbbá társasház rendszeres takarítását végző személyekre, amikor a házban a szerződésük szerinti takarítói munkát végzik.)
- 4) Audio-vizuális berendezés (rádió, tv, CD, DVD, videó, videójáték stb) folyosóra vagy udvarra néző ablak *zárva* tartása mellett is csak olyan hangerővel működtethető, hogy az a környező lakások lakóinak nyugalmát ne zavarja.
- 5) Folyosóra vagy udvarra néző szoba *nyitott* ablaka mellett hangoskodás vagy audio-vizuális berendezések hangos működtetése mások nyugalmának védelme érdekében napszaktól függetlenül tilos.
- 6) Zajjal járó építési, szerelési, munka végzése és (fűrés, vésés, kalapálás, stb.)

munkanapokon:	8 és 19 óra között engedélyezett,
szombaton:	9 és 14 óra között engedélyezett,
vasárnap és ünnepnapokon:	Tilos.

- 7) Zajos háztartási gépek használata másokat zavaróan, (porszívó, mosógép, stb.)

minden nap:	este 20:00 és reggel 06:00 óra között tilos
-------------	---

- 8) Zajkeltő és/vagy tűzveszélyes pirotechnikai eszközök (petárda, tűzijáték stb) használata a ház területén (sem a külön sem a közös tulajdonban) akkor sem megengedett, ha közterületi használatukat a hatóság ideiglenesen engedélyezte. A tilalom a karácsonyi csillagszóróra nem vonatkozik.
- 9) Tilos a kizárólagos használatú közös tulajdonú kertrészekben nyílt tüzet rakni.
- 10) Bármilyen rendellenesség, veszély vagy életveszély észlelője az esetleg szükséges hibaelhárítási ill. hatósági intézkedés kérésén túlmenően köteles értesíteni a közös képviselőt.

5.2 A Társasház és a környezet tisztasága

- 1) Az épület tisztaságára minden tulajdonosnak és ügyelni kell.
 - a) Az épületből kifelé az utcára, vagy a lakásokból az udvarra, a világítóudvarra, a folyosóra hulladékot (használt papírt, égő vagy használt gyufát, cigarettacsikket stb.) ki- vagy ledobni, hamutartó tartalmát vagy folyadékot ki- és leönteni tilos.
 - b) A folyosókról hulladékot, szemetet, port vagy mást lesöpörni, illetőleg folyadékot leönteni, tárgyakat, anyagféléseket ledobni tilos.
 - c) A folyosókon, lépcsőházakban szemetet (pl. csikk, szotyola héj, papír zsebkendő, üveggöngyöleg, üres vagy teli szemetes zacskó, élelmiszer hulladék vagy azt tartalmazó zsák, zacskó, papír tasak stb.) lerakni, otthagyni, eldobni tilos.
- 2) A közös használatú területek használata során okozott sérülés, szennyeződés megszüntetéséről a sérülés/szennyezés okozójának (vagy gondviselőjének, tulajdonosának) haladéktalanul gondoskodnia kell. A megszüntetés esetleges költsége a sérülés/szennyeződés okozóját (vagy gondviselőjét, tulajdonosát) terheli. Amennyiben a sérülést vagy szennyeződést nem tulajdonos vagy Társasházban lakó személy okozta, a helyreállítási kötelezettség a szolgáltatás igénybe vevőjét terheli.
- 3) Lakásfelújítás/átalakítás vagy lakásban zajló, porral, szemeteléssel járó munkák esetén a munkálatok megrendelője a felújítás/átalakítás ideje alatt köteles a munkával járó szennyeződést a közös tulajdonú területeken minden nap (az adott napi munka befejezését követően) eltakarításáról gondoskodni.
- 4) A háztartási hulladék (szemét) csupán az erre rendszeresített tárolóedényekben helyezhető el.

- a) A papíralapú, kisebb csomagolóeszközöket (pl. tejes és üdítő doboz) csak tömörítve szabad a tárolóedényekbe helyezni.
 - b) A hulladéktárolóba szerves anyagot (ideértve állati és emberi hulladékot) csak légmentesen becsomagolva, a kellemetlen szagokat a lehető leggondosabban elszigetelve lehet.
 - c) Nagyobb terjedelmű csomagolóanyagokat (pl. háztartási gépek, felújítási anyagok csomagolása) általános célú tárolóedénybe rakni tilos. Az ilyen csomagolóanyag elszállításáról az érintett tulajdonos saját maga gondoskodik, vagy darabolva a megfelelő szelektív tárolóba helyezhető.
 - d) Tilos a kukatárolóba lom (pl. bútor) elhelyezése. Az elszállítás esetleges költsége a lom elhelyezőjét, vagy a hozzá kapcsolható tulajdonost terheli.
 - e) Tilos a kukatárolóba szerves hulladék (pl. kerti hulladék, karácsonyfa) elhelyezése. Az ez okból történő sérülés/szennyeződés javításának esetleges költsége okozóját (vagy gondviselőjét, tulajdonosát) terheli.
- 5) A háztartási szemét gyűjtésére szolgáló tárolóedényekbe építési törmelék, bontási anyagot berakni tilos.

5.3 Tájékoztatási kötelezettség felújítás, karbantartás, hibaelhárítás esetén

- 1) A tulajdonos vagy a bérlő a külön tulajdonban végzendő zajjal, porképződéssel, anyagszállítással járó nagyobb felújítási, átalakítási munka megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról a munkakezdést megelőzően, de legkésőbb 8 nappal korábban, a faliújságon elhelyezett tájékoztató hirdetmény útján köteles értesíteni a tulajdonostársakat, továbbá szóban vagy levélben a közös képviselőt.
- 2) Veszély vagy életveszély elhárításához szükséges nem azonnali munka esetén az érintett tulajdonos vagy lakó a munka várható kezdetéről köteles értesíteni a tulajdonostársakat.
- 3) Veszély vagy életveszély elhárításához szükséges azonnali munkák esetén az érintett tulajdonos vagy lakó a hiba keletkezése után vagy az elhárítás kezdetén haladéktalanul, szóban köteles tájékoztatni a lakásokban tartózkodókat.

5.4 A külön tulajdonra vonatkozó speciális szabályok

- 1) A külön tulajdonú helyiségekben tűz- és robbanás veszélyes robbanásveszélyes anyag tárolása tilos. A tilalom nem vonatkozik a háztartási és kozmetikai vegyi anyagokra.
- 2) A külön tulajdonban jelentkező esetleges rovar- vagy más kártevő-fertőzést a közös képviselőnek haladéktalanul jelezni kell. A kapcsolatos mentesítési munkát a lakáson belül a tulajdonosnak (saját költségére), a közös tulajdonú ingatlanrészek tekintetében a közös képviselőnek (a közös költség terhére) soron kívül el kell végeztetnie.
- 3) Az időszakos rovar- és kártevő mentesítési munkát minden tulajdonos vagy lakó köteles eltűrni, és köteles a külön tulajdonba való bejutást biztosítani.

5.5 A közös tulajdonú helyiségek, területek és hálózat használata, valamint tárolási szabályok

- 1) Az Alapító Okiratban megjelölt közös tulajdonú helyiségek és területek csak rendeltetésüknek megfelelően, és más tulajdonosok érdeksérelme nélkül használhatók.
- 2) A Teremgarázs területén elhelyezkedő tárolók és parkolóhelyek biztonsági kulccsal közelíthetők meg. Ezek a mindenkori közös képviselőten keresztül igényelhetők térítés ellenében. Tulajdonnal nem rendelkező személyeknek történő átadása, sokszorosítása tilos.
- 3) A teremgarázs bejáratát és lejárati lépcsőjét szabadon kell hagyni.
- 4) A kuka elszállítására szolgáló utcai területet kukaszállítási napokon (hétfő, csütörtök) parkolás céljára használni tilos
- 5) A közös használatú helyiségekben illetve területen tűz- és robbanásveszélyes anyag tárolása tilos.
- 6) Közös tulajdonú terület lezárása, elkerítése, eltorlaszolása, a folyosói, lépcsőházi vagy udvari közlekedés akadályozása még ideiglenesen is tilos, ez a tűzvédelmi előírás. Nyílt vagy félig nyílt közös területeken (folyosó, lépcsőház, udvar stb.) bútor, lom, szemét vagy saját holmi tárolása tilos
 - a) Közös tulajdonú terület lezárása, elkerítése, eltorlaszolása esetén a helyzetet a közös képviselő felszólítására a közös képviselő által megjelölt időpontig meg kell szüntetni.
 - b) A felszólítás ellenére változatlan helyzet esetén a felszólításban megjelölt határidő lejártával a közös képviselő jogosult a kifogásolt tárgyakat a pincébe leszállíttatni, ill. az eltorlaszolt/lezárt állapotot megszüntetni. A felszólítás ellenére változatlan helyzet megváltoztatásának esetleges költségei a helyzet okozóját terhelik. Az akadályozó helyzet megszüntetéséről és annak esetleges költségeiről a közös képviselő az érintett tulajdonosnak értesítést küld.
 - c) Motorkerékpár, kerékpár és babakocsi a tárolása a közös területen csak abban az esetben engedélyezett, ha mások szabad közlekedését nem gátolja, és nem ütközik a Tűzrendészeti előírás rendelkezéseibe

- d) Építési anyagok a közös területeken csak a munkálatok befejezéséig, és csak a közös képviselő és a tervezett tárolási helyhez legközelebb eső lakások tulajdonosok előzetes engedélyével tárolhatók. A tárolt anyagok a közlekedést nem akadályozhatják, és nem lehetnek, tűz- és robbanás veszély
- 7) A folyosói korlátokon, párkányokon, a lépcsőházak világító ablakaiban, és a nyílt vagy félig nyílt közös területeken általában, kizárólag a lakóingatlan képét nem rontó és a közlekedést nem akadályozó tárgyakat szabad elhelyezni.
- a) Virágok, növények biztonságos rögzítéséről, gondozásáról a növény(ek) tulajdonosának kell gondoskodnia.
- b) A virágtartó eszközöket a járólaphoz, a falhoz vagy a korláthoz rögzíteni fűrást vagy ragasztást igénylő módon nem szabad.
- 8) A folyosón, a korlátokon, ill. a közös használatú nyitott és félig nyitott területek légterébe lógatva ruhát vagy bármilyen textíliát szárítani nem szabad.
- 9) A külön tulajdonban folytatott felújítás, átalakítás, karbantartás ideje alatt, majd a munkálatok végeztével a munkálatok végeztetőjének köteles gondoskodnia a közös terület esetleges szennyezéseinek megtisztításáról, és az esetleg okozott hibák, sérülések kijavításáról. A munkálatok végeztetőjének kell gondoskodnia az esetleges törmelék és a bontási anyag elszállításáról. Ha munkálatok végeztetője nem végzi el szükséges tisztítást vagy helyreállítást, akkor arról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.
- 10) Az udvari szabad hozzáférésű vízcspából vizet vételezni csak a közös területek, a kukák ill. a Társasház előtti járdaszakasz tisztántartásához szükséges munkához lehet.
- 11) Az udvari szabad hozzáférésű fali csatlakozóból áramot csak a közös területek tisztántartásával, ill. karbantartásával/felújításával összefüggő munkákhoz lehet vételezni. Ebből a fali csatlakozóból áramot vételezni saját célra tilos.
- 12) A közös területek megvilágítását szolgáló lámpatestet csak a közös képviselő engedélyével (vagy intézkedésére) lehet leszerelni, kicserélni.
- 13) WC-kagylóba, mosdóba, mosogatóba stb., tehát általában a lefolyórendszerekbe szemetet, zsíros, olajos stb. folyadékot, anyagot, építési törmeléket önteni a vezetérendszer közös részeit érintő dugulás veszélye miatt tilos!
- 14) Az épület tetőzetén, homlokzatán hirdető berendezést, fényreklámot, cég- és címtáblát, illetve bármilyen eszközt elhelyezni kizárólag a Közgyűlés előzetes hozzájárulásával lehet. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól.
- 15) A közös tulajdonú területek és tárgyak fizikai állapotát megváltoztató, saját célú szerelési munka végzése (pl. saját eszközök felszerelése az épület falfelületére, fűrés, festő és kőműves munka) általában tilos. Közös tulajdonú területen szerelés, festő- és kőműves munka végzése csak karbantartás/felújítás során, ill. saját hibából bekövetkező sérülés kijavításának érdekében történhet.
- a) A pont korlátozása nem vonatkozik a lakáscsengő kapcsolójának fel/-és leszerelésére. Az esetleg okozott sérülést azonban ekkor is ki kell javítani.

5.6 Állattartás

- 1) A lakóingatlan közös tulajdonú és használatú részeiben semmiféle állat nem tartható. Ilyen helyiségekbe, területre állatot odaszoktatni nem szabad.
- 2) A kizárólagos tulajdonú és használatú ingatlanrészekben fokozott mozgást nem igénylő (szobaállat) állat tartható. Ennek is feltétele, hogy a tartással kapcsolatos hang-, szag- és higiénés követelményeket az állat gazdája betartsa, ezekkel összefüggésben mások nyugalma és a kulturált lakhatását ne zavarja.
- 3) Emberre veszélyes állat, a lakóingatlan területén – még a lakásokban sem – nem tartható.
- 4) Madárfaj tartásával kapcsolatos követelmény és feltétel, hogy a madár más lakások ablakpárkányát és a közös használatú ingatlanrészeket ne szennyezze.
- 5) Kutyaikat a lakásban úgy kell tartani, hogy azok a lakók nyugalma ne zavarják, anyagi kárt ne okozzanak, és testi épségét senkinek ne veszélyeztessék.
- 6) Kutyaikat a lakáson kívül, a közös területen a szokásos méretű pórázon kell vezetni, vagy (kis állat esetén) karon kell vinni. Harapós, támadó vagy felugráló természetű kutyára a pórázon kívül zárt szájkosarat kell tenni.
- 7) A közös területen és a bejárat előtt a tartott állat okozta a szennyeződést annak gazdója haladéktalanul köteles feltakarítani.
- 8) Az állattartással kapcsolatos hatósági, önkormányzati rendeleteket az állat gazdájának be kell tartania. A felsőbb szintű előírások megszegése esetén a közös képviselő jogosult és köteles az illetékes szabálysértési hatóságnál eljárni.

5.7 A kert használata

- 1) A földszinten egy, minden lakó által használható közös kert van. A közös kertrész és az ott található berendezési tárgyak (öntözőrendszer, pad, virágágyás, homokozó, játszótér, növényzet,...) állagmegóvása minden lakó közös feladata. Az ezekben történő szándékos károkozás esetleges költsége a sérülés/szennyeződés okozóját (vagy gondviselőjét, tulajdonosát) terheli.
- 2) Ezen kertekben az ott lakókat esetleg zavaró tevékenységet végezni a többi ott tartózkodó és a környező lakók beleegyezése mellett szabad.
- 3) A közös használatú kerteket olyan kizárólagos használatú kertek veszik körül, melyeket jogszerűen csak egy-egy adott, a **Társasházi Alapító Okiratban** meghatározott lakásból lehet megközelíteni. A közös területen folytatott tevékenységek során különös gonddal kell lenni a kizárólagosan használt kertrészek tulajdonosainak nyugalmára, értékeinek megóvására
- 4) A kizárólagos használatú kertek tulajdonosainak kötelessége a kertrészük gondozása annak érdekében, hogy a közös használatú kertrész elvadulását begazosodását megelőzzék. Az építető által kivitelezett közös és kizárólagos használatú kerteket elválasztó kerítés állagmegőrzése a legközelebb található kizárólagos használó kötelessége. Ennek elmulasztásából eredő kár, személyi sérülés esetleges költsége az állagmegőrzés elmulasztóját terheli.
- 5) A kizárólagos használatú kertek magánterületnek minősülnek, a használó engedélye nélkül tevékenység rajtuk nem folytatható, csak életveszély megelőzésének érdekében, ha máshonnan nem megközelíthető az az épületrész.
- 6) Tilos a közös használatú vagy közös tulajdonú kertrészekben a nyílt láng használata és a tűzrakás

5.8 Játszótér használata

- 1) A játszótér az építését finanszírozó lakók közös területen elhelyezett tulajdona. Gondozását, és állagmegóvását ez a közösség végzi. A játszótérben történő szándékos károkozás, rongálás esetleges költsége a sérülés/szennyeződés okozóját (vagy gondviselőjét, tulajdonosát) terheli.
- 2) A játszóteret csak a házban tulajdoni joggal rendelkező lakók vagy hozzátartozóik használhatják. A finanszírozást végző közösség tagjai megkérhetik a hozzájárulást nem végző társasházi tulajdonosokat és hozzátartozóikat a játszótér használatának felfüggesztésére.
- 3) A játszóteret 6 éven aluli gyermek csak felnőtt felügyeletével használhatja. 6 éves kor felett mindenki önállóan, saját felelősségére használhatja a játszóteret figyelembe véve a kert használatára vonatkozó általános szabályokat.
- 4) A játszótér üzleti célra nem vehető igénybe. Üzleti célnak minősül a gyermekmegőrzéssel, gyermekgondozással kapcsolatos hirdetés, tevékenység és a lakások értékét emelő esetleges hirdetések
- 5) A játszótér résztulajdonosi közösségéhez bármilyen anyagi (felújításkor, bővítéskor, karbantartáskor) vagy természetbeli juttatás (munkavégzés, kerti berendezési tárgy, alapanyag,...) felajánlásával csatlakozni lehet a Számvizsgáló Bizottság megkeresésével.

5.9 Lift használata

- 1) A liftet csak az üzemszerű rendeltetésének megfelelően lehet használni
- 2) Fertőző beteg szállítása a liftben tilos.
- 3) Tilos a liftet nagy tömegű építőanyag vagy bútor szállítására használni. Az ebből eredő sérülés/meghibásodás/szennyeződés esetleges költsége teljes az adott munkát igénybevevő/megrendelő tulajdonost terheli.

5.10 A ház közös eszközeinek használata

1. A közösség tárgyi eszköz leltárában szereplő vagyontárgyai a közösség tulajdonosai és hozzátartozói számára külön engedély nélkül használhatóak.
2. A kertápolási eszközök a társasházhoz tartozó területen bárhol használhatóak, használatukat a mellettük található használati jegyzőkönyvön aláírással regisztrálni kell. Ezeket az eszközöket a használat után megtisztított/karbantartott/feltöltött állapotban a tárolásukra szolgáló helyiségbe vissza kell helyezni.
3. A közös területen található berendezési tárgyak (pl.: padok) a közös tulajdonú, de kizárólagos használatú kertrészekbe áthelyezése tilos!
4. A leltárban szereplő vagyontárgyakat a társasház területéről vagy közvetlen környezetéből elvinni tilos.
5. A leltárban szereplő vagyontárgyakat használatából eredő sérülés/meghibásodás/szennyeződés/karbantartási költség a használat, vagy a hozzá kapcsolható tulajdonost terheli.

5.11 Egyéb szabályok, rendelkezések

- 1) A jelen házirendben foglalt kötelezettségek betartásának ellenőrzése egyrészt a tulajdonosok, másrészt a közös képviselő joga és feladata. A házirendben foglaltak megszegése esetén az érintettel szemben a közös képviselő – írásbeli felszólítás formájában – intézkedni köteles. Ennek eredménytelensége esetén a további eljárás tekintetében a közös képviselő a Házirendben foglaltak alapján határoz.
- 2) Az a tulajdonostárs, aki a társasházban lévő lakását bérbe adja (vagy tulajdonát más használja), köteles a házirendet a bérlőjével, lakáshasználójával megismertetni, a betartás tényét pedig ellenőrizni. A bérbeadó tulajdonostárs felel bérlőjének e szabályzattal kapcsolatos magatartásáért. A bérlő (vagy hasznélvező) hátraléka és kötelesség elmulasztása esetén a tulajdonosi helytállásról az SzMSz rendelkezik.
- 3) A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért a gondozójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felel.

5.12 Szabálysértés

- 6) A Fővárosi és X. Kerületi Önkormányzat szabálysértési rendeletei mérvadóak
 - a) a mások nyugalmanak megsértésével
 - b) a háztartási vagy egyéb gép használatával, építési, szerelési munka végzésével
 - c) az állatok tartására, etetésére illetőleg kóbor állat befogadására vonatkozó előírások betartásával
 - d) a közös használatra szolgáló helyiségek és területek, valamint a közösségi helyiségek használatára vonatkozó szabályokat betartásával összefüggő vitás kérdések és szabálysértések esetén.
- 7) A Társasház közössége a közös területeken okozott károk rendezésének ügyére Közgyűlési határozatot hozhat az eseti károkozások pénzbeli megváltására. Ennek beszedése a Közös képviselő feladata a terhelt fél közös költségéhez hasonlóan az ott felsorolt szabályok szerint

5.13 Záró rendelkezés

A Házirend a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának a Szervezeti és Működési Szabályzat 1. sz. mellékletét képezi.

Budapest, 2010. szeptember 15.