

A VERESEGYHÁZ, BÖLCSŐDE UTCA 3. TÁRSASHÁZ SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA (SzMSz)

Veresegyház Város Önkormányzata (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., adószám: 15730576-2-13, statisztikai számjele: 15730576-8411-321-13, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 730578, képviseli a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. §-a szerint: Pásztor Béla polgármester, jogi ellenjegyző: Garai Tamás József jegyző és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 37. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi ellenjegyző: Jáger Ágnes pénzügyi osztályvezető, bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014) **Képviselő-testülete** mint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.7.) ÖR számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a **Veresegyház belterület 5785/151 hrsz-ú Bölcsőde utca 3. Társasház** (a továbbiakban: Társasház) 1/1 hányadú tulajdonosa a Társasház a 2018. év február hónap ... napján tartott közgyűlésének megfelelő Képviselő-testületi ülésén a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 14. §-ának megfelelően a tulajdonostársak 100 %-ának részvétele mellett egyhangú igenlő szavazattal a Kt. sz. Képviselő-testületi határozatával, az alábbi tartalommal elfogadta a szervezeti-működési szabályzatát.

A Szervezeti és Működési Szabályzat célja

A Szervezeti és Működési Szabályzat (a továbbiakban Szervezeti és Működési Szabályzat vagy SzMSz) célja, hogy szabályozza a Társasház szervezeti felépítését, szerveinek hatás- és feladatkörét, azok jogait és kötelezettségeit, a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére, a közös tulajdon fenntartása és felújítása, a korszerűsítés, valamint minden, a rendes gazdálkodás keretein belüli vagy kívüli intézkedések kapcsán szükséges döntés meghozatalának rendjét, a közös költség és a közösség egészét terhelő kötelezettségek viselését és a költségátalékok megfizetését, a Társasház és a Társasház-kezelő kapcsolatának rendjét, felújítási alap képzése esetén az alap felhasználását és a házirendet.¹

I.

A Társasház szervei

A Társasházi szervek

- a) Közgyűlés
- b) Közös képviselő

A) A Közgyűlés

1. A Társasház tulajdonosi-közösségének döntési jogait az egyes társasházi külön tulajdonban lévő albetéti ingatlanok elidegenítéséig Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete gyakorolja. Veresegyház Város Önkormányzatának Polgármestere jogosult kijelölni azt a személyt a Veresegyházi Polgármesteri Hivatal köztisztviselői közül, aki Veresegyház Város Önkormányzatát, mint tulajdonostársat a közgyűlésen képviseli.
2. A tulajdonostársak - a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően - gyakorolhatják azokat a jogokat és viselhetik azokat a terheket, amelyek a közösséget megilletik és terhelik.

A közgyűlés hatásköre

3. A Közgyűlés a Társasház legfőbb döntéshozó szerve.

¹ Lásd Tht. 13. § (1) és (2) bek.

A Közgyűlés kizárólagos hatáskörben² határoz

- a) az alapító okirat módosításáról;
- b) a társasháztulajdon megszüntetéséről;
- c) a Szervezeti és Működési Szabályzat és a házirend megalkotásáról illetve módosításáról;
- d) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról
- e) a közös tulajdonban kamerarendszer létesítéséről és üzemeltetéséről;
- f) a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosítási módjának megváltoztatása tárgyában;
- g) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- h) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- i) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a Közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról;
- j) a felújítási alap képzéséről, illetve felhasználásáról;
- k) a Közös képviselő