

**Budapest, XI. kerület Bartók Béla út 36-38. sz.  
alatti Társasház**

**Szervezeti–működési  
Szabályzata**

**Ingatlan helyrajzi száma:**

**Budapest XI. kerületi 4988**

**Ingatlan természetben:**

**1111 Budapest, Bartók Béla út 36-38.**

## Tartalomjegyzék

Preambulum .....	3. oldal
<b>I. A Társasházközösség szervei, működésük és hatásköreik .....</b>	<b>3. oldal</b>
1. Szervezeti felépítés .....	3. oldal
2. A Közgyűlés .....	3. oldal
2.1 A Közgyűlés határoz .....	3. oldal
2.2 A Közgyűlés összehívása .....	5. oldal
2.3 Határozatképesség .....	6. oldal
2.4 Megismételt Közgyűlés .....	6. oldal
2.5 Jegyzőkönyv .....	7. oldal
2.6 Tisztségviselők .....	7. oldal
2.7 Határozatok .....	7. oldal
2.8 Írásban meghozott határozatok .....	7. oldal
2.9 Jogorvoslat a Közgyűlés határozatai ellen .....	8. oldal
3. A Közös képviselő .....	8. oldal
3.1 A Közös képviselő megválasztása .....	8. oldal
3.2 A Közös képviselő feladatköre .....	9. oldal
3.3 Kizáró okok .....	12. oldal
3.4 Felmentés .....	13. oldal
4. A társasházközösség ellenőrzési jogköre és feladatai .....	13. oldal
4.1 Számvizsgáló bizottság .....	13. oldal
4.2 Amennyiben a Társasház nem választ Számvizsgáló Bizottságot .....	14. oldal
<b>II. A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek. A közös tulajdon fenntartásának szabályai .....</b>	<b>15. oldal</b>
1. Általános szabályok .....	15. oldal
2. A közös költség viselésére vonatkozó szabályok .....	15. oldal
3. A felújítási alap képzése; az alap felhasználására vonatkozó szabályok .....	16. oldal
4. A társasházközösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért fennálló felelősség szabályai .....	16. oldal
5. A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolásának és megfizetésének szabályai .....	16. oldal
<b>III. A tulajdonostárs külön tulajdonának használata, hasznosítása szabályai .....</b>	<b>17. oldal</b>
1. Általános szabályok .....	17. oldal
2. A nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosításának megváltoztatása .....	17. oldal
3. A nem lakás céljára szolgáló helyiség jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenység végzésére alkalmassá válása érdekében a használat, hasznosítás megváltoztatása .....	18. oldal
4. A lakásban tervezett építkezés .....	18. oldal
5. A tulajdonos bejelentési kötelezettsége .....	18. oldal
<b>IV. A társasházi lakóépület házirendje .....</b>	<b>19. oldal</b>
1. A Társasház állagvédelme .....	19. oldal
2. A lakhatás nyugalmanak biztosítása .....	20. oldal
3. Vagyonvédelem .....	20. oldal
4. A Társasház tisztasága .....	20. oldal
5. Karbantartás, felújítás .....	21. oldal
6. Közös használatra szolgáló helyiségek, közös használatú terület használatának szabályai .....	21. oldal
7. Állattartás .....	21. oldal
<b>V. Az Szmsz megalkotása, módosítása .....</b>	<b>21. oldal</b>
<b>VI. Záró rendelkezések .....</b>	<b>22. oldal</b>
1. A bírósági eljárás megelőzése .....	22. oldal
2. Értelmező rendelkezések .....	22. oldal

## Preambulum

A Társasház ..... napján alakult meg. A Társasház a 2011. május. 23. napján megtartott Közgyűlés alkalmával fogadta el a Társasház jelen Szervezeti-működési Szabályzatát.

### A Társasház neve:

Budapest XI. kerületi Bartók Béla út 36-38. sz. alatti Társasház  
Székhelye: 1111 Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 36-38.

### A Szervezeti-működési Szabályzat hatálya:

A Szervezeti-működési Szabályzat (a továbbiakban: Szmsz) hatálya kiterjed a Budapest XI. kerületi Bartók Béla út 36-38. sz. alatti Társasház szervezeti egységeire, az ingatlanban található külön tulajdonban lévő ingatlanok tulajdonosaira, használóira.

## I.

### A Társasházközösség szervei; működésük és hatásköreik

#### 1. SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

A társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló Közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A társasházközösség ügyintézését a közös képviselő vagy az Intézőbizottság látja el.

A társasházközösség a gazdálkodásának ellenőrzésére vagy számvizsgáló bizottságot választ, vagy a társasház közösségének ellenőrzési jogkörét és feladatait a Közgyűlés határozatával évente felhatalmazott tulajdonostárs látja el. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasházi törvény) 27. § (2) bekezdése alapján a Társasház nem köteles számvizsgáló bizottságot választani.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak Közgyűlése, illetőleg a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság) dönt.

A társasházközösség működésének rendjét, részletes szabályait a jelen Szmsz tartalmazza, amely az Alapító Okirat mellékletét képezi, és az ingatlan-nyilvántartás irataihoz csatolásra kerül.

#### 2. A KÖZGYŰLÉS

##### 2.1 A Közgyűlés határoz:

- a) az alapító okirat módosításáról,
- b) a szervezeti-működési szabályzat (ezzel együtt a házirend) elfogadásáról, módosításáról,
- c) a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról;



- d) a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról, továbbá az esetleges közös bevételek felhasználásáról,
- e.1) amennyiben az alapító okirat erre felhatalmazást ad a közös tulajdonnal – a Társasházi törvény 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével – kapcsolatos elidegenítés jogának gyakorolásáról, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgyá bővíthető.
- e.2) a közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos – a fenti e.1) pontban említett – elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. (Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (Intézőbizottság elnöke) részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogokkal.)
- f) az egész ingatlan elidegenítéséről, biztosítéku lekötéséről, vagy más módon történő megterheléséről,
- g) a Társasházhoz tartozó telekrész, vagy valamely épületrész egyes tulajdonostárs általi kizárólagos használatáról, illetve birtoklásáról térítés ellenében,
- h) a társasháztulajdon megszüntetéséről,
- i) az éves tervben költségvetésben meghatározott felújításról, közös költségek vállalásáról, a tulajdonostársak által eszközlendő hozzájárulásról, befizetések módjairól, esedékességéről,
- j) a felújítási alap mértékének a meghatározásáról – a vonatkozó hatályos Korm. rendeletnek, egyéb jogszabálynak megfelelően,
- k) közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke, tagjai), a számvizsgáló bizottság tagjai megválasztásáról, felmentéséről díjazásáról, visszahívásáról, lemondásának elfogadásáról,
- l) a társasházközösségnek a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság) által előterjesztett éves költségvetése, elszámolása és a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról,
- m) az éves elszámolás elfogadása esetén jóváhagyja a közös képviselő tárgyévi ügykezelői tevékenységét,
- n) év közben a terveken felül felmerült 500.000,- Ft azaz Ötszázezer forintot meghaladó munkák elvégzéséről, kivéve az azonnali beavatkozást igénylő munkákat,
- o) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról
- p) a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatásának megtiltásáról, ha az a Társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná,
- q) a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma - így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozat meghozataláról,
- r) annak a tulajdonostársnak az évenkénti felhatalmazásáról, aki – számvizsgáló bizottság hiányában – a társasház közösségének ellenőrzési jogkörébe tartozó

feladatokat ellátja, így különösen ellenőrzi a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,

- s) azokról az egyéb kérdésekről, melyeket a jelen Szmsz nem utal a közös képviselő illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

*Az előbbi kavarak aránya van hiány.*  
~~Valamennyi tulajdonostárs egyhangú határozatára van szükség.~~

(1) Az a) pontban megjelölt ügyben, kivéve,

- ha az építkező tulajdonostárs által elvégzett munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, ebben az esetben az alapító okirat módosításához elegendő a tulajdonostársak **összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbsége**,
- ha a fenti e.2) pontban meghatározott esetben dönt az alapító okirat módosításáról a közösség,
- ha a Társasház alapító okirata olyan - a *külön tulajdont* nem érintő - számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz, amely kijavítással orvosolható, a Közgyűlés - a **jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított legalább egyszerű szavazattöbbségével** meghozott - határozatával az alapító okiratot kijavíthatja; e határozat - közokiratba vagy ügyvéd, jogkörén belül jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba foglalva - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

(2) Az f) pontban megjelölt ügyben.

(3) A h) pontban megjelölt ügyben.

(4) Az o) pontban megjelölt ügyben

A tulajdonostársak **összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel** határoznak a fenti e.2) pontban megjelölt ügyben.

A tulajdonostársak **összes tulajdoni hányad szerinti legalább 2/3-os szavazattöbbséggel** hozott határozatára van szükség a fenti e.1) pontban megjelölt ügyben.

A tulajdonostársak **összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel** hozott határozatára van szükség a fenti b) pontban meghatározott ügyben.

A tulajdonostársak **összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló - legalább egyszerű szavazattöbbséggel** állapítják meg az alábbi közgyűlési határozatokat meg:

(1) A fenti p) pontban meghatározott ügyben.

(2) A fenti q) pontban meghatározott ügyben.



Amennyiben törvény illetve jelen Szmsz másképpen nem rendelkezik, a Közgyűlés a Közgyűlésen jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányadi hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg határozatait.

## 2.2 A Közgyűlés összehívása:

A Közgyűlést a szükségeshez képest – de legalább évente egyszer – a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) hívja össze.

Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló Közgyűlést évente a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.

A Közgyűlés összehívását – fontos okból – bármely tulajdonostárs kérheti.

A Közgyűlés összehívása kötelező, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-edével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) 15 napon belül nem teljesítette, az ennek leteltét követő nyolc napon belül a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy a Közgyűlést összehívhatja.

A Közgyűlésre minden esetben meg kell hívni a tulajdonostárs által írásban – a Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően - meghatalmazott általános képviselőt.

A Közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni a kitűzött nap előtt legalább 8 nappal írásban meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban – jól látható helyen – ki kell függeszteni.

A meghívó tartalmazza:

- a) a közgyűlés időpontját és helyét;
- b) a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet;
- c) részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;
- d) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

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

A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.

A Közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat érvényes határozatot.

Sürgős esetben – így különösen a közös tulajdonban álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet esetén - a 8 napos határidő betartásától el lehet térni. Ebben az esetben a sürgősség indokolásával a Közgyűlésre történő meghívást a tervezett időpont előtt két nappal a társasház lépcsőházában jól látható helyre ki kell függeszteni.

### 2.3 Határozatképesség:

A Közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonosok jelen vannak.

A tulajdonos a közgyűlésen írásbeli meghatalmazás útján képviselheti magát. A meghatalmazást közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, és a Közgyűlés levezető elnökének átadni.

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.

### 2.4 Megismételt Közgyűlés:

Ha a Közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani az eredetivel azonos – a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó – napirenddel, a határozatképtelen Közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban.

A megismételt Közgyűlés az eredeti Közgyűlés meghívójában az eredeti Közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető.

A megismételt Közgyűlés a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a megismételt Közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy amennyiben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény illetve jelen Szmsz a tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ezen arány hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

### 2.5 Jegyzőkönyv:

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

- a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonos nevét;
- b) a jelenléti ív alapján a megjelent tulajdonosok nevét és tulajdoni hányadát, illetőleg a tulajdonos által meghatalmazott személy nevét;
- c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- d) a tárgyaló napirendek összefoglalását;
- e) a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonos hitelesíti.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonos betekinhet, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

A közös képviselőnek (Intézőbizottság elnökének) a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell



függeszteni, továbbá ezzel egyidejűleg azokról – akár a jegyzőkönyvi kivonat megküldésével – valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie kell.

## 2.6 Tisztségviselők:

A Közgyűlés megnyitását követően a jelenlévő tulajdonostársak megválasztják a Közgyűlést levezető elnököt, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjét, és maguk közül a jegyzőkönyv két hitelesítőjét.

## 2.7 Határozatok:

A Közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

Amennyiben törvény illetve jelen Szmsz másképpen nem rendelkezik, a Közgyűlés a Közgyűlésen jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányadi hányada alapján számított **egyszerű szavazattöbbségével** hozza meg határozatait.

A közgyűlés határozatának - **szó szerint** - tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit.

## 2.8 Írásban meghozott határozatok:

A közgyűlési határozat meghozható írásban is. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról – a számvizsgáló bizottság illetve a számvizsgáló biztos véleményének ismeretében – a tulajdonostársak írásban szavaznak.

A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) az írásbeli szavazás lebonyolítását megelőzően köteles beszerezni a számvizsgáló bizottság illetve a számvizsgáló biztos írásbeli véleményét a határozati javaslatról.

Az írásbeli szavazás szabályai a következők:

- a) Az írásbeli szavazás lebonyolítási ideje maximum 60 nap időtartamú lehet.
- b) A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) a határozati javaslat(oka)t és annak indokolását valamint a számvizsgáló bizottság illetve a számvizsgáló biztos véleményét írásban valamennyi tulajdonostárs részére megküldi legkésőbb az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző 15 munkanappal korábban. Amennyiben ez nem történik meg, az írásbeli szavazás érvénytelennek tekintendő.
- c) Ezen megkeresésben fel kell tüntetni azt a határidőt, amely időpontig a tulajdonostárs az általa megismert határozati javaslat(oka)t – annak feltüntetésével, hogy az(oka)t szavazatával támogatja-e, avagy sem, illetőleg a szavazástól tartózkodik, a közös képviselő részére írásban eljuttathatja.
- d) A szavazásra megjelölt határidőt követő 4 napon belül a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) összesíti a beérkezett szavazatokat, és annak alapján az összesítést követő további 4 napon belül írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat a szavazás eredményéről.



- e) 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 szavazattöbbségnek a törvényben illetve jelen Szmsz-ben meghatározott mértékét.

Ugyanazon kérdés(ek)ben, eredménytelen írásbeli határozathozatal esetén ugyanilyen formában a határozathozatal 1 évig nem ismételtető meg, de szabályszerűen összehívott Közgyűlésen azonban a határozat megszavaztatható.

- f) Amennyiben az írásbeli szavazás tárgya a szervezeti-működési szabályzat megállapítása illetve módosítása, úgy az írásbeli szavazás eredménytelensége esetén a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) köteles a közgyűlést az eredeti – fenti I. 2.8 a) pontban meghatározott – 60 napon belüli időpontra összehívni.

## **2.9 Jogorvoslat a Közgyűlés határozata ellen:**

Ha a Közgyűlés határozata jogszabályt, az Alapító Okirat, vagy jelen Szmsz rendelkezését sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A jelen pont szerinti jogorvoslattal lehet élni a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) I. 3.2 g) pontban meghatározott rendelkezése ellen is.

## **3. A KÖZÖS KÉPVISELŐ**

### **3.1 A közös képviselő megválasztása:**

A közösség ügyintézését a közös képviselő vagy az Intézőbizottság látja el.

A közös ügyek vitelére a Társasház közös képviselőt vagy Intézőbizottságot választ.

A közös képviselőt vagy – a tulajdonostársaknak közül – legalább egy elnökből és két tagból álló Intézőbizottság tagjait a Közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel választja meg.

A közös képviselővel a közösség megbízási szerződést köt.

Az Intézőbizottság elnökének jogállása és felelőssége azonos a közös képviselő a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben és jelen Szmsz-ben meghatározott jogállásával és felelősségével.

### **3.2 A közös képviselő feladatköre:**

A közös képviselő a Közgyűlés hatáskörébe nem tartozó kérdésekben dönt.

A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság illetve Intézőbizottság elnöke) jogkörében eljárva köteles:

- a) A Közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és a jelen Szmsz rendelkezéseinek;

- b) Minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében;
- c) Közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit;

A közös képviselőnek e feladatkörében a hátralékos tulajdonostárs részére - az ismert lakóhelyére, illetőleg levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását kézbesítettnek kell tekinteni, ha azt a hátralékos tulajdonostárs a legalább két alkalommal megkísérelt kézbesítés ellenére nem vette át. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel a közös képviselőhöz (az Intézőbizottság elnökéhez) 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 helyéről, székhelyéről, telephelyéről az illetékes jegyző, illetőleg a központi szerv adatot szolgáltat, a kézbesítési vélelem az új adat szerinti címre legalább két alkalommal megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.

- d) A társasház bevételeit és kiadásait nyilvántartani,
- e) Évenként a számviteli szabályok szerint gazdálkodási tervet, költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza:
  - (1) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
  - (2) a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
  - (3) a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.
- f) A gazdasági év befejezéséről elszámolást készíteni, amely tartalmazza
  - (1) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a Szervezeti és Működési Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
  - (2) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
  - (3) az (1)-(2) pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
  - (4) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyieszköz leltárát,
  - (5) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
  - (6) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.



- g) A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el - a Közgyűlés összehívása nélkül - a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A közös képviselőnek (vagy az Intézőbizottság elnöke) a jelzálogjoggal való megterhelést tartalmazó rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, amely okiratot a hátralékos tulajdonostárs részére a teljesítés határidejének és az alábbi jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kell kézbesíteni:

*„Ha a közös képviselőnek (vagy az Intézőbizottság elnökének) a jelzálogjoggal való megterhelést tartalmazó rendelkezése jogszabály, az Alapító Okirat, vagy jelen Szmsz rendelkezéseit sérti, a rendelkezés kézhezvételétől számított 60 napon belül az érintett tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a rendelkezés érvénytelenségének megállapítását. A bírósági eljárás a rendelkezés végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.”*

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése hat hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) köteles a kiegyenlítést követő 8 napon belül a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; amely engedélyt közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A közös költség megfizetésének kikényszerítésére irányuló fenti eljárás valamennyi költségét (pl. levelezési, ügyvédi költség, eljárási illeték, stb.) a késedelmesen fizető tulajdonostárs köteles viselni.

- h) A végzett munkájáról a Közgyűlésnek beszámolni.
- i) Köteles megőrizni az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott alapító okirat és szervezeti és működési szabályzat egy –egy példányát.
- j) A Közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni, és a tulajdonostársak betekintési valamint – költségének előzetes megfizetése mellett előterjesztett – másolatkészítési kérelmének a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül eleget tenni.

A Közgyűlési Határozatok Könyve - évenkénti bontásban - a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- (1) a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- (2) a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
- (3) a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,

(4) a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, a fenti (1) és (2) pontban említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.

**k)** nyilvántartást vezetni:

- (1) a tulajdonostársak által bejelentett tulajdonosváltásról,
- (2) a tulajdonostárs lakcíméről (ha az nem a Társasházban van), az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatáról, illetőleg a jogi személy nyilvános adatáról,
- (3) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) a fenti (2) pontnak megfelelő adatáról,
- (4) a tulajdonostárs külön tulajdonában lakó személyek számát,
- (5) hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét.

A fenti (3) és (4) pontban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani.

A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, - ha van ilyen - a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

Ha a tulajdonostárs vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a közös költség tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

- l)** A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a szerződő felek kérésére, részükre - köteles az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.
- m)** A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) 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.
- n)** A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) - ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti - köteles az új közös képviselő (vagy az új Intézőbizottság elnöke) részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a Társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, átadni.

A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (vagy az Intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.



A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) képviseli a társasházközösséget az Alapító Okiratban, valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettséget nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamely tulajdonostárs a közgyűlés határozatának érvényességének megállapítása iránt pert indított. A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) jogosult ügyvédet megbízni a peres és nem peres eljárásokban történő jogi képviseletre.

A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság) által vezetett elszámolásokat, illetőleg azok alapbizonylatait a tulajdonostársak - előzetes időpont egyeztetést követően - bármikor megtekinthetik.

Ha a társasház házfelügyelőt, vagy takarítót alkalmaz a házfelügyelő, a takarító munkáltatója a Társasház, amely nevében a munkáltatói jogokat a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) gyakorolja.

A fenti I. 3.2 f.) pontban rögzített éves elszámolás elfogadása esetén a Közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) az egyes tulajdonostársaktól utasítást nem fogadhat el.

A közös képviselő (Intézőbizottság elnöke) intézkedése ellen a tulajdonostárs panasszal fordulhat a Közgyűléshez, amely határozatával a közös képviselő (vagy az Intéző Bizottság elnöke) intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) saját hatáskörben, a jóváhagyott éves pénzügyi tervben rögzített karbantartási keret összeghatárig jogosult az ingatlanban szükséges karbantartó, állagmegóvó, stb., kiadásról való döntésre és annak megfinanszírozására.

A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke, tagjai) részére e tiszteinek ellátásáért a Közgyűlés díjazást állapít meg. A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnökének, tagjainak) a díjazását és készkiadásait a Társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

### 3.3 Kizáró ok:

Nem lehet közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja):

- a) aki büntetett előéletű,
- b) aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,
- c) az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- d) az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

Üzletszerűszerűen végzett közös képviselői és társasházkezelői tevékenység esetén nem lehet közös képviselő az, aki illetve akinek legalább egy tagja, alkalmazottja nem rendelkezik a jogszabályoknak megfelelő, közös képviselet ellátására vonatkozó képesítéssel.

A közös képviselő (intézőbizottság elnöke, tagja) - ha a Közgyűlés így határozott - köteles a fenti I. 3.3. a) és b) pontjában meghatározott kizáró ok hiányát igazoló hatósági bizonyítványt, valamint a közös képviselet ellátásával kapcsolatos nemleges köztartozásról, valamint a székhelye vagy lakóhelye szerint illetékes első fokú bíróságtól a végrehajtásra átadott tartozás alóli mentességről szóló igazolásokat a közgyűlés határozatában megjelölt határidőig beszerezni, és azt a közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.

A közös képviselő gazdasági társaság vagy egyéni cég vezetője a fenti I. 3.3. a) és b) pontjában meghatározott kizáró ok hiányát igazoló hatósági bizonyítványt, a gazdasági társaság képviselője a gazdasági társaság részére kiállított nemleges köztartozásról szóló igazolásokat - a közgyűlés fenti bekezdésben meghatározott határozatának megfelelően - köteles beszerezni és bemutatni.

### 3.4 Felmentés

A Közgyűlés a közös képviselőt (Intézőbizottság elnökét) bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő - Intézőbizottság esetén annak elnöke - a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő (Intézőbizottság) megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított **kilencvenedik nap leteltéig** ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

A közös képviselő a megbízást a megbízási szerződésben rögzítettek szerint mondhatja fel.

## 4. A TÁRSASHÁZKÖZÖSSÉG ELLENŐRZÉSI JOGKÖRE ÉS FELADATAI

### 4.1 Számvizsgáló Bizottság (amennyiben a Társasház Számvizsgáló Bizottságot választ)

#### a) A Számvizsgáló Bizottság megválasztása:

A legalább egy elnökből és két tagból álló Számvizsgáló Bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk, a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról a Közgyűlés határoz. A Közgyűlés Számvizsgáló Bizottságot bármikor felmentheti.

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

#### b) A Számvizsgáló Bizottság jogkörében eljárva:

- (1) A közös képviselő (vagy az Intézőbizottság) ügyintézését bármikor ellenőrizheti, de évente legalább egyszer ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- (2) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint az SzmSz által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- (3) javaslatot tesz a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke, tagjai) díjazására,
- (4) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget,
- (5) írásbeli szavazás esetén előzetesen véleményezi a határozati javaslatot.

#### c) Kizáró okok:



A Társasháznál nem lehet a Számvizsgáló Bizottság tagja az,

- (1) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- (2) akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
- (3) az az egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, aki illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.
- (4) aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

A számvizsgáló bizottság tagja – ha a Közgyűlés így határozott – köteles a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt a Közgyűlés határozatában megjelölt határidőig beszerezni, és azt a Közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.

#### 4.2 Amennyiben a Társasház nem választ Számvizsgáló Bizottságot:

Amennyiben a Társasház nem választ Számvizsgáló Bizottságot, úgy a társasház közösségének ellenőrzési jogköre az alábbiak szerint kerül megállapításra:

A társasház közösségének ellenőrzési jogkörébe tartozó feladatokat évente **a közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs (számvizsgáló biztos) látja el**, akit minden naptári évben az első Közgyűlésen egyszerű szótöbbséggel kell megválasztani és felhatalmazni ezen feladatok ellátására.

A társasház közösségének ellenőrzési jogkörébe tartozó feladatokat ellátó tulajdonostárs jogkörében eljárva:

- a) a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság) ügyintézését bármikor ellenőrizheti, de évente legalább egyszer ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- c) javaslatot tesz a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke, tagjai) díjazására,
- d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő (vagy az Intézőbizottság elnöke) az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.
- e) írásbeli szavazás esetén előzetesen véleményezi a határozati javaslatot.

A társasház közösségének ellenőrzési jogkörébe tartozó feladatok ellátására csak természetes személy tulajdonostárs választható meg.

Nem választható meg a társasház közösségének ellenőrzési jogkörébe tartozó feladatok ellátására az a tulajdonostárs

- akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés-büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,

- aki ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

A társasház közösségének ellenőrzési jogkörébe tartozó feladatok ellátására megválasztott tulajdonostárs – ha a Közgyűlés így határozott – köteles a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt a Közgyűlés határozatában megjelölt határidőig beszerezni, és azt a Közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.

## II.

### A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek A közös tulajdon fenntartásának szabályai

#### I. Általános szabályok

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

A Közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

- 1.2 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. Ehhez a kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

#### 2. A közös költség viselésére vonatkozó szabályok

A közös költség tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli. A közös költségbe a közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége valamint a rendes gazdálkodást körét meghaladó kiadás tartozik. A fenntartás és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás fogalmát jelen Szmsz VI. 2.1 és 2.2 pontja határozza meg.

A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a Közgyűlés határoz a közös költségek viselése felől, és annak tulajdonosonként történő havi befizetésének összegéről és módjáról, ennek során a Vízművek által jóváhagyott vízórával rendelkező külön tulajdoni hányadok tekintetében a közös költség összegének megállapítására eltérő szabályok vonatkoznak; ilyen esetben a tulajdonostársat a Közgyűlés által megállapított korrigált közös költség megfizetési kötelezettsége terheli, amely a jóváhagyott éves pénzügyi terv kiadás fejezetében rögzített víz-csatornadíjjal csökkentett összegre van számítva. A korrigált közös költség kiegészül, a mindenkori 1 m<sup>3</sup> bruttó havi díjjal a közös használatú (takarítás, locsolás) fogyasztás hozzájárulás jogcímén.

A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a vízóra-állásokat feltüntető papírokat tárgyhoz 10. napjáig eljuttatják mellékmérős, egyéni fizetési szerződésükben vállaltak szerint.

Annak elkerülése végett, hogy a vízóra-állást feltüntető papírt késedelmesen leadó tulajdonostárs helyett a Társasház fizesse meg a vízdíjat, a Tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy az a tulajdonostárs, aki tárgyhoz 10. napjáig nem juttatja el a vízóra-állásokat feltüntető papírokat a mellékmérős, egyéni fizetési szerződésükben vállaltak szerint, úgy az



elmaradt vízdíjon felül a jegybanki alapkamatnak megfelelő kamat kétszeresét köteles megfizetni.

A Tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a közös költséget minden hónap 05. napjáig banki átutalással vagy a Társasház által biztosított postai készpénz-átutalási megbízás útján teljesítik a Társasház bankszámlájára.

A közös költségek pontos teljesítésének biztosítása érdekében a tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy az a tulajdonostárs, aki a közösségből folyó kötelezettségének az esedékességkor vagy a hozzá ajánlott levélben intézett felhívás után 8 napon belül nem tesz eleget, úgy az elmaradt közös költségen felül kamatot, és a behajtás során felmerülő költségeket is köteles megfizetni.

A közös képviselő a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el – a Közgyűlés összehívása nélkül - a hátralék megfizetésének biztosítékául. Ezen eljárás részletes szabályait a jelen Szmsz I. fejezet 3. cím 3.2 pont g.) pontja tartalmazza.

A tulajdonostársnak a közös költség tartozásáért a tulajdonos – az élők közötti jogutódlás esetén – jogutódja a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

### **3. A felújítási alap képzése; az alap felhasználására vonatkozó szabályok**

A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy az épületben lévő, közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával kapcsolatos költségek biztosítására, ennek keretében felmerülő rendkívüli kiadás (tatarozás, közös vezetékek meghibásodása, stb.) részbeni vagy egészbeni finanszírozhatósága érdekében felújítási alapot képeznek.

A felújítási alap mértékét a Társasház Közgyűlése az egyes külön tulajdoni illetőségek négyzetméterenkénti összegének alapján határozza meg, de annak mértéke el kell, hogy érje a jogszabályban előírt minimumot.

A felújítási alapba befizetett maradványösszeg a gazdálkodási év végén a tulajdonostársaknak (befizetőknél) nem fizethető vissza, az a kimutatásokban rögzítendően a következő évi részleges vagy teljes felújítás kiadásaira fordítandó.

### **4. A társasházközösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért fennálló felelősség szabályai**

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

A közös tulajdonú építményrészek, berendezések, felszerelések esetleges hibájának kijavításáról haladéktalanul intézkedni kell.

Ha a meghibásodás oka a rendszeres rendeltetésszerű használat következménye, a javítás költségeit a Társasház viseli.

A rendeltetéstől eltérő használatból okozott kárt annak okozója köteles megtéríteni.

**5. A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolásának és megfizetésének szabályai**

A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások (így különösen: a szemétszállítás, lépcsőházi világítás, a közös képviseleti díj, takarítás, stb.) díja a közös költségben kerül elszámolásra.

**III.**

**A tulajdonostárs külön tulajdonának használata,  
hasznosítása szabályai**

**1. Általános szabályok**

- 1.1** 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. A külön tulajdonban lévő lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség használatára, hasznosítására kizárólag a lakóépület céljának, működésének megfelelően van lehetőség.

Amennyiben a fenti rendelkezés ellenére a tulajdonostárs jogaival visszaélve jelen Szmsz-ben írtakkal ellentétes magatartást tanúsít, vele szemben a közösség a Polgári Törvénykönyvben biztosított joga alapján (Ptk. 100. §) felléphet.

Az Szmsz-ben a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok – a használat jogcímétől függetlenül – a mindenkori használó részére is kötelezőek.

**1.2 A tulajdonostárs köteles:**

- a) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,
- b) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a fenti III. 1.1 valamint az alábbi III. 1.2. c) pontok szerinti rendelkezéseket.
- c) 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,
- d) a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.

A közösség köteles megtéríteni a fenti b) pont szerinti beavatkozással tulajdonostársnak okozott kárt.

**2. A nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosításának megváltoztatása**

A Közgyűlés – a fenti 1. 2.1 pontban meghatározott szavazattöbbséggel meghozott határozattal – megtilthatja a külön tulajdonban lévő *nem lakás* céljára szolgáló helyiség



használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.

Ezen közgyűlési jogosítvány gyakorlása érdekében a külön tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosítása módjának megváltoztatni kívánó tulajdonostárs köteles e szándékát a közös képviselő részére előre, a tervezett változtatást megelőző legalább 30 nappal korábban írásban bejelenteni.

Amennyiben a közös képviselő úgy ítéli meg, hogy a használat, hasznosítás módjának tervezett megváltoztatása a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná, úgy köteles a Közgyűlés összehívását kezdeményezni, illetve a határozati javaslatról írásbeli szavazást kezdeményezni annak jelen Szmsz szerinti szabályai szerint.

Amennyiben a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély csak akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – 30 napos határidőn belül – a Közgyűlés nem hoz tiltó határozatot.

### **3. A nem lakás céljára szolgáló helyiség jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenység végzésére alkalmassá válása érdekében a használat, hasznosítás megváltoztatása:**

Amennyiben a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély csak akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – 30 napos határidőn belül – a Közgyűlés nem hoz tiltó határozatot.

Ebben az esetben a megváltoztatni kívánt használatú, hasznosítású, nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosa köteles ezen szándékát a fenti III. 2. pontban foglalt szabályok szerint külön is bejelenteni a közös képviselőnek. Ezen bejelentéshez mellékelni kell a jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenység engedélyezése iránt a hatósághoz benyújtott kérelem másolatát is.

A közös képviselő az engedély kiadására jogosult hatóság felhívására köteles a közgyűlést összehívni, illetve írásbeli szavazást kezdeményezni, olyan határidőben, hogy a hatóság által kiadott felhívás kézhezvételét követő 30 napon belül a megváltoztatott használat, illetve hasznosítás tárgyában Közgyűlés döntése megszülethessen.

A Közgyűlés – a fenti I. 2.1 pontban meghatározott szavazattöbbséggel – a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma (így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése) érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

### **4. A lakásban tervezett építkezés**

A tulajdonostárs köteles a lakásában tervezett építkezéstről értesíteni a közös képviselőt.

Az építető 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 az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.

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 és a fenti bekezdésben említett körülmények nem állnak fenn. Ha ebben az esetben - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan *lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez*, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a Közgyűlés – a fenti I. 2.1 pontban meghatározott szavazattöbbséggel meghozott határozattal – az alapító okiratot módosíthatja. Ezen változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

##### 5. A tulajdonostárs bejelentési kötelezettsége

A tulajdonostárs köteles külön tulajdoni illetőségének átruházása vagy bérbeadása esetén legkésőbb a birtokba vételt, illetőleg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 30 napon belül a közös képviselőnek bejelenteni:

- a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- c) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A fenti c) és d) pontban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg – ha van ilyen – a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani.

A közös képviselő a bejelentett adatokról a fenti I. 3.2 pontban meghatározottak szerint nyilvántartást vezet.

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

Amennyiben a bérlő az öt terhelő, a társasházközösség felé fennálló tartozását legalább hat hónapig nem teljesíti, úgy a közös képviselő 15 napon belül köteles öt a teljesítésre – 8 napos határidő engedélyezésével - írásban felszólítani.

Ha a bérlő - írásbeli felszólítás ellenére - a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak helytállási kötelezettsége áll fenn.

Az érintett tulajdonostárs helytállási kötelezettsége alapján a közös képviselő - a bérlő részére biztosított fizetési határidő eredménytelen elteltét követő 8 napon belül - írásban



értesíti az érintett tulajdonostársat a bérlő nem teljesítéséről, illetve a hátralék összegéről, és egyben felhívja annak 8 napon belüli kiegyenlítésére.

Amennyiben az érintett tulajdonostárs a fizetési felszólításnak az ott megjelölt határidőn nem tesz eleget, úgy a közös képviselő jogosult és egyben köteles a jelen Szmsz II. fejezet 3. cím szerinti eljárás kezdeményezésére.

#### IV.

### A társasházi lakóépület házirendje

#### 1. A Társasház állagvédelme

A tulajdonostársak kötelesek a közös tulajdonban lévő épületet, épületrészeket, a központi berendezéseket és tartozékait (pl. világítási rendszer, szeméttároló, kapu, biztonsági ajtó, kaputelefon, stb.), a közös használatú helyiségeket, és területet rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használni.

A Társasház mind külső, mind belső egysége, esztétikai hatásának fenntartása valamennyi tulajdonostárs érdeke, ezért a ház falain, homlokzatán, kapubejáratán, lépcsőházában, kertjében vagy kerítésén táblát, hirdetményt, világító berendezést a Közgyűlés hozzájárulása nélkül elhelyezni nem szabad. A Közgyűlés hozzájárulása nem mentesít az egyes jogszabályokban előírt hatósági engedély beszerzése alól.

Az ablakokban, a körfolyosó korlátján virágokat, más növényeket csak biztonságosan rögzített tartókon szabad elhelyezni.

#### 2. A lakhatás nyugalmanak biztosítása

A tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a külön tulajdonban álló ingatlanokban olyan tevékenység nem végezhető, amely a tulajdonostársak, avagy az ő jogukon ott lakó más személyek, ingatlanhasználatát hátrányosan befolyásolja, zavarja. A zajjal járó tevékenységek úgy végezhetőek, hogy az lehetőség szerint mások nyugalma ne zavarja. Az este 22 óránál várhatóan tovább tartó, nagyobb zajjal járó összejöveteleket 24 órával előbb be kell jelenteni a szomszédos lakások használóinak.

A lakóépület rendje és nyugalma érdekében a zajt okozó háztartási és egyéb gépek – így pl. nagy teljesítményű szellőző berendezések – használata hétköznap: 8 és 20 óra, hétvégén ill. munkaszüneti napon 10 és 18 óra között engedélyezett. A zajjal járó építési és szerelési munkák hétköznap 8 és 20 óra között engedélyezett, hétvégén ill. munkaszüneti napon TILOS. Kivételt képez az azonnali beavatkozást igénylő, ill. az épület állagát vagy az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető esemény elhárítására irányuló munkavégzés.

#### 3. Vagyonvédelem

Az épület bejárati ajtaját este 10 óra és reggel 6 óra között, a lépcsőházhoz vezető biztonsági ajtót pedig – vagyonvédelmi okokból – mindig zárva kell tartani.

A tulajdonostárs – amennyiben több hétre elutazik, vagy külön tulajdonát átmenetileg nem használja és nem is hasznosítja, illetve ha bármilyen okból külön tulajdonú ingatlana hosszabb időn keresztül nem lakott – köteles elérhetőségét illetve képviselőjének nevét és elérhetőségét a közös képviselőnek vagy szomszédainak bejelenteni az esetleges káresemények hatékony elhárítása érdekében.

A közös tulajdonú épületben és környezetében tilos tüzet, illetve robbanást okozó tevékenységet folytatni, tűzveszélyes anyagot elhelyezni.

#### 4. A Társasház tisztasága

A Társasház és környékének tisztán tartása érdekében tilos csikket, ételmaradékot eldobálni, egyébként bármilyen módon szemetelni, a közös tulajdonú épületet, épületrészeket, területet, közös használatú helyiségeket beszennyezni, megrongálni. Jelen rendelkezés megszegése esetén a tulajdonostárs köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni, illetve az okozott kárt megtéríteni.

A társasházi szeméttárolókba (szemetes kukákba) tűzvédelmi, közegészségügyi és egyéb jogszabályi rendelkezések betartásával kizárólag háztartási szemet helyezhető el. Sérülést okozó (pl. üvegtörmelék) tárgyakat megfelelő körültekintéssel kell a tárolóba elhelyezni. A papír, műanyag és fém hulladékot az udvarban elhelyezett szelektív gyűjtőbe kell elhelyezni.

Az ablakban, erkélyeken és a körfolyosón növényeket ápolni (pl. viráglocsolás) megfelelő körültekintéssel és mások érdekséremlme nélkül szabad.

Nagymértékű rovarfertőzés megszüntetése érdekében a tulajdonostárs köteles a külön tulajdonú ingatlanában a rovarmentesítési munkákat saját költségén elvégeztetni.

A Társasházközösség köteles gondoskodni a lakóépület előtti járdák tisztántartásáról, csúszásmentesítéséről.

#### 5. Karbantartás, felújítás

A közös képviselő a közös tulajdonú épületen, épületrészen, helyiségekben végzendő nagyobb - zajjal és porképződéssel járó – karbantartási, felújítási, átalakítási munkákról, a munka megkezdését megelőzően 10 nappal köteles a tulajdonostársakat hirdetmény (pl. faliújság) útján értesíteni.

A külön tulajdonú ingatlanokban végzendő - zajjal és porképződéssel járó – karbantartási, felújítási, átalakítási munkákról, a tulajdonostárs, illetve az ingatlan használója a munka megkezdését megelőzően 10 nappal köteles a tulajdonostársakat, különösen szomszédait tájékoztatni.

A tulajdonostársaknak jogában áll a mindenkor hatályos jogszabályok értelmében előírt hatósági engedély alapján, a mindenkori építési szabályok betartása mellett, a külön tulajdoni illetőséget képező lakásának belső beosztását saját költségén megváltoztatni, amennyiben ez az épület biztonságát nem veszélyezteti.

A külön tulajdonban lévő ingatlanok leágazó vezetékének meghibásodásából eredő károk kijavításának költségét az a tulajdonostárs köteles viselni, akinél a meghibásodás történt.

#### 6. Közös használatra szolgáló helyiségek, közös használatú terület használatának szabályai

A közös használatra szolgáló helyiségeket rendeltetésüknek megfelelően szabad használni és használat után tisztán és rendben kell hagyni.



A közös használatra szolgáló helyiségekben, és a közös használatú területeken bútorokat, szemetet, egyéb lomot tárolni nem szabad. A tulajdonostárs köteles ezen tárgyak elszállításáról legkésőbb a kihelyezést követő 3 napon belül gondoskodni, ellenkező esetben a határidő lejártát követő napon a közös képviselő jogosult az elszállíttatásra, melynek költségei a tárgyat kihelyező tulajdonostársat terheli.

## 7. Állattartás

A külön tulajdonban lévő ingatlanok területén az állattartás (kivéve a vad-és haszonállatokat) – az állattartás rendjét meghatározó hatályos helyi önkormányzati rendelet keretei között – megengedett. Az állattartás során a lakók kötelesek a szomszédjogi magatartási szabályok maradéktalan betartására. Az állattartás során az együttélés általános szabályainak figyelembevételével senki nem zavarhatja a tulajdonostársak, vagy a házban megforduló más személyek nyugalma, érdekeit.

## V.

### Az Szmsz megalkotása, módosítása

1. A szervezeti-működési szabályzatot a közösség az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg, illetve módosítja.
2. A fenti 1. pontban említett határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő - a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni.
3. A szervezeti-működési szabályzat tervezetét, a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző tizenöt munkanappal korábban a tulajdonostársak részére meg kell küldeni.
4. Ha a fenti 2. pontban említett írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő – a fenti I. 2.8 f) pont szerint számított – 60 napon belül a közgyűlést köteles összehívni.
5. A közösség - a fenti 1.-4. pontokban meghatározottak szerint - a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja.
6. A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

## VI.

### Záró rendelkezések

#### 1. A bírósági eljárás megelőzése

A közösség és a tulajdonostárs, illetőleg a közösség és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában - ha az érintettek megállapodni nem tudnak - a közvetítői tevékenységről szóló külön törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni. Ezen eljárás a vitában érintett felek írásbeli - a közösség tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött - közös megegyezésével kezdeményezhető.

## 2. Értelmező rendelkezések:

### 2.1. Fenntartás: az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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: a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezésnek az energiaracionalizálással, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítása vagy kicserélése.

### 2.2 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.

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

Jelen Szmsz-ben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. illetve a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései irányadók.

Budapest, 2011. május. 23.

.....  
a Közgyűlés levezető elnöke

.....  
jegyzőkönyvvezető

.....  
hitelesítő

.....  
hitelesítő

Ellenjegyzem Budapesten,  
2011. ....n: