

TAKSONY FŐ ÚT 17. TÁRSASHÁZ

2335 Taksony, Fő út 17.
Taksony belterület *HRSZ: 388*

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

I. PREAMBULUM

A Fő út 17. Társasház (továbbiakban: Társasház) tulajdonostársai a közösség szervei rendszerének és működésének, hatásköreinek, jogainak és kötelezettségeinek, a költségek viselésének szabályaira vonatkozóan – a *Társasházakról szóló 2003. CXXXIII. törvény* (a továbbiakban: *Tbtv.*) rendelkezéseire tekintettel – az alábbi egységes szerkezetbe foglalt Szervezeti és Működési Szabályzatot (a továbbiakban: SZMSZ) alkotják meg.

A Társasház-tulajdon alapján a tulajdonostársaknak az épület fenntartására, felújítására, a jelen SZMSZ-el létrehozott szervezete gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

Az SZMSZ célja, hogy – tekintettel a Társasház-tulajdon sajátos formájára, – a társtulajdonosok egymás közötti belső jogviszonyait, a Társasház működésének anyagi és személyi feltételeit, az együttélés során felmerülő problémák megoldásának módjait egységesen, mindenkire nézve kötelezően, és mindenki számára elfogadhatóan tisztázza és szabályozza.

A Társasházközösség közös célja és őszinte törekvése, hogy ezen okiratban írt feltételek mellett a maguk és családjuk számára nyugalmas lakhatást és kulturált, békés együttélést biztosítsanak. Ennek érdekében kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen okirat szabályait mindenkor betartják.

A SZMSZ-t – a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően – az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolni kell.

A tulajdonostársak a jelen okiratban nem szabályozott minden egyéb kérdés tekintetében a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* (a továbbiakban: *Ptk.*) és a *Tbtv.* rendelkezéseit magukra nézve mindenben kötelezőnek tekintik.

II. A TÁRSASHÁZ ALAPADATAI

A Társasház megnevezése: **Taksony Fő út 17. TÁRSASHÁZ**

A Társasház címe: **2335 Taksony, Fő út 17.**

A Társasház helyrajzi szám: Taksony belterület **HRSZ: 388**

A Társasház adószáma: **27885305-1-13**

A Társasház Alapító Okiratának kelte: 2004. december 23.

III. FOGALMAK, ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. **Társasház:** a lakóépület és nem lakás céljára szolgáló épület. (Lakás, Garázs, Üzlet megjelöléssel)
 - 1.1. **Lakóépület:** az olyan épület, amelyben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma meghaladja az épületben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát.
 - 1.2. **Nem lakás céljára szolgáló épület:** minden egyéb olyan épület, amelyben legalább két, műszakilag megosztott önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiség van (társas irodaépület, társas üdülő, társas garázs stb.).
2. **Fenntartás:** az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.
 - 2.1. **Üzemeltetés:** a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői, házmesteri szolgáltatások megszervezése, az intézőbizottság rendszeresítése esetén működésének biztosítása.
 - 2.2. **Karbantartás:** a közös tulajdonban levő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje. A karbantartás lehet:
 - hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,
 - időszerű karbantartás, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy

az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,

- tervszerű karbantartás, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.

2.3. Felújítás: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot – megközelítőleg vagy teljesen – visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:

- teljes felújítás: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,
- részleges felújítás: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,
- korszerűsítés: meglévő épület, épületrész, épületberendezés rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságát javító, használati értékét, teljesítőképességét, üzembiztonságát növelő építési-szerelési munka. Korszerűsítésnek kell tekinteni a megújuló energiaforrások (napenergia, szél, geotermikus energia stb.) alkalmazására, a központi fűtő- és melegvíz-ellátó berendezésnek az energiaracionalizálással, a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiahatékonyságát szolgáló épületszerkezeteken végzett építési-szerelési munkát is.

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

4. **Eredménytelen az írásbeli szavazás**

- ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget,

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

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

7. **A közösség éves pénzforgalma:** a gazdálkodási évben, készpénzben és bankszámlán befolyt összes bevétel és kifizetett összes kiadás együttes összege.

8. **Közös tulajdon:** minden, amit a Társasház Alapító Okirata a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonaként nevesít.

9. **Albetét:** a tulajdonostársak külön tulajdonában álló öröklakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség, amelyeket az ingatlan-nyilvántartás tulajdoni különlapon tart nyilván.

IV. A TÁRSASHÁZ JOGÁLLÁSA

1. A Társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A Társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

2. A Társasház jogképes, de nem jogi személy.

V. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE

V.1 A KÖZGYŰLÉS

1. A Társasház közösségének ügyeiben a tulajdonostársakból álló legfőbb döntéshozó szerv, a közgyűlés dönt. A közgyűlésen valamennyi tulajdonostárs részt vehet, döntését az Alapító Okirat szerinti tulajdoni hányadának megfelelő szavazatával hozza meg. A tulajdonostársak egyenrangúak, szavazati arányukat a tulajdoni hányaduk nagysága határozza meg.
2. Amennyiben egy albetét több tulajdonostárs osztatlan közös tulajdonában áll, úgy a közgyűlésen bármelyik megjelent tulajdonostárs külön meghatalmazás nélkül képviselheti a többi tulajdonostársat. A közgyűlésen meghozott döntést a többi – nem jelenlévő – tulajdonostárs által is meghozottnak kell tekinteni. Ez a rendelkezés nem érinti az összes tulajdonostárs azon jogát, hogy a közgyűlésen megjelenjen, és saját nevében eljárjon.
3. A Társasház a Közgyűlésen tulajdonosonkénti jelenléti ívet vezet, feltüntetve a megjelent tulajdonos/ok nevét, a Társasházon belüli külön tulajdonát, azokhoz külön-külön tartozó tulajdoni hányadokat.
4. A közgyűlés határoz:
 - 4.1. Az Alapító Okirat módosításáról, a Társasháztulajdon megszüntetéséről;
 - 4.2. Az SZMSZ, valamint a Házirend elfogadásáról és módosításáról;
 - 4.3. A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
 - 4.4. A közüzemek felé fizetendő számlákat kivéve a 200.000.- Ft-ot meghaladó összegű kiadások jóváhagyásáról;
 - 4.5. A külön tulajdonban lévő ingatlanok megváltoztatott használatának engedélyezése;
 - 4.6. A közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
 - 4.7. A gazdálkodási év közben terven kívül felmerült rendkívüli kiadások teljesítéséről;
 - 4.8. A közös képviselőnek, valamint a Számvizsgáló Bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról, valamint a szerződések tartalmáról;
 - 4.9. A közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenysége vonatkozásában a jóváhagyás megadásáról;
 - 4.10. Az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös bevételek felhasználásáról;
 - 4.11. A tulajdonostársak által fizetendő közös költség, illetve egyéb anyagi hozzájárulásának mértékéről és módjáról, a befizetések teljesítéséről, esedékességéről;
 - 4.12. Felújítási alap képzéséről;
 - 4.13. Az épület tetőzetére, oldalfalára vagy bármely homlokzatára felkerülő tárgyak elhelyezhetőségéről, az épület osztatlan közös tulajdonában álló részeinek felújításáról, valamint a társasház külső vagy belső esztétikai egységét módosító bármely munkálatok engedélyezéséről;
 - 4.14. A közös képviselő, illetőleg a Számvizsgáló Bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
 - 4.15. Polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
 - 4.16. Minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő, illetőleg a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe.
 - 4.17. A Társasház osztatlan közös tulajdonát képező zöldterületen történő növény telepítése, meglévő növényzet, fa kivágása, egyéb változtatások, mint Pl: kerti tároló elhelyezése, építése, terület magáncélú elkerítése
 - 4.18. A Társasház osztatlan közös tulajdonát képező zöldterület egy részének kizárólagos használatba történő adása, tulajdonostárs részére.

