

**1038 BUDAPEST, PUSZTADOMBI LAKÓPARK TÁRSASHÁZ**

**SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI  
SZABÁLYZAT**

## Tartalomjegyzék

<b>I. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE</b> .....	3
<b>II TÁRSASHÁZ SZERVEI, MŰKÖDÉSE ÉS HATÁSKÖRE</b> .....	3
<b>A) Közgyűlés</b> .....	3
<b>B) A közgyűlés összehívása</b> .....	4
<b>C) A közgyűlés megtartása</b> .....	4
<b>E) Közös képviselő</b> .....	6
<b>E) Számvizsgáló Bizottság</b> .....	8
<b>A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA</b> .....	8
<b>A) A lakóépületet használó tulajdonosok kapcsolata</b> .....	8
<b>B) A lakóépület kapcsolata</b> .....	10
<b>C) A társasház tulajdoni egysége</b> .....	11
<b>D) Birtoklás, használat, rendelkezés joga</b> .....	11
<b>E) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata, a társasház belső rendje</b> .....	11
<b>F) Építkezés</b> .....	12
<b>G) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek</b> .....	12
<b>H) Az öröklések és a nem lakás céljára szolgáló külön tulajdonban lévő egyéb helységek költségeinek viselése</b> .....	12
<b>I) A közös költségek biztosítása</b> .....	12
<b>Záró rendelkezések</b> .....	13

A 1038 Budapest, Táncsics M.u.44.; Dűne u.17.-19; Puszta köz 3. szám alatti Társasház közgyűlése az alábbi Szervezeti és Működési Szabályzatot (továbbiakban Szabályzat) alkotja:

## **I. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE**

### **1. Szervezeti és Működési Szabályzat hatálya**

A Szabályzat hatálya kiterjed a 1038 Budapest, Táncsics M. u. 44.-Dűne u.17.-19, Puszta köz 3. szám alatti társasház szerveire és működésére.

### **2. Társasház alapítása**

Az aláíró tulajdonos a társasházat az érvényes rendelkezések alapján a 1038 Budapest, Táncsics M.44.-Dűne u. 17.-19.,Puszta köz 3. alatti címen alapította.

### **3. A társasházhoz tartozó épületek**

A társasház a 1038 Budapest, Táncsics M.u. 44-Dűne u.17.-19.,Puszta köz 3. házszámú lakóépületből áll.

### **4. A társasház adatai**

Székhely: Budapest, Táncsics M.u.44.-Dűne u.17.-19.,Puszta köz 3.  
Irányítószám: 1038

## **II TÁRSASHÁZ SZERVEI, MŰKÖDÉSE ÉS HATÁSKÖRE**

### **Közgyűlés**

A társasház legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. 2003. évi CXXXIII. Törvény (továbbiakban Tv.) 27. §. (1).

A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára való tekintet nélkül határozatképes.

### **A közgyűlés határoz:**

1. A Tv. által előírt tulajdonosi szavazatával az Alapító Okirat módosításáról, az ingatlan teljes (külső és belső) felújításáról, a közös tulajdon megszüntetéséről (a Tv. 3. § (2) bekezdése kivételével), az egész ingatlan megterheléséről.
2. Az összes tulajdoni hányad 50%+1 szavazatával a Szervezeti és Működési Szabályzat módosításáról.
3. A jelenlevő tulajdoni hányad egyszerű többségével a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek, lakások használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, az épületrészek felújításáról, a közösséget terhelő (az egész ingatlan megterhelését kivéve) kötelezettség elvállalásáról.
4. Bármikor, a jelenlevő tulajdoni hányad egyszerű többségével, a közös képviselőnek, az intéző bizottság elnökének(a továbbiakban közös képviselő) és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak és tagjainak a megválasztásáról, felmentéséről, valamint díjazásáról.

5. A jelenlévő tulajdoni hányad egyszerű többségével a társasház költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, a felújítási alap mértékéről, a közös költségről valamint a közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság tárgyévi ügykezelő tevékenységének jóváhagyásáról.
6. A jelenlévő tulajdoni hányad egyszerű többségével a közgyűlés meghatározhatja, hogy mekkora összegű egyszeri kifizetéshez kell a közgyűlés, vagy a számvizsgáló bizottság előzetes hozzájárulása.
7. A jelenlévő tulajdoni hányad egyszerű többségével a házirend alapításáról.
8. Minden olyan ügyben, melyet az Alapító Okirat, vagy a Szabályzat nem utal a közös képviselő, vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

### **A közgyűlés összehívása**

1. A közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente, legkésőbb május 31-ig kell megtartani. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni.
2. A beszámoló és a költségvetést megállapító közgyűlést a Számvizsgáló Bizottság is összehívhatja, ha a közös képviselő mulasztása miatt arra a határidőre nem kerülne sor.
3. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérelmet az összehívásra kötelezettek nem teljesítik, az összehívást kérő tulajdonostársak, vagy az általuk megbízott személy is összehívhatja a közgyűlést.
4. A közgyűlési meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni és egyidejűleg lépcsőházanként a hirdetőtáblán kifüggesztve közzétenni.
5. A meghívónak tartalmaznia kell:
  - a közgyűlés helyét és időpontját
  - a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet
  - a figyelmeztetést, hogy a közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatokat
  - az esetleges ismétlés lehetőségére való figyelmeztetést, és az ismételt közgyűlés helyét, idejét és napirendi pontjait
  - a figyelmeztetést, hogy a megismételt közgyűlés a jelenlévők számától függetlenül határozatképes

### **A közgyűlés megtartása**

1. A közgyűlés határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.
2. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog, és ha a törvény, az Alapító Okirat, illetőleg a Szabályzat másképp nem rendelkezik, a közgyűlés a határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg. Ha a közgyűlés nem határozatképes, az újabb közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban, az eredetivel azonos napirenddel meg kell tartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető.

3. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol e törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.
4. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, és a közgyűlés elnökének át kell adni.
5. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két, a közgyűlés által megválasztott tulajdonostárs aláírásával hitelesít. A határozatokat írásba kell foglalni. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthes, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.
6. A közgyűlési határozat úgy is hozható, hogy arról a tulajdonostársak írásban szavaznak.

Az írásos szavazás szabályai:

- Az írásos szavazás eredménye közgyűlési határozatnak minősül.
  - Az írásos szavazás tárgyát a közös képviselő határozza meg, a Számvizsgáló Bizottság véleményezi.
  - Az írásos szavazás kezdeményezésére egyébként a közgyűlés összehívásának szabályait kell alkalmazni.
  - A szavazólap nyomtatványon fel kell tüntetni a szó szerinti határozati javaslatokat, a lehetséges és egyedül elfogadható válaszokat, a szavazat leadásának határidejét és helyét.
  - A szavazat akkor érvényes, ha a kitöltött szavazólap tartalmazza a tulajdonostárs nevét, lakcímét, tulajdoni hányadát, aláírását, a meghatározottak szerinti egyértelmű választ / IGEN, vagy NEM/ és a kitöltés időpontját.
  - Amennyiben a tulajdonostárs helyett a meghatalmazott szavaz, csatolni kell a meghatalmazást is.
  - A szavazat érvényességéhez az is kell, hogy az a meghatározott módon, határidőre visszakerüljön a közös képviselőhöz.
  - A közös képviselő a szavazatokat összeszámlálja, majd a számlálás eredményeit és a szavazatokat átadja a számvizsgáló bizottságnak, amely ellenőrzi az eredményt, jegyzőkönyvet vesz fel, amelyeket a közös képviselővel együtt hitelesítenek.
  - A jegyzőkönyvet a tulajdonosok kérésére betekintésre át kell adni. A közös képviselő a szavazás eredményéről 8 napon belül a tulajdonosokat értesíti a közgyűlési határozatok vonatkozásában előírt módon.
7. Amennyiben az összes tulajdonos egyhangúlag valamely közös tulajdon megszüntetéséről döntött, a határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról is. Az ilyen határozatot közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magán okiratba kell foglalni.
  8. A közgyűlés a tv.-ben meghatározott szavazati arányú határozatával megtilthatja a külön tulajdonban lévő lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának vagy hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését, vagy a lakhatás nyugalmaát zavarná.
  9. Ha a közgyűlés határozata jogszabály, az Alapító Okirat, illetőleg a Szabályzat rendelkezéseit sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapításáért – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A határidő jogvesztő. A távollevő tulajdonostársakkal a közgyűlésen hozott határozatokat 8 napon belül hitelt érdemlő módon közölni kell.

## D) Részközgyűlés

1. A társasházban található Dúne u.17-19,Táncsics M. .u. 44.-, Pusztaközi u.3. épület tulajdonostársai közgyűlés helyett részközgyűlést hívhatnak össze, amennyiben a tárgyalta ügyek a társasház egészétől, azaz a többi épülettől teljes egészében elkülöníthetők. Az elkülönítéséhez a pénzügyi költségvetés tárgyában a közgyűlés előzetes hozzájárulása szükséges.
2. A részközgyűlés szabályai megegyeznek a közgyűlésnél írottakkal.

## E) Közös képviselő

1. A közös ügyek vitelére a társasház közös képviselőt köteles választani.
2. A közös képviselőt a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel választja, tisztéből bármikor visszahívhatja. A közös képviselő megbízási szerződését a társasház nevében a Számvizsgáló Bizottság írja alá. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.
3. A közös képviselő a végzett munkájáról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.

### A költségvetés tartalmazza:

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként
  - a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat
  - a közös költség összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.
4. A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatait úgy előkészíteni, hogy azok mindenben megfeleljenek a jogszabályok illetve a számviteli tv.előírásainak, és a korábbi közgyűlési határozatoknak.
  5. Köteles felügyelni és irányítani a ház folyamatos üzemeltetését, mégpedig úgy, hogy biztonságos és takarékos legyen.
  6. Köteles a jogszabályokkal és a közgyűlés határozataival összhangban a ház bevételeit biztosítani, továbbá minden intézkedést megtenni a ház költségvetési egyensúlyának fenntartása érdekében.
  7. A közös képviselő a társasház lakóépületének üzemeltetése érdekében jogosult eseti, meghatározott időre szóló, továbbá meghatározatlan idejű polgári jogi és munkaszerződéseket előkészíteni. A meghatározott és a meghatározatlan időre szóló szerződéseket csak a számvizsgáló bizottság elnökének írásos hozzájárulás után írhatja alá. A számvizsgáló bizottság elnöke a hozzájárulását II/F/4 pontban írt bizottsági döntés után adhatja, illetve tagadhatja meg. Amennyiben a hozzájárulás bármilyen okból történő elmaradása zavarhatja a lakóépület működését, vagy többlet kiadást eredményezhet, a közös képviselő soron kívül egyszerű többségű közgyűlési döntést kérhet, illetőleg a II/C/6 pontnak megfelelően írásos szavazást kezdeményezhet.
  8. A közgyűlés a közös képviselő részére a feladatai ellátásáért díjazást állapít meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.
  9. A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást nem fogadhat el. A közös képviselő intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

10. A közös képviselő a társasház bevételeiről és kiadásairól a jogszabályok előírásának megfelelő számadást köteles vezetni. A számadásokat és az igazoló okiratokat kérés szerint betekintés végett a tulajdonostársak rendelkezésére kell bocsátani. A közös képviselő köteles a számadásokat évente lezárni, és a beszámoló közgyűlés előtt legalább egy hónappal a számvizsgáló bizottságnak átadni. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat – különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulások összegét – és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

11. A számadás részletesen tartalmazza:

- a tervezett és a tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának részletezését, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák szerint,
- a tervezett és a tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített – lejárt követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is
- fentiek szerint körülírt bevételek és kiadások különbségének záró egyenlegét, a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
- a közös költséghez való hozzájárulás előírásait és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.
- a tárgyi eszközök nyilvántartását

12. A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában az évente megtartott közgyűlés határoz. A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről való lemondást, illetve nem zárja ki annak későbbi érvényesítését.

13. A közös képviselő képviseli a társasház közösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, a hatóságok és más szervek előtt. A közös képviselő képviseleti joga csak abban az esetben terjed ki a társasház üzemeltetési ügyeire, ha a közös képviselő és a kezelő (üzemeltető) ugyanaz a természetes vagy jogi személy.

14. A közös képviselő a társasház közösségének ügyeiben eljárva – a közgyűlési határozatokkal összhangban – a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet, kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő e joga csak abban az esetben terjed ki a társasház üzemeltetési ügyeire, ha a közös képviselő és a kezelő (üzemeltető) ugyanaz a természetes vagy jogi személy. Ezen jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

15. A közös képviselő képviseli a társasház közösséget az Alapító Okiratban, a Szabályzatban valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

16. Nem lehet közös képviselő, illetőleg nem láthat el társasház kezelési tevékenységet az a természetes vagy jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, akivel / amivel szemben a Tv. 49. §-ában megfogalmazott kizáró okok állnak fenn.

17. Egyéb jogosultságai és kötelezettségei:

- Előzetes felhívást követően köteles a közös költséggel vagy egyéb üzemeltetési díjjal háromhavi tartozásban lévő tulajdonostárs ellen fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni, majd a legalább fél éves összegű hátralékban lévő tulajdonostárs külön

tulajdonának jelzáloggal való megterhelése iránt intézkedni, és az intézkedést, ha szükséges – újabb féléves összegű tartozás esetén – megismételni.

- A tartozásokat a mindenkori jegybanki kamat kétszeresének megfelelő kamattal kell terhelni.
- A tartozás miatt tett intézkedések jogkövetkezményeiről, és az adós jogairól köteles az érintettet tájékoztatni, illetve a tartozás megfizetése után a folyamatban lévő bírósági eljárást megszüntetni, illetve a jelzálog bejegyzés törléséhez szükséges hozzájárulást kiadni.
- Jogosult a lakókról nyilvántartást vezetni, amely tartalmazza a tulajdonosok, ingatlan nyilvántartásban is szabadon megtekinthető adatait, a tulajdonosváltás tényét, a külön tulajdont bérlő személy nevét, a külön tulajdonban lakó személyek számát, ha ez befolyásolja az üzemeltetéssel kapcsolatos díjak fizetését.
- Köteles a Határozatok könyvét a törvényben meghatározott módon vezetni.
- Köteles a Tulajdonos kérésére a közös költség, valamint egyéb meghatározott fizetési kötelezettségek tekintetében nyilatkozatot kiadni.

## **F) Számvizsgáló Bizottság**

1. A társasház gazdálkodásának és a közös képviselő ellenőrzésére, a Tv. előírása alapján kötelezően a közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ.
2. A számvizsgáló bizottság a közgyűléseken és a részközgyűléseken beszámoltatható, illetve a beszámoló közgyűlésen köteles beszámolni a tevékenységéről.
3. A számvizsgáló bizottságot a Társasház irataiba általános betekintési jog illeti meg. Havi rendszerességgel ellenőrzi a lakóépület pénzforgalmát, illetve vizsgálatokat végezhet a gazdálkodási tevékenységgel kapcsolatban. Az ellenőrzések tapasztalatai alapján haladéktalanul intézkedéseket kezdeményez a gazdálkodás törvényes rendjének, illetőleg a számviteli fegyelem helyreállítása érdekében.
4. Véleményezi a közös képviselő által előkészített meghatározott és meghatározatlan idejű polgári jogi és munkaszerződéseket, majd megadja vagy megtagadja a felhatalmazást a bizottság elnöke felé azok jóváhagyásával.
5. Ellenőrizheti a közgyűlés határozatainak végrehajtását.
6. Véleményezi az elszámolást, beszámolót és költségvetés tervezetet,
7. A számvizsgáló bizottság elnökét a bizottság tagjai maguk közül választják meg.
8. A számvizsgáló bizottság a döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg, majd jegyzőkönyvbe foglalja.

## **III. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA**

### **A) A lakóépületet használó tulajdonosok kapcsolata**

1. Mindegyik tulajdonostárs köteles építményrészét jó karban tartani. Jogában áll a tulajdonostársaknak a hatályos jogszabályok értelmében, hatósági engedély alapján a mindenkori építési szabályok betartása mellett, a külön tulajdoni illetőséget képező lakások belső beosztását megváltoztatni, amennyiben ezzel az épület biztonságát nem veszélyeztetik, a többi tulajdonostárs érdekét és tulajdoni részének használati viszonyait nem sértik. A közös tulajdonban lévő építményrészeket csak a többi tulajdonos beleegyezésével szabad átalakításokat végezni. A biztonsági rácsok és egyéb biztonsági berendezések a többi tulajdonos közös tulajdon feletti

rendelkezési jogát nem korlátozhatja, illetve azoknak meg kell felelniük a tűzrendészeti előírásoknak.

2. A nyomó ágvezetékbe beépített mérőtől illetve a lefolyóvezetékek gerincvezetékre becsatlakozási pontig a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyomó és lefolyóvezetékeinek meghibásodásából eredő átázások és egyéb okból keletkezett károk kijavításának költségét az a tulajdonostárs köteles viselni, akinél a meghibásodás történt. A gerincvezeték és az általa által okozott kárt a társasház költségén kell megjavítani, kivéve, ha bizonyítható, hogy a meghibásodást valamelyik tulajdonostárs magatartása idézte elő.
3. A társasház mind külső, mind belső esztétikai hatása egységének fenntartása mindegyik tulajdonostárs érdeke. Ezért a ház falain, homlokzatán, kapubejáratain, lépcsőházában, udvarában táblát, hirdetményt, világító berendezést a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül elhelyezni nem szabad. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól.
4. A közösségben lévő épületrészeket, felszereléseket, berendezéseket és a közös udvart mindegyik lakóépületben lakó tulajdonostárs a jó gazda gondoskodásával, rendeltetésszerűen használhatja a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül. A közösségben lévő területeken és helyiségekben háziállat a hatályban lévő jogszabályoknak megfelelően és a házirend szerint tartható. Az udvaron és a közös helyiségekben állattartásra vagy más, tárolási célra használható ideiglenes vagy végleges épület és berendezés (ketrec, ól stb.) nem építhető, nem helyezhető el.
5. A közös udvar egységének megőrzése végett bárminemű parkosítás módosítás, növényzet ültetése, egyéb berendezési tárgyak végleges elhelyezése, az SzMSz elfogadását követően az egész területre vonatkozóan egységesség biztosításával csak tulajdonostársak közös elhatározásával történhet (kivétel a jelenleg meglévő növényzet szükség szerinti pótlása). A közös parkterület gondozásáról a közgyűlés határozatai alapján a közös képviselő köteles és jogosult intézkedni. A szabályzat jóváhagyása előtt a kizárólagos használatú teraszok előtti magánlétesítésű növényzetekhez hasonló jelleggel célszerű a többi épület hasonló részeinek kialakítása.
6. A társasház közös parkosított udvarának igénybevétele pihenés, játék vagy egyéb célból minden tulajdonostársnak (bérlőnek) illetve gyermekeiknek alapvető joga, de kötelességük a társasház közösségével szemben a békés és nyugodt együttélés alapvető szabályainak betartása, betartatása. Kerülni kell főleg a szokásos nyugalmi időkből a zajos, mások nyugalma zavaró tevékenységeket, kivéve, ha erről előzetes egyeztetés történik.
7. A közösségben maradó épületrészeket, felszereléseket, berendezéseket és a nem lakás célú helyiségeket együttesen kell valamely biztosítótársaságnál biztosítani, a külön tulajdoni egységeket az egyes tulajdonostársak biztosíthatják. Ha valamelyik biztosított épületrész, berendezési tárgy stb. megrongálódik vagy elpusztul, helyreállításáról azonnal gondoskodni kell. Ha az elemi kár által elpusztult épületrész vagy felszerelés helyreállítása szükséges költségeket a biztosító nem (vagy csak részben) fedezi, s ha a teljes helyreállításhoz szükséges összeg kifizetése nem nyújt kellő fedezetet a felújítási alap, a tulajdonostársaknak kell a hiányzó összeget viselni a tulajdoni illetőségük arányában. A közös területekre a biztosítás megkötése, az ott történő káresemény bejelentése, illetve a társasház javára a kár rendezése a közös képviselő feladata és kötelessége.
8. A lakóépületben lévő közös építményrészek, felszerelések, egyéb közös berendezések és a nem lakáscélú helyiségek minden néven nevezendő közterheit, a fenntartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségeit a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyukban a társasházi tulajdoni illetőségük arányában kötelesek fizetni. Ez a kötelezettségük nem lehet egyetemleges. Szintén nem vonatkozik az egyetemleges felelősség a lakóépületben, a közös

tulajdonban álló épületrészben (3/1995. (I. 20.) Korm. r. 1. sz. mell. 13. § (4) bek., 34/1995 (IV. 5.) Korm. r. 1. sz. mell. 5. § (4) bek.).

9. A közösségben maradó gépkocsi tárolók közlekedési útvonalai tulajdoni arányoknak megfelelően képezik a tulajdonostársak illetőségét. A gépkocsik bejáratí kapuinak, javítási és karbantartási költségei valamint közlekedési útjainak felújítása, a felújítási alapból a karbantartása a közös költségből történik. A gépkocsi tárolók világításának költségei a közös költségből kerül kiegyenlítésre.
10. A tulajdonostársak megállapodtak abban, hogy felújítási alapot képeznek, melynek mértéke nem lehet kisebb a 12/2001 (I.31.) számú kormány rendeletben meghatározott 6 Ft/nm összegnél. Ettől nagyobb mértéket a közgyűlés meghatározhat. E megállapított összeget a közös költséggel együtt fizetik be a tulajdonostársak. Az így képződött alap a törvényben meghatározott felújítás fogalmát kimerítő munkálatok finanszírozására használható fel.
11. A közös költségek pontos teljesítésének biztosítására kikötik a tulajdonostársak, hogy az a tulajdonos, aki a közösségből folyó kötelezettségének az esedékességekor vagy a hozzá ajánlott levélben intézett felhívás után 15 napon belül nem tesz eleget, úgy ennek eltelte után ellene fizetési meghagyásos eljárás indul és az elmaradt közös költség megfizetésén felül kamatot és az eljárásos kapcsolatos költséget köteles fizetni. A lakóépület tulajdonostársai tudomásul veszik, hogy féléves késedelem esetén a közös képviselő a Szabályzat felhatalmazása alapján (II./6 pont) jogosult a hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonában álló illetőségre a hátralék összegének és járulékanak erejéig jelzálogjogot bejegyeztetni az ingatlan nyilvántartásba. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése féléves díjösszegű hátralékonként megismételhető.
12. A külön tulajdon (lakás, garázs) bérbeadása esetén is a tulajdonos felelős a közös költség és a közgyűlés által megszavazott egyéb fizetési kötelezettségek teljesítésért. A tulajdonos szintén felelős a bérlő tevékenységéért, életviteléért, amellyel a többi lakó nyugalma nem zavarhatja, illetve biztonságát nem veszélyeztetheti.

## **B) A lakóépület kapcsolata**

1. A társasház kezelését (üzemeltetés, karbantartás, javítás stb.) a közgyűlés határozata alapján maguk a tulajdonostársak, illetve a közös képviselőt ellátó által erre külön szerződésben vagy esetileg megbízott személy vagy vállalkozó látja el.
2. A kezelés a közös tulajdonban lévő épületrészek tekintetében az alábbiakat foglalja magában:
  - a lakóépület belső közös területe (bejáratí szélfogó, lépcsőház, folyosók, közös területek közlekedői, kukatároló) takarításának megszervezése
  - a lakóépület bejáratí lépcsőinek, az ingatlan körüli járdák takarítása a közterületig
  - parkosított udvar növényzetének megfelelő karbantartása, takarítása
  - folyóvízzel való ellátás és az elektromos hálózat működtetése
  - a kukák ki- és behelyezése, szemét elszállíttatása, tárolóedények és helyük tisztántartása
  - a közös külső és belső burkolatok és nyílászárók karbantartása, felújítása, cseréje
  - villám- és tűzvédelmi berendezések és eszközök használhatóságának biztosítása
  - gépkocsi tárolók bejáróajtáinak, szellőző berendezésének üzemben tartása
  - a közös területen és berendezéseken jelentkező garanciális munkák és hibaelhárítási munkák elvégztetése
  - egyéb üzemeltetési teendők ellátásavalamint, ezek költségeivel történő elszámolás a közös költség terhére.

A társasházzal kapcsolatos feladatok elvégzésére külön szerződést kell kötni, mely szerződést a társasház képviselőjében a közgyűlés meghatalmazása alapján a közös képviselő írja alá. A társasházi kezelés (üzemeltetés) feladatait e szerződésben részletesen kell meghatározni.

3. A lakóépület homlokzatának önálló felújításra a társasház költségén történhet. Az ilyen felújítás a teljes társasház egységes küllemét nem változtathatja meg.
4. A társasház felújítási munkáiról a közös képviselő a közgyűlés felhatalmazása alapján írásban külön állapodik meg. Ennek költségeihez a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk alapján járulnak hozzá.
5. A társasház a közös költséget, a felújítási alapot és az egyéb bevételeit saját, külön számlán vezeti
6. A társasház az okozott illetve az elszenvedett károk ügyében a Ptk. vonatkozó szabályai szerint jár el.

### **C) A társasház tulajdoni egysége**

1. A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. A társasház azon részei, berendezései, felszerelései, melyek nincsenek külön tulajdonban, a társasházi tulajdonostársak közös tulajdonában vannak, úgyszintén a telek is, amelyen a társasház áll.
2. A társasházi öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő egyéb helyiség (üzlet, garázs), az ezekhez tartozó közös tulajdonból ráeső részekkel együtt a tulajdonost megillető önálló ingatlan.
3. Az öröklakás, nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiség és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada jogi egységet képez, melyet csak együttesen lehet elidegeníteni. Megosztani, illetőleg tulajdonos változást végrehajtani csak – valamennyi tulajdonostárs által elfogadott és okiratban foglalt – megállapodás szerint lehet.

### **D) Birtoklás, használat, rendelkezés joga**

A tulajdonostársat a társasházi öröklakásra, üzlethelyiségre és a nem lakás célú külön tulajdonhoz tartozó helyiségeire megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. A tulajdonostársat a külön tulajdonában lévő öröklakással, üzlethelyiséggel és a külön tulajdonához tartozó közös tulajdoni illetőségével szabadon rendelkezik, azt elidegenítheti, megterhelheti. A tulajdon védelmében bármely tulajdonostárs önállóan is felléphet.

### **E) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata, a társasház belső rendje**

1. Az épülethez tartozó telek birtoklására és használatára – jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyikük sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek megsértésével. A közös udvar használati joga csak a lakóépületben lakó tulajdonosokat illeti meg. A tulajdonosok a közgyűlésen egyszerű többséggel ettől eltérően is határozhatnak.
2. A közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy valamely tulajdonostárs az osztatlan közös tulajdonban lévő tulajdoni részét, ezt meghaladó telekrészt vagy épületrészt kizárólagosan használhatja, de ezért a társasház részére térítést kell fizetnie. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat a vagyónrészek közös jellegén.
3. A lakóépület közös helyiségeinek hasznosításáról a tulajdonostársak jogosultak közgyűlési határozatot hozni, melynek végrehajthatóságához a jelenlévők 4/5-ös hozzájáruló szavazattöbbsége kell.

4. A lakóépület rendjéről a közgyűlés a jogszabályokkal összhangban lévő házirendben rendelkezik. A házirend elfogadásakor a szavazás tekintetében a mindenkor az erre érvényes jogszabályok az irányadók. A Házirend a Szabályzat mellélete.

## **F) Építkezés**

A tulajdonostárs az öröklakásában, a külön tulajdonában lévő helyiségekben építési munkát végezhet, amennyiben ehhez a jogszabályok által előírt engedélyekkel rendelkezik. Amennyiben a munka más, külön tulajdonban álló lakás vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sértheti, az építkezési munkák csak az érintett tulajdonos hozzájárulását követően kezdhetőek meg. Közös tulajdon esetén a hozzájárulást akkor kell megadottnak tekinteni, ha a munka elvégzéséhez a tulajdonostársak egyszerű többsége dokumentáltan hozzájárult.

Ha az elvégzendő munka olyan közös tulajdont érint, mely csak az egyik vagy a másik lépcsőházat érinti, az adott épületrész tulajdonosai egyszerű többségének írásos hozzájárulását kell megszerezni.

## **G) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek**

1. A lakóházzal kapcsolatos közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költségek, közüzemi díjak stb.) a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában a tulajdonuk alapterületére (m<sup>2</sup>-re), vagy a tulajdoni hányadukra vetítve terhelik.
2. A közös tulajdonban és használatban lévő telekkel, parkosított udvarral járó költségeket a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk alapján kötelesek viselni.
3. Az udvar felújításával kapcsolatos költségeket a felújítási alapból kell biztosítani.

## **H) Az öröklakások és a nem lakás céljára szolgáló külön tulajdonban lévő egyéb helyiségek költségeinek viselése**

1. A külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás célját szolgáló egyéb helyiségek berendezésével, felszerelésével, karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával és üzemeltetésével járó költségek a mindenkorai tulajdonosát érintik.
2. Ha a hatályos jogszabály bizonyos karbantartási, pótlási vagy egyéb rendeletekkel előírt kötelezettséget a lakás, vagy nem lakás célját szolgáló egyéb helyiségek tulajdonosa, jogszerű bérlője, használója terhére állapít meg, úgy ezek teljesítéséért a mindenkorai tulajdonosát terheli a felelősség különösen akkor, ha az adott kötelezettség érinti más külön, vagy közös tulajdonban lévő lakás (egyéb helyiség) és épületrész, berendezés állapotát.
3. Ha az érdekelt tulajdonostárs a 2. számú pontban előírt kötelezettséget nem teljesíti, és magatartása az adott épületrész vagy a teljes társasház tulajdonostársainak az érdekét sérti, a közös képviselő jogosult a kötelezettséget elmulasztó tulajdonostárs terhére és költségére a szükséges intézkedéseket megtenni.

## **I) A közös költségek biztosítása**

1. A lakóépület rendszeres, vagy eseti közös költségeinek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodniuk. Ennek összegét a közgyűlés állapítja meg a közös képviselő előterjesztése alapján. Befizetése a társasház részére valamely banknál nyitott üzemeltetési folyószámlára banki átutalással vagy készpénz befizetéssel (csekk) történik.

2. A meghatározott közös költség befizetését a tulajdonostársaknak havonta a tárgy hónap 10-ig kell teljesítenie. A tulajdonosi elszámolásokat folyamatos nyilvántartás mellett a közös képviselőnek év végi zárással kell megküldenie minden tulajdonostárs részére.
3. Bármely tulajdonostárs közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja, élők közötti jogutódlás esetén a jogutód a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.
4. Elidegenítés esetén vagy egyéb évközi esetben (pl.. bérlőváltás stb.) a közös költségtartozásról az igazolást a közös képviselő adja ki.
5. Elidegenítés vagy egyéb okok miatti fizetési kötelezettségváltozást a közös képviselő részére írásban kell bejelenteni. Ennek elmaradása a fizetési kötelezettség alól nem mentesíti az eredetileg kötelezettet.
6. A társasház közössége jelen szabályzatban rögzítve (Tv. 31. §.) felhatalmazza a mindenkori közös képviselőt, hogy a késedelembe lévő tulajdonostárssal szemben a törvény érvényben lévő előírásainak megfelelően, a késedelemről és az ezt követő eljárásról szóló előzetes értesítés mellett eljárjon, a törvényben előírt módon az ott rögzített feltételek mellett a tartozásban lévő tulajdonosok külön tulajdonát, a tartozás összegének és járulékainak erejéig jelzáloggal terhelje a Társasház javára.

## **Záró rendelkezések**

A jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot a társasház Tulajdonostársainak Közgyűlése Budapest, 2004 év december hó 09. napján a 9/2004.12.09 számú közgyűlési határozatával 2004.év december hó 09. napi hatálybalépéssel elfogadta és felhatalmazza a Közös Képviselőt, hogy a jelen Szabályzatot az 2003. évi CXXXIII. tv. 15. §. (3) alapján, mint az Alapító Okirat kiegészítését az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

Összeállította:

.....  
Balusztrád Ingatlankezelő Kft.

Képv.: Ábrahám Miklós ügyvezető igazgató

Ellenjegyezte:

Dr. Budai Zoltán ügyvéd