V.1.1 A KÖZGYŰLÉS ÖSSZEHÍVÁSÁRA, IDŐPONTJÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

1. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze.
2. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosok a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 30 (Harminc) napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a 30. (Harmincadik) napot követő 15 (Tizenöt) napon belüli időpontra a Számvizsgáló Bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonosok, vagy az általuk írásban megbízott bármelyik tulajdonos jogosult összehívni.
3. A közgyűlésre valamennyi tulajdonos, valamint tulajdonos által írásban meghatalmazott általános képviselőt írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a Társasházban – jól látható helyen – ki kell függeszteni.
4. A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente kétszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.
5. Sürgős esetet – így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 (Nyolc) nappal meg kell küldeni.
6. A tulajdonos által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános, illetőleg az eseti meghatalmazásra egyebekben a *Ptk*-ban foglaltak az irányadók.
7. A közgyűlési meghívónak tartalmaznia kell:
 - a közgyűlés időpontját és helyét;
 - a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonos megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet;
 - a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.
8. A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.
9. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos – különösen az éves költségvetésről és elszámolásról elkészített – előterjesztéseket. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

V.1.2 HATÁROZATKÉPESSÉG, MEGISMÉTELTELT KÖZGYŰLÉS

1. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonosok, vagy az általuk közokirattal, teljes bizonyító erejű magánokirattal meghatalmazott személy jelen vannak. A meghatalmazást a közgyűlés elnökének át kell adni, aki köteles azt ellenőrizni, és az iratok között megőrizni. A meghatalmazás lehet általános jellegű és visszavonásig érvényes. A közgyűlés elnöke ellenőrzi, hogy a meghatalmazás megfelel-e az előírásoknak.
2. Egy tulajdonos tulajdoni hányadára tekintet nélkül, legfeljebb három másik tulajdonostól fogadhat el meghatalmazást.
3. 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.
4. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

5. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő, akár 15 perc múlva is megtartható, de mindenképpen 15 (Tizenöt) napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó – napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában feltüntetett napirendi pontokkal az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel megtartható.

6. A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a *Thtv.*, illetve a jelen SZMSZ a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

V.1.3 HATÁROZATHOZATAL

1. A meghívóban meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.
2. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.
3. Ha a *Thtv.* és a jelen SZMSZ másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

3.1. Valamennyi tulajdonostárs egyszerű (50 %+1) szavazat-többsége szükséges:

- 3.1.1. A Szervezeti és Működési Szabályzat, valamint ezen szabályzat részét képező Házirend elfogadásához, módosításához (*Thtv. 14. § (1) bekezdés*).
- 3.1.2. Az Alapító Okirat módosításához, ha az építető tulajdonostárs által kezdeményezett, az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett munka olyan lakás-megosztást, illetve lakás-összevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs Alapító Okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad (*Thtv. 21. § (3) bekezdése*). A közgyűlés fenti határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja. Az Alapító Okirat módosításának költségeit a jelen pontban rögzített esetekben az építető tulajdonostárs viseli. A Társasház területén lévő utat és járdát érintően valamely tulajdonos forgalmat vagy megállást korlátozó táblát kíván elhelyezni.
- 3.1.3. A Társasház egészét érintő felújítások esetében (Pl.: külső hőszigetelés, a külső vakolat megújítása, a tetők alatti széldecskák javítása, út és járda térburkolat javítás, közvilágítás, stb...) kizárólag a Társasház egészében értendők, lokálisan nem kezelhetők.
- 3.1.4. Új albetét kialakításához illetve meglévő albetét rendeltetésének megváltoztatásához. Továbbá a társasház hozzájárulása szükséges (közgyűlési határozat) kereskedelmi szolgáltató tevékenység üzletszerű végzéséhez, mely tevékenység üzlethely működtetését érinti (pl.: vendéglátóhely működtetése nem lehetséges a társasház területén). Minden olyan tevékenység mely működési engedély köteles.

3.2. Valamennyi tulajdonostárs 2/3-os szavazat-többsége szükséges:

- 3.2.1. A *Thtv. 25. § (1) bekezdése* alapján a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti 2/3-os (Kétharmados) többségével dönthet a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről.

3.3. Valamennyi tulajdonostárs 4/5-ös szavazat-többsége szükséges:

- 3.3.1. A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az Alapító Okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös (Négyötödös) többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő részére – a határozat meghozatalától számított 60 (Hatvan) napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal. (*Thtv. 10. § (3) bekezdés*). A jelen pontban rögzített közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott

határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A határozatot közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

3.3.2. A *Tbtv. 26. § (4) bekezdése* alapján a házirend – az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös (Négyötödös) többségével megállapított – eltérő rendelkezése hiányában tilos dohányozni a közös tulajdonban lévő zárt légtérű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben.

3.4. Valamennyi tulajdonostárs (100%-os) szavazata szükséges:

3.4.1. Amennyiben a 4/5-ös többséggel a Közösség Alapító Okirata nem módosítható, úgy az Alapító Okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. (*Tbtv. 10. § (1) bekezdése*).

3.5. Különleges döntéshozatali szabályok

3.5.1. Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a *Tbtv. 18. § (3) bekezdés* szerinti – határidőben meghozott – közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik (*Tbtv. 18. § (2) bekezdése*). A fenti esetben a hatóság felhívására a közgyűlés – 30 napos határidőn belül meghozott határozattal

- a.) a 17. § (1) bekezdés *b)* pontjában foglalt feltételek fennállása esetén - a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseivel és az erre vonatkozó külön jogszabályokkal összhangban - megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit (*Tbtv. 18. § (3) bekezdés a) pontja*);
- b.) a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását (*Tbtv. 18. § (3) bekezdés b) pontja*).

A Közgyűlés a fenti esetekben az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább 2/3-ának (Kétharmadának) igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel hozott – határozata szükséges (*Tbtv. 19. § (1) bekezdés*).

3.5.2. Az épített tulajdonostárs a lakásában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az Alapító Okiratot nem kell módosítani, de a munka az Alapító Okiratban közös tulajdonként megjelölt épületberendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles a tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább 2/3-ának (Kétharmadának) írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.

4. A közgyűlésről – a határozatot is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell különösen:

- a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét,
- azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távollévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza,
- a közgyűlés határozatképességének megállapítását,
- a tárgyaltnapirendek összefoglalását,
- a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint, és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

5. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinhet, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.
6. A közgyűlésen meghozott határozatokról (a közös képviselőnek) a Jegyzőkönyv elkészítését a közgyűlés megtartásától számított 8 (Nyolc) napon belül a Jegyzőkönyvet hitelesítő személyek részére át kell adni. Ezt követően kerül a tulajdonosok részére kiosztásra.
Valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított 15 (Tizenöt) napon belül értesítenie kell.

V.1.4 ÍRÁSBELI SZAVAZÁS

1. Közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról – igény szerint a Számvizsgáló Bizottság írásbeli véleményének ismeretében – a tulajdonostársak írásban szavaznak, ha az eldöntendő kérdés megtárgyalásához közgyűlés összehívására nincs szükség, mert az vita nélkül is eldönthető, írásban is lehet szavazni.
2. Nem hozható döntés írásbeli szavazással:
 - Az éves gazdálkodás költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról (ez alól kivétel a kormány által kihirdetett rendkívüli helyzet Pl: gyülekezési tilalom), valamint a közös képviselő részére a tárgyévi ügykezelő tevékenység jóváhagyásáról,
 - Közös képviselőnek, a Számvizsgáló Bizottság tagjainak, megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról.
3. Az írásbeli szavazás anyagát valamennyi tulajdonosnak írásban meg kell küldeni, továbbá a Társasház hirdetőtábláján is meg kell jelentetni.
4. A szavazólap tartalmazza a döntéshez szükséges alapinformációkat, megjelölve a részletes információk beszerezhetőségének helyét, a szó szerinti határozati javaslat(ka)t, a határozati javaslat(ok)ra adható lehetséges választ (igen, nem, tartózkodik), a szavazat leadásának határidejét, helyét és módját.
5. Az írásbeli szavazást igénylő anyagot a tulajdonostársaknak úgy kell megküldeni, hogy a kézhezvétel és a szavazás leadásának határideje között legalább 8 (Nyolc) nap teljen el. Az SZMSZ-ről szóló szavazásnál az SZMSZ tervezetét az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző legalább 15 (Tizenöt) munkanappal korábban kell a tulajdonostársak részére megküldeni.
6. A közös képviselő a szavazatokat listás szavazás formájában is összegyűjtheti. Az értesítőnek tartalmazni kell a szavazat leadásának módját.
7. A kitöltött szavazólapokat a szavazás leadásának határidejéig vissza kell juttatni a közös képviselőhöz, aki megvizsgálja a szavazatok érvényességét, majd a szavazatokat összeszámolja, végül az eredményről jegyzőkönyvet vesz fel, amit a közös képviselő aláírásával hitelesít.
8. Az írásbeli szavazás akkor érvényes, ha tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonostárs a szavazatát visszajuttatta, és abban egyértelműen szerepel
 - a tulajdonos „igen”, „nem” vagy „tartózkodik” akarata,
 - a kitöltés időpontja,
 - a tulajdonostárs olvasható neve, albetétjének megnevezése és saját kezű aláírása.
9. A határozathozatalhoz az érvényes szavazatok olyan mértékű szavazattöbbsége szükséges, amelyet a jelen SZMSZ előír.
10. A döntésről a közös képviselő a tulajdonostársakat írásban és a Társasház hirdetőtábláján köteles értesíteni a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 (Nyolc) napon belül. Az írásbeli szavazás anyagát meg kell őrizni a Társasház iratai között.

V.1.5 KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATOK KÖNYVE

1. A közös képviselő köteles a közgyűlési határozatokról és azok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni.
2. A Közgyűlési Határozatok Könyve – évenkénti bontásban – a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:
 - A közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
 - A megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
 - A közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
 - A közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.
3. Ha közösség a határozatot írásban hozta meg, a fenti 1-2. pontokban említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.
4. A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet. A határozatokat minden évben új sorszámmal ellátva kell vezetni.

V.2 A KÖZÖS KÉPVISELŐ

1. A közösség ügyintézését a közös képviselő látja el. Megbízási szerződés és/vagy Közgyűlési határozat alapján.
2. A társasházközösség ügyintézési feladatait, valamint bíróságok és más hatóságok előtti képviseletét a közgyűlés által választott közös képviselő látja el.
3. A közös képviselőt (természetes személyt, gazdasági társaságot) a közgyűlés választja meg döntése szerint határozott vagy határozatlan időtartamra. Tevékenységének jóváhagyása és díjazása a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Amennyiben a közös képviselő feladatait nem természetes személy, hanem gazdasági társaság látja el, akkor a közös képviselő feladatait ténylegesen ellátó személyt a gazdasági társaságnak a közgyűlés felé be kell jelenteni, és a közgyűlésnek jóvá kell hagynia.
4. A közgyűlés a közös képviselőt bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő – a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését (*Thtv. 28. § (3) bekezdése*).
5. A közös képviselő feladata, hatásköre

5.1. Előkészíti és végrehajtja a közgyűlés határozatait, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és az SZMSZ rendelkezéseinek.

5.2. Minden szükséges intézkedést megtesz az épület fenntartásának biztosítása érdekében.

5.3. Közli és beszedi a tulajdonostársakat terhelő közös költségekhez való hozzájárulás összegét, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjait, külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját és minden esetben érvényesíti a közösség ezzel kapcsolatos igényeit az SZMSZ szerint.

A közös képviselőnek a feladatkörében a hátralékos tulajdonostárs részére - az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tulajdonostárs az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel a közös képviselőhöz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).

Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tulajdonostárs nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást vezető szerv adatszolgáltatása alapján vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó- vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre a fenti módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.

- 5.4.** A rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatja a tulajdonostársakat a *Thbt. 43/A. §-ában* foglaltak szerint.
- 5.5.** Bejegyezteti a jelzálogjogot az SZMSZ szerint.
- 5.6.** A számviteli szabályok szerint évenként, vagyis január 01. napjától december 31. napjáig terjedő időszakra költségvetési javaslatot készít pénzforgalmi szemlélet szerint, amely tartalmazza a Társasház egésze vonatkozásában:
- A közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
 - A tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
 - A közös költséghez való hozzájárulás összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével –, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.
- 5.7.** Gondoskodik a költségvetés végrehajtásáról.
- 5.8.** A két Beszámoló közgyűlés közötti időszakról beszámol a közgyűlésnek az elfogadott költségvetés végrehajtásáról.
Az éves elszámolásnak tartalmaznia kell:
- A tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként és a közös költség megosztásának az SZMSZ-ben megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
 - A tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
 - Az előző pontok különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
 - A közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,
 - A tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
 - Szerepeltetni kell az előző év pénzügyi adatait.
 - A közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését, – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével, – a külön tulajdonban levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.
 - A rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költség nemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának az SZMSZ-ben megállapított szabálya szerinti bontásban.
 - Az elkészült költségvetési javaslatot és éves elszámolást a Számvizsgáló Bizottság véleményezheti.
- 5.9.** Az éves rendes közgyűlést legkésőbb május 31-ig összehívja, ahol jóváhagyásra (elfogadásra) előterjeszti az előző évi elszámolást és a tárgyévi költségvetési javaslatot.
- 5.10.** Összehívja a közgyűlést, gondoskodik az írásbeli meghívók kiküldéséről, valamint kifüggesztéséről az SZMSZ szerinti tartalommal.
- 5.11.** A közgyűlés határozatairól – a közgyűlés megtartásától számított 8 (Nyolc) napon belül – írásban és a Társasház hirdetőtábláján való kifüggesztéssel – értesíti a tulajdonostársakat.
- 5.12.** Vezeti a jogszabályok által előírt nyilvántartásokat (pl. Határozatok Könyve), teljesíti az adatszolgáltatási kötelezettségeit. A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a tulajdonostársakról Lakónyilvántartást vezessen a jelen SZMSZ rögzített adatokat alapul véve. A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltatókat, hatóságokat valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.
- 5.13.** Ha a tulajdonostárs vagy a volt tulajdonostárs a közös költség, vagy bármely egyéb jogcímű (pl.: kamat, rendkívüli célbefizetés, stb.) tartozását kiegyenlítette, a közös képviselő 8 (Nyolc) napon belül köteles kiadni a „nullás” igazolást, amennyiben semmilyen eljárás nincsen folyamatban a tulajdonostárssal szemben. Amennyiben a tulajdonostárs a késedelmi kamatot nem fizette meg a tartozásra, úgy a közös képviselő 15 (Tizenöt) napon belül köteles a kamatszámítást elvégezni/tetti. Amennyiben akár fizetési meghagyás kibocsátása iránti, avagy végrehajtási eljárás van folyamatban, úgy a közös képviselő köteles megkeresni az eljárás lefolytatásában illetékes közjegyzőt vagy végrehajtót, és az ő válaszuktól függően tud nyilatkozatot adni az esetlegesen még fennálló összecszerúségről.
- 5.14.** A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.

- 5.15.** A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a tulajdonostárs kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a *Ptk.* szabályai az irányadók.
- 5.16.** Közgyűlési határozat alapján működteti a hasznosításra, bérbeadásra kijelölt épületrészeket, intézkedik a bérleti díjak beszedéséről.
- 5.17.** A Számvizsgáló Bizottság kezdeményezésére a vállalkozói szerződéseket bemutatja a Számvizsgáló Bizottságnak, aki azt felülvizsgálhatja.
- 5.18.** A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást nem fogadhat el.
- 5.19.** A közös képviselő jogosult a közösség képviselőjének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. Az építésügyi hatósági eljárásban – amennyiben a Társasház közössége ügyfélnek minősül – annak képviselőjére a közös képviselő jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a Társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell.
- 5.20.** A közös képviselő – a Társasház közösségének ügyeiben eljárva a *Tbtv.* 3. § (1) bekezdése alapján – a Társasház nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.
- 5.21.** A közös képviselő feladata valamennyi olyan intézkedést megtenni, amely a Társasház működtetésével, fenntartásával kapcsolatos, és az SZMSZ nem utalja a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe. Abban az esetben, ha az intézkedés, cselekedet megtétele a Társasház, vagy valamelyik tulajdonostársat fenyegető veszély elhárítása vagy már bekövetkezett káresemény folytán előidézett kár csökkentése érdekében szükséges, úgy azt a közös képviselő akkor is megteheti, ha az intézkedés, cselekedet jóváhagyása kizárólagos közgyűlési hatáskörbe tartozik.
- 5.22.** A közös képviselő az épület műszaki és egyéb dokumentumait megőrzi. Megőrzi továbbá a földhivatalhoz benyújtott Alapító Okirat és az SZMSZ egy példányát.
- 5.23.** A közös képviselő köteles a Számvizsgáló Bizottsággal együttműködni és részére a kért felvilágosítást megadni.
- 5.24.** A közös képviselő – ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti – köteles az új közös képviselő részére, annak megválasztásától számított 30 (Harminc) napon belül, írásbeli jegyzőkönyv alapján, a Társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, átadni.
- 5.25.** A közös képviselő köteles a jogszabályokban előírt kötelező felülvizsgálatokat elvégeztetni a jogszabályokban előírt időszakonként.
- 6.** Nem lehet közös képviselő, és nem láthat el Társasház-kezelői tevékenységet, akit a *Tbtv.* 49.§ (1) bekezdés ezen feladatok ellátására alkalmatlannak talál, vagyis az a személy:
- aki büntetett előéletű,
 - aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltöltés hatálya alatt áll,
 - az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
 - üzletszerűen végzett társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység esetén az, aki nem rendelkezik a törvényben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget a törvény szerinti nyilvántartásba-vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének.
 - aki nem rendelkezik pénzügyi vagy gazdasági felsőfokú végzettséggel
- 7.** A közös képviselő a közgyűlés határozata alapján társasház-kezelői tevékenységet is elláthat. Ebben az esetben a szerződésnek tartalmaznia kell a lentiekben meghatározott társasház-kezelői tevékenység körében ellátandó feladatokat és az e tevékenység díjazása kérdésében történő megállapodást is:
- a társasház adottságainak ismeretében - gazdasági elemzés alapján - ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan,
 - a tulajdonostársakkal kötött megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,
 - a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a társasház gazdálkodása, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdéseiben.

V.3 SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

1. A közösség gazdálkodásának ellenőrzését a Számvizsgáló Bizottság végzi, tagjait a tulajdonostársak közül kell megválasztani.
2. A Számvizsgáló Bizottság legalább 3 (Három) tagú, tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. A Számvizsgáló Bizottság határozatképes, ha ülésén az elnök és legalább 2 tag jelen van.
3. A Számvizsgáló Bizottság jogkörében eljárva:
 - 3.1. bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
 - 3.2. véleményezheti a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást, és a következő évi költségvetést, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatar felett a bemutatott számlákat,
 - 3.3. javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
 - 3.4. összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.
 - 3.5. házi pénztárból történő 200.000.-Ft feletti kifizetés esetén a Számvizsgáló Bizottság legalább egy tagjának jóváhagyása szükséges a kifizetéshez.
4. A Számvizsgáló Bizottság hatásköre nem terjed ki a közös képviselő utasítására, feladatok, megbízások adására.
5. A Számvizsgáló Bizottság elnöke és tagjai tekintetében a jelen SZMSZ foglalt kizárási okok megfelelően irányadók.
6. Amennyiben a közgyűlés számvizsgáló bizottságot nem tud választani, úgy e feladatokat évente a közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs látja el.
7. Amennyiben a 7. pontban rögzített felhatalmazható tulajdonostárs hiánya miatt nem biztosítható a számvizsgáló bizottsági feladatkörök ellátása, úgy e feladatok ellátásával a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és a számvitelről szóló törvény szerinti nyilvántartásban szereplő (a továbbiakban: regisztrált) személy vagy olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, amelynek van ilyen tagja vagy alkalmazottja.

VI. A TULAJDONOSOK ELLENŐRZÉSI JOGKÖRE

1. A Társasház tulajdonosai, illetve az Számvizsgáló Bizottság az SZMSZ-ben meghatározott ellenőrzési jogkörrel rendelkeznek, míg a közgyűlés az ellenőrzések tapasztalatait megismerve dönt. Az egyes tulajdonosok, illetve a Számvizsgáló Bizottság nem adhatnak utasítást, feladatot, megbízást a közös képviselőnek. A közös képviselő intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűléshez fordulhat.
2. Az SZMSZ alapján a tulajdonosok ellenőrzési jogköre az általuk történt befizetések és kötelezettségek-csökkentések (kompenzáció, mellék vízmérőóra, stb.) összegének az elszámolásban való helyes, a tényeknek megfelelő rögzítésének ellenőrzésére terjed ki.
3. A tulajdonosok évente egyszer a tárgyévét követő május 31-ig kézhez kapott táblázat alapján ellenőrzik, hogy befizetéseik beérkeztek-e a bankszámlára és az adatrögzítés megfelelően történt-e. Ha eltérést tapasztalnak, úgy még a közgyűlés összehívása előtt a közös képviselővel egyeztethetnek, aki a szükséges korrekciót elvégzetteti.

VII. 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.

2. A külön tulajdonban lévő lakások (helyiségek) berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek a lakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terhelik. A lakáshoz tartozó homlokzati nyílászárók karbantartása javítása a lakástulajdonos kötelessége.

3. A külön tulajdonon belül igénybe vett, és külön mérhető közüzemi szolgáltatásokra (például villamos energia, víz, csatorna, hulladékszállítás) a tulajdonostársak kötelesek albetétenként megállapodást kötni a szolgáltatás és annak díja vonatkozásában az illetékes közüzemi szolgáltatókkal. A Társasházban minden, a külön tulajdonon belül igénybe vehető, közüzemi szolgáltatás külön mérhető.

4. A lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben NEM lehet folytatni :

- szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó tevékenységet,
- szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet, valamint ha szexuális terméket és segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni,
- vendéglátó egység működtetése,
- dohány és alkohol tartalmú termékek forgalmazása,

A használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezően betartandóak a fentiekben meghatározottak.

5. Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenység végzéséhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazásához, közgyűlési határozatban történő hozzájárulás szükséges, a 4. pontban meghatározott tevékenységek kivételével.

6. A tulajdonos a klíma kültéri egység felszerelését a Társasház kertre néző, belső udvari homlokzatára teheti. A tulajdonos által felszereltetett klíma kültéri egységének felszerelése, valamint a kondenzvíz elvezetése kizárólag úgy történhet, hogy annak működése a többi tulajdonost ne zavarja.

7. A tulajdonostárs köteles:

- a) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,
- b) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- c) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a b) pont rendelkezéseit. A közösség köteles megtéríteni a b) pontja szerinti beavatkozással okozott kárt.
- d) a lakásában tervezett építkezéstről értesíteni a közös képviselőt.
- e) a tulajdonban bekövetkezett tulajdonos változást 8 napon belül köteles a közös képviselő felé bejelenteni és igazolni. Valamint bérlőjének a telefonos, email elérhetőségét megadni, akit a közös képviselő azonnali hibaelhárítás esetén el tud érni.

8. Ha a hatályos jogszabály bizonyos karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget a lakás (helyiség) jogszerű bérlőjének (használójának) terhére állapít meg, úgy ezek teljesedéséért a lakás (helyiség) mindenkori tulajdonosát terheli a felelősség, ha az adott kötelezettség érinti más, külön, vagy közös tulajdonban lévő lakás (helyiség) és épületrész, berendezés állapotát. Ha az érdekelt tulajdonostárs a fent leírt kötelezettségét nem teljesíti, és a magatartása az adott épületrész tulajdonostársainak érdekét sérti, úgy a közös képviselő jogosult a kötelezettségét elmulasztó tulajdonostárs terhére és költségére a szükséges intézkedéseket megtenni, ha ez irányú előzetes felszólítása eredménytelen volt. A mulasztó tulajdonostárs ebben az esetben köteles tűrni az intézkedést.

9. A külön tulajdonú lakásokban és nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a közös tulajdonú áram, egyéb közmű igénybevétele tilos. A jelen pontban foglalt tilalom megszegői a Társasház felé a közösből történt méretlen fogyasztás kompenzálására közös költség átalányt kötelesek fizetni. E közös költség átalány mértékét adott esetben a Közgyűlés állapítja meg, az infláció, a közművek díjai, valamint a tiltott tevékenység előfordulási arányának figyelembevételével.

10. Külön tulajdonú helyiségekben elhelyezett és beüzemelt, közös tulajdonú berendezések után, melyek biztosítják a Társasház tulajdonosai számára a közüzemi szolgáltatás igénybevételét, a közösség részére többlethasználati díjat felszámolni nem lehet.

11. Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az Alapító Okiratot nem kell módosítani. A fentiek alapján jogosult a külön tulajdoni illetőséget képező lakások belső beosztását saját költségen megváltoztatni, amennyiben ezzel az épület biztonságát és állékonyságát nem veszélyezteti. A tulajdonostárs köteles azonban az olyan jellegű átalakítást, amely az épület statikai állapotát érintheti (pl.: fő tartófal megbontása, közfal teljes kibontása, közfalban boltív kialakítása) előzetesen a közös képviselőnek jelezni, aki a ház műszaki paraméterei, szükség esetén az érintett tulajdonostárs költségén bevont szakértő véleménye alapján dönt az építkezés engedélyezéséről vagy tiltásáról.

12. A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

- A külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozás tényét (annak időpontját),
- A tulajdonostársak lakcímét (értesítési címét) és telefonszámát, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- Ingatlan bérbeadás esetén a bérlő elérhetőségi adatát,

13. A tulajdonostárs előzőekben rögzített bejelentési kötelezettsége a birtokbavételt, illetőleg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15 nap. Az új tulajdonos köteles a földhivatali határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül a bejegyző határozat másolatát a közös képviselőnek bemutatni.

14. Szükséghelyzet esetén (pl.: csőtörés, gázszivárgás) a közös képviselőnek a távollevő tulajdonába 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 lakótársat terhelik.

15. A tulajdonostársnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéről 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 jelen SZMSZ-ben meghatározott nyilatkozatának megadását. A jogelőd (régi) és a jogutód (új) tulajdonostárs(ak) a Társasház felé egyetemlegesen felelnek az adott külön tulajdont terhelő korábbi tartozásokért függetlenül attól, hogy a felek milyen tartalmú adásvételi szerződést, illetve egyéb jogcímű megállapodást kötöttek egymással. A Társasház közössége felé tehát az albetét vonatkozásában fennálló kötelezettségekért (közös költség, illetve a Társasház közgyűlése, által jóváhagyott bármilyen jogcímű fizetési kötelezettség vonatkozásában) bármely jogcímű tulajdon-átruházás esetén a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős.

VIII. A KÖZÖS TULAJDONNAL KAPCSOLATOS JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

VIII.1 A KÖZÖS TULAJDONNAL KAPCSOLATOS JOGOK

1. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.
2. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.
3. A tulajdonostárs felel minden általa vagy bérlője által okozott kárért.
4. A közös tulajdonnal kapcsolatos ügyeket – a kötelezettségek teljesítését és a jogok gyakorlását, valamint az egyéb feladatok elvégzését – a közös képviselő intézi.
5. A közös tulajdonban álló ingatlan vagy bármely épületrész kizárólagos használata az adott vagyonrész közös tulajdoni jellegét nem változtatja meg.

6. Közgyűlési többségi határozat szükséges abban az esetben, ha valamelyik tulajdonostárs a közös tulajdonból valamely részt kizárólagos jelleggel használ. A többlethasználót megvalósító tulajdonostársak a mindenkori közgyűlési határozatok alapján kötelesek a többlethasználat utáni térítést megfizetni. A többlethasználat kizárólag tulajdonos részére adható használatba. A tulajdonos azt tovább bérbe nem adhatja.
7. A pince tulajdonos, tulajdonát a Társasházban tulajdonnal NEM rendelkező személy részére bérbe nem adhatja ki.
8. A Társasház a társasház egészére ingatlan-épületbiztosítási szerződést köt, melyen keresztül a külön tulajdonú részek is biztosítottak. A biztosítási szerződés nem terjed ki a tulajdonostársak ingóságaira. Ha a közös tulajdonban a kár bekövetkezik, a biztosítási összeget a károsult épület, épületrész helyreállítására kell fordítani.
9. A közös tulajdonban álló közmű vezetékek külön tulajdonú helyiségben történő teljes javítási költsége a közösséget terheli. Valamennyi érintett tulajdonos köteles a javítással járó kényelmetlenséget elviselni, a munkát szükség szerint a külön tulajdonában lehetővé tenni.
10. A tető és a hozzátartozó bádogozás és csatorna a mindenkori társasházi törvény alapján közös tulajdon.

VIII.2 A KÖZÖS TULAJDONNAL KAPCSOLATOS KÖTELEZETTSÉGEK

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat a Társasház a tulajdonostársak által befizetett közös költségből egyenlíti ki.

VIII.2.1 A KÖZÖS KÖLTSÉG ELEMEI

VIII.2.1.1 MINDEN ALBETÉTET EGYENLŐ ARÁNYBAN TERHELI:

- Közüzemi díjak
- Lépcsőház világítás
- Bankszámla-vezetési díj
- Kezelési költségek
- Anyagköltségek (pl. izzók, útszóró-só, seprű, stb.)
- Ügyviteli-, postaköltségek, nyomtatvány, fénymásolás, közterhek
- Társasházkezelői és könyvelői díj
- Takarítás díja
- Kertész díja
- Karbantartási alap, rovarirtási alap

VIII.2.1.2 MINDEN ALBETÉTET NÉGYZETMÉTER ARÁNYOSAN TERHELI:

- Felújítási alap
- Ingatlan biztosítás
- Hűtés-Fűtés (GEOTERMİKUS)

VIII.2.2 A KÖZÖS KÖLTSÉG MEGFIZETÉSE

1. A tárgyévre meghatározott közös költség megfizetésének kezdő napja minden esetben az éves beszámoló megtartásának hónapját követő hónap első napja. Amennyiben bármely okból kifolyólag év közben szükségessé válik a közös költség mértékének a módosítása, úgy az adott közgyűlés határoz arról, hogy a módosított közös költség mely hónaptól kezdődően fizetendő.

2. A közös költség megfizetéséről a tulajdonostársnak kell gondoskodni a **tárgyhónap 20.** napjáig.
3. Amennyiben a tulajdonostárs a közös költség megfizetésével késedelembe esik, úgy köteles (30 naptári napot meghaladó késedelem esetén) évi **15%-os késedelmi kamatot** fizetni a Társasház felé.
4. Egy albetét (külön tulajdonú ingatlan) tulajdonostársai – az albetéten fennálló tulajdoni hányaduktól függetlenül – a Társasház közössége felé az albetét vonatkozásában fennálló kötelezettségeikért (közös költség, illetve a Társasház közgyűlése által jóváhagyott bármilyen jogcímű fizetési kötelezettség vonatkozásában) egyetemlegesen felelnek.
5. Amennyiben valamelyik tulajdonostárs késedelembe esik az előírt költség fizetésével, a közös képviselő az alábbi intézkedések mielőbbi megtételére jogosult:
 - 60 (Hatvan) napi elmaradás esetén írásbeli felszólítás tértivevényes ajánlott levélben, 8 (Nyolc) napos pótbefizetési határidővel,
 - Az írásbeli felszólítás eredménytelensége esetén fizetési meghagyás kibocsátása iránti intézkedés.
 - Jogerős fizetési meghagyás eredménytelensége esetén, végrehajtási eljárás kezdeményezése.
 - Legalább három hónapnak megfelelő közös költség elmaradás esetén jelzálogjog bejegyzés iránti intézkedésre jelen SZMSZ szerint.
6. Ha a tulajdonostárs kamattal és költséggel is tartozik, és a fizetett összeg az egész tartozás kiegyenlítésére nem elég, azt elsősorban a költségre, azután a kamatra és végül a régebben lejárt főtartozásra kell elszámolni. A tulajdonostárs eltérő rendelkezése hatálytalan.

VIII.2.3 JELZÁLOGJOG BEJEGYZÉSE IRÁNTI ELJÁRÁS

1. A Társasház felhatalmazza a mindenkori közös képviselőt, hogy amennyiben a hátralékos tulajdonostárs legalább 6 (Hat) hónapnak megfelelő közös költség hátralékot halmozott fel, úgy annak megfizetése érdekében – ha a kibocsátott fizetési felszólítás eredménytelen volt – a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését – a közgyűlés összehívása nélkül – elrendelje a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.
2. A megterhelés a közös képviselő rendelkezésével történik. A közös képviselő rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Ez a rendelkezés az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat, amelyet a hátralékos tulajdonostárs részére a törvény szerinti jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kell kézbesíteni tértivevényes ajánlott küldemény formájában. Ennek keretében tájékoztatást kell adni arról, hogy a rendelkezés meghozatalától számított 60 (Hatvan) napon belül keresettel élhet az illetékes bíróságnál és kérheti:
 - A bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti,
 - A bejegyzés törlését az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott,
 - A bejegyzés kiigazítását, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett.
3. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot és járulékait a tulajdonostárs kiegyenlítette, a közös képviselő a kiegyenlítést követő 8 (Nyolc) napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni, az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni az adott tulajdonostárs költségére. A jelzálogjog törléséről a tulajdonostárs köteles saját költségén gondoskodni. A közös képviselő a törléshez szükséges engedélyt csak akkor adhatja ki, ha a hátralék kiegyenlítésére a Társasház bankszámlájára beérkezett az összeg. A jelzálog bejegyzés és törlés valamennyi költsége (beleértve az ügyvédi költséget, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, eljárási illetéket, stb.) és a késedelmi kamat a hátralékos tulajdonost terheli.

VIII.2.4 A TULAJDONOSOKAT TERHELŐ (KÖZÖS KÖLTSÉGET NEM KÉPEZŐ) KIADÁSOK

1. Amennyiben a tulajdonostárs egyedileg igényel a Társasház okirataiból, úgy a másolás költségét köteles megfizetni.
2. Egyes költségek (például késedelmi kamat), hátralék behajtása esetén mindennemű költség, így például, de nem kizárólag ügyvédi költség, illeték, tulajdoni lapok díja, postaköltségek, végrehajtói költségek, MOKK díjak, stb.) egyedileg terhelik a költséget okozó tulajdonost (költségtérítések). Minden olyan tétel, amelynél a Társasházat bármilyen szankció érheti – ha a tulajdonostárs nem teljesíti a fizetési kötelezettségét – a társasház kifizeti és utólagosan ráterheli az adott tulajdonostárs egyenlegére a fizetés határidejével. Így minden olyan tétel a tulajdonostársakat terheli, amelyek vonatkozásában a tulajdonostárs a saját szerződéses fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, és ezáltal a tulajdonostárs szerződő partnere, így többek között, de nem kizárólag a közüzemi szolgáltatók (pl. vízszolgáltatás) a Társasházat kötelezik az egyébként külön tulajdonú albetétre eső fogyasztás megfizetésére, annak érdekében, hogy a Társasházat hátrány semmilyen formában ne érje. Ilyen esetben a Társasház helytállása okán keletkezett összes fizetési kötelezettség és költség az adott albetét folyószámlájára kerül kiterhelésre.
3. A Közgyűlés határozatával a külön befizetés és az erre vonatkozó költség felosztásának módját (pl. albetétre, lakók létszáma, stb.) meghatározhatja.
4. Többlet közös költség hozzájárulást fizetnek azok a tulajdonosok, akik a közös tulajdon többlethasználata miatt többletköltséget okoznak, illetőleg a közös tulajdont részben vagy kizárólagosan tartósan használják.
5. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint. Harmadik személlyel (Pl: Bank, Önkormányzat) szemben fennálló tartozás esetén az egyszerű (sortartásos) kezesség az alábbiakat jelenti:
 - A Társasház tartozik megfizetni a követelt összeget, tekintet nélkül arra, hogy a hátralék vonatkozásában megállapítható-e valamelyik tulajdonostárs felelőssége,
 - Amennyiben a Társasház nem rendelkezik az összeggel, az egyes tulajdonostársak lépnek helyébe,
 - A harmadik személy kifizetése után kerülhet sor a belső elszámolásra, amelynek keretében a hátralékos tulajdonostárssal szemben a közösség behajthatja az esetleges többletbefizetésből eredő igényeit.

IX. JOGORVOSLAT

1. Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az Alapító Okirat, illetőleg az SZMSZ rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 (Hatvan) napon belül.
2. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.
3. A fenti rendelkezéseket a közös képviselőnek a jelzalogjog bejegyzés elrendelése szerinti rendelkezéseire is alkalmazni kell.

X. A TÁRSASHÁZ SZERVEINEK TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETE

A Társasház működésének, a Társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a Jegyző látja el a *Thtv. 27/A. §-ában* meghatározottak szerint.

A közös képviselő köteles a jegyzővel együttműködni, a jegyzőt a törvényességi felügyelet lefolytatásához szükséges dokumentumok rendelkezésre bocsátásával, valamint a helyszíni ellenőrzés során a helyszínen is segíteni.

XII. VEGYES RENDELKEZÉSEK


Az SZMSZ rendelkezései a Társasház mindenkori tulajdonosaira, valamint a Társasház szerveire is kiterjednek. Valamennyi tulajdonostárs kötelezettséget vállal arra, hogy jelen SZMSZ-ben foglaltakat tulajdonosváltás esetében jogutódjával megismerteti.

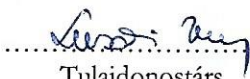
A Házirendet a Közgyűlés az SZMSZ elfogadásával a Társasházra vonatkozóan hatályba léptette.

A jelen SZMSZ-t a Taksony Fő út 17. TÁRSASHÁZ (2335 Taksony, Fő út 17.) 2021..... napján megtartott közgyűlése a jelenléti ív szerint az összes tulajdoni hányad/..... szavazattöbbségű határozatával elfogadta.

Kelt: Taksony, 2021.

Hitelesítette a .../2021. számú határozattal felhatalmazott három tulajdonostárs:


.....
Tulajdonostárs (SZVB)


.....
Tulajdonostárs


.....
Házkontroll Kft.
Képv.: Lezsófi Brigitta ügyvezető
közös képviselő

A Szervezeti és Működési Szabályzat 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi.
(HRSZ: 388; összes eszmei tulajdonihányada)

I.

A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

A Társasház Házirendje meghatározza

- a Társasházi külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló szabályait, továbbá
- a Társasházi közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat,
- a Társasházban tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek.

A házirend szabályait – a használat jogcímétől függetlenül – a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkor használója köteles betartani.

A házirend alkalmazása kiterjed a Társasház lakóépületére, a vele közvetlenül összefüggő külön tulajdonú és közös területekre a tulajdoni viszonyoktól függetlenül, valamint az itt tartózkodó személyekre jogállásukra (tulajdonos, kezelő, bérlő, látogató, stb.) való tekintet nélkül.

A Társasházban az együttélési szabályok betartása, a házirendben foglaltak érvényre juttatása a tulajdonosok (valamint a bérlők és használók) és a közös képviselő együttes kötelezettsége. A tulajdonosok a külön tulajdon bérbeadása esetén, kötelesek a bérlő figyelmét felhívni a házirendben foglaltak betartására.

A Házirendet a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni.

a.) Zajos tevékenység és szerelési munkák végzése

A tulajdonosoknak – a külön tulajdonon belüli építési, szerelési munka, zajjal járó más tevékenység végzésekor - a lakók nyugalmaát szolgáló egyéb szabályokat be kell tartani. A külön tulajdonú ingatlan felújítását, átalakítását kötelező előzetesen bejelenteni a közös képviselőnek és a zajjal járó tevékenységről előzetesen (legalább a megkezdést 5 nappal megelőzően) tájékoztatni kell a többi lakót. Meg kell jelölni a munka kezdési és várható befejezési idejét.

- Az épületben tartózkodni kell a mások nyugalmaát zavaró hangos tevékenységtől. TV, rádió, stb. csak úgy használható, hogy az ne zavarja mások nyugalmaát. Zajt okozó háztartási géppel dolgozni, zajjal járó szerelési, építési munkát végezni (az azonnali beavatkozást igénylő tevékenység, hibaelhárítási munkálat kivételével),
- munkanapon 8 óra és 19 óra,
- szombaton és vasárnap 9 óra és 14 óra,
- ünnepnapokon a fenti tevékenységek nem végezhetőek.

A Társasház területén a tulajdonostársak - mások nyugalmaának zavarása nélkül - bármikor fogadhatnak vendégeket, de ezen összejövetel alkalmával a tulajdonostárs köteles arról gondoskodni, hogy 22 óra után az összejövetel által okozott zaj a lakáson kívül – mások nyugalmaát zavaró módon – ne legyen hallható.

Amennyiben a tulajdonostárs ezt a kötelezettségét elmulasztja, úgy a szomszéd felszólítja a tevékenység megszüntetésére. Amennyiben a felszólítás eredménytelen volt, úgy a szomszéd csendháborítás miatt értesíti a rendőrséget.

b.) Biztonság

A társasház kertkapuját állandóan (munkaidőben is) zárva kell tartani, a lezárt kertrészbe és a lépcsőházba bejutás lehetőségét (rendőrség, tűzoltók, mentők) az ott lakók biztosítják. Valamennyi tulajdonosnak rendelkeznie kell kapukulccsal.

A tulajdonosok a lépcsőházba vendégeik, és a szolgáltatók igazolt és ellenőrzött dolgozói kivételével idegen személyt nem engedhetnek be.

c.) Tisztántartás, környezetvédelem;

A tulajdonosok (bérlők) saját tevékenységük során keletkezett háztartási hulladékot a közös szeméttároló-edénybe kell, hogy leszállítsák. A szemétygyűjtőt nem szabad telerakni oly módon, hogy a teteje ne legyen zárható. A szétszóródásra hajlamos hulladékot bekötött szájú zsákokban kell lehordani. A tárolóedényekbe kisméretű dobozokat csak szétbontva és laposra hajtogatva szabad beletenni. A szeméttároló edényekbe kizárólag háztartási hulladék tehető. Ettől eltérő hulladéktípus elszállításáról a szemétszállítási napokon közvetlenül az DTkH Kft. szemétszállítóival kell az igénybe vevőnek megegyeznie. Szelektív hulladékok és a zöldhulladék gyűjtése szintén DTkH Kft. szolgáltató által rendszeresített és a kereskedelmi forgalomba kapható gyűjtőkben kell elhelyezni, melynek feltételeit a szolgáltató által közzétett hulladékszállításról szóló tájékoztatóban tesz közzé.

A lakásokból nem szabad tárgyakat kidobni, folyadékot kiönteni. A karbantartás, anyagszállítás, lakásfelújítás miatt keletkező szemetet, szennyeződést azonnal meg kell szüntetnie az érintett tulajdonos- vagy bérlőtársnak. A felújítás és lombtalanítás során konténert és lomot az útestre és a közlekedő területre elhelyezni nem lehet.

A lépcsőház, a közlekedők és a folyosók takarításáról a közgyűlés határozata alapján a tulajdonostársak saját maguk, vagy megbízott személlyel kötelesek gondoskodni. Utóbbi esetben a Társasház a megbízott személlyel, megbízási szerződésben rögzíti a feltételeket.

Háziállatok etetésével, tartásával a társasház területét, beleértve a közös tulajdonban lévő zöldterületet is, beszennyezni, a lakókat zavarni nem szabad. Kóbor és gazdátlan állatok etetése tilos! Gazdátlan kutyát, vagy macskát azonnal jelezni kell a közös képviselőnek, aki gondoskodik a gazdátlan állat hatósági elszállításáról.

Rovar (csótány, hangya stb.) észleléséről a közös képviselőt haladéktalanul értesíteni kell. Rovarirtás esetén a külön tulajdonba történő bejutást a tulajdonosoknak a saját érdekükben biztosítani kell.

Az udvarban lévő növények és fák gondozása minden tulajdonosnak és lakásbérlőnek kötelessége. Élő fa csonkítása (idegen személy általi vágása, törése) és rongálása hatósági eljárást von maga után. Élő növény vagy fa kivágása tilos! Amennyiben veszély okozása vagy korhadás miatt az indokolt, akkor fa kivágása a közös képviselővel történt egyeztetést követően, indokolt esetben közgyűlési/közösségi jóváhagyással lehetséges. A közös tulajdonban lévő zöldterületen növények (fa, virág, egynyári növények, bokor...) ültetése, valamint tulajdonos által állandó vagy ideiglenes jelleggel történő cserepes növények kihelyezése közgyűlési/közösségi jóváhagyással történhet. A jóváhagyás történhet írásbeli szavazással is.

d.) Állagvédelem

Az épületet és berendezéseit rendeltetésszerűen, a környezet sérelme nélkül kell használni.

Folyosóra, utcára nyíló ablakban, külső falfelületen csak városképet, illetve a ház megjelenését nem rontó tárgyak helyezhetők el. Hulladékot és szemetet, valamint olyan tárgyakat és eszközöket, melyet a szél elvihet a folyosón, közös területen elhelyezni még ideiglenesen sem lehet.

A Társasház mind külső, mind belső egysége, esztétikai hatásának fenntartása mindegyik tulajdonostárs érdeke- és kötelessége.

Az épület tetőzetén, falfelületén hirdető-berendezés, fényreklám, díszvilágításra szolgáló berendezés, kirakatszekrény, cég és címtábla elhelyezéséhez a közgyűlés előzetes hozzájárulása kell. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól. Hirdetmények, (falragaszok) elhelyezésére a közös képviselő jelölhet ki helyet.

Az ablakokon, ajtókon átalakítás, kiegészítés csak a közgyűlés és az illetékes szakhatósággal való egyeztetés – és ha szükséges – engedély birtokában végezhető. Az épület létesítési állapotának megváltoztatása (pl.: új ajtónyílás, helyiség létesítése) szintén engedély köteles.

Az épület tetőzetén, falfelületén kamerát csak közgyűlés jóváhagyásával és a jogszabályban előírt módon lehet elhelyezni. Az épület tetőzetén és az épület homlokzatán egyéb műszaki berendezést elhelyezni, kihelyezni csak közgyűlés hozzájárulásával lehet. Légkondicionáló berendezés elsődlegesen az udvari oldalon és a lépcsőház belső oldalára helyezhető el.

A GEOTERMIKUS fűtés üzemeltetési idejének megváltoztatása/módosítása közgyűlési döntéssel lehetséges.

Fűtési időszak:	október 15. – május 01. közötti időszakban.
Karbantartási időszak:	május 02. – május 14. közötti időszakban.
Hűtési időszak:	május 15. – szeptember 30. közötti időszakban.
Karbantartási időszak:	október 01. – október 14. közötti időszakban.

e.) Közös terek használata

Lomokat, tűzveszélyes anyagokat nem szabad a közös tulajdonú házrészben, lépcsőházban tárolni. Ha ez mégis megtörténik, az oda nem illő dolgokat a tulajdonos terhére el kell távolítani. Esetenként meghatározott időtartamra, de legfeljebb a soron következő lomtalanításig a tulajdonosok berendezési tárgyakat, kisebb bútorokat stb. jogosultak a közös területen elhelyezni, közgyűlési határozatban foglaltak szerint.

A közös lépcsőházban a nemdohányzók érdekében hozott törvényi rendelkezések alapján a DOHÁNYZÁS TILOS.

A közös területeket érintő tevékenység folytatásához fenntartott közműveket magán célra használni tilos. A közös fogyasztású vizet és elektromos áramot mindenkor a takarékosági szempontok figyelembevételével, kizárólag a közösség érdekeit érintő célokra lehet használni (pl. takarítás, locsolás, fűnyírás, stb.).

A közlekedő út és járda közös tulajdonú magánút, annak használata, fenntartása és javítása a lakóközösség feladata és felelőssége. Használatára az alábbi szabályok vonatkoznak.

A lakóövezetbe 3,5 t feletti tehergépkocsival behajtani és parkolni TILOS! Kivéve a költöztetés vagy felújítás során történő szállítás alkalmával, de akkor is csak a szállítás és rakodás idejére.

Forgalomból kivont és rendszám nélküli gépjármű tárolása a Társasház egész területén TILOS! Láthatóan és bizonyíthatóan forgalomképtelen autóval a közlekedő úton parkolni TILOS! (Ilyen gk elszállításáról a felszólítást követően a közös képviselő azonnal intézkedik.)

A térkövel lefedett úttesten szerelő (gépjármű-szerelési) tevékenységet végezni TILOS! A térköre bármilyen szennyező anyagot, folyadékot vagy port kiönteni TILOS! A véletlenül kiszórt és kiöntött szennyeződést azonnal el kell távolítani.

f.) Állattartás

A külön tulajdonban álló ingatlanokban (magánterületen) az Önkormányzat és a Tisztiorvosi Szolgálat előírásainak betartásával háziállat tartható. A tartott állatok gondozását az 1998. évi XXVIII tv. szabályozza. Az e törvény minősítése szerint „veszélyes állat” a társasházban akkor sem tartható, ha a tulajdonos (vagy bérlője) egyébként veszélyes állat tartására szóló hatósági engedéllyel rendelkezik. A társasházban állatpanzió és állatmenhely nem létesíthető.

Háziállatok etetésével, tartásával a társasház közös területét beszennyezni, a lakókat zavarni nem szabad. Közös használatú területen és a folyosókon állatot tartani nem szabad. Az állat okozta szennyezés eltávolításáról a tulajdonos köteles gondoskodni. Az állat által a közös területen okozott szennyeződést, annak gondozója haladéktalanul tartozik feltakarítani.

Az állatokat közös tulajdonú közlekedő területeken (így a lépcsőházban és a külső kertben is) gondozójuk felügyeletével, megfelelő védőfelszereléssel (póráz, szájkosár, ketrec, stb.) lehet az utcára ki-, illetve oda visszavezetni.

A belső udvar kizárólag a pihenést szolgálja és a gyerekek közös területét/játszóterét jelenti, ezért állatok a belső kertet gondozójuk felügyelete mellett sem használhatják. Kutyát tilos a belső udvarban sétáltatni!

A lakásokban a szomszédok hozzájárulásával legfeljebb 1 közepes, vagy kistestű kutya, 2 ivartalanított macska, 2 a szomszédot nem zavaró madár vagy 3 egyéb kisállat tartható, A jelenleg meglévő nagytestű kutyát a tulajdonos annak életben maradásáig tarthatja. Az eb-tartás részletes szabályaira külön jogszabály rendelkezései az irányadóak.

Ebtenyésztés működtetése és állatok szaporítása nem lehetséges sem a társasház közös tulajdonában, sem a külön tulajdonok (lakás és nem lakás célú) helyiségeiben.

II.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Jelen Házirend a ...elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzat (SZMSZ) melléklete, annak elválaszthatatlan része.
2. Az Alapító Okirat és/vagy a Szervezeti és Működési Szabályzat (SZMSZ) elfogadásáról és módosításáról az összes tulajdoni hányad szerinti 50%-ot meghaladó határozatával dönthet a közösség közgyűlési határozat vagy írásbeli szavazás formájában.
3. Amennyiben a társasháztulajdon alapító okirattal ill. annak megváltoztatásával a tulajdonosok az 1. pontban meghatározott hányada egyetért, és a szavazás napjától számított 30 napon belül keresetet a bíróságon senki nem indított úgy az alapító okirat ill. annak módosítása hatályba lép.
4. Akit az SZMSZ-ben megállapított jogaiban megsértettek, az kérheti a Közös képviselő békéltető eljárását, birtokvédelmet a Polgármesteri Hivaltól, szabálysértési feljelentést tehet a szabálysértési hatóságnál, illetőleg érdekei sérelmével a bírósághoz fordulhat.
5. A rongálás és károkozás helyreállításra fordított költséget a károkozónak kell megtérítenie. A rongálásért a tulajdonos akkor is felelős, ha azt az ő jogán a társasházban, illetve külön tulajdonában tartózkodó más személy okozta. A Házirend előírásainak készakarva történő megszegése esetén az alábbi eljárás alkalmazható:
 - elmulasztott takarítás, karbantartás, kertgondozás és egyéb munkák elvégzése esetében a közös képviselő írásbeli felszólítását követően az elvégzendő munkákat a tulajdonos/tulajdonosok költségére a közös képviselő elvéggezteti;
 - a Házirend egyéb előírásainak megszegése esetén az erre történő figyelmeztetést követően büntetésként egyhavi közös költség szabható ki;

Kelt: Taksony, 2021. napján

PMKH Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Osztály 10.	
2300 Ráckeve, Szent István tér 3/III.	
Iktatva:	2021 AUG 23.
..... ikt. sz.	mell. db
Előszám:	Előadó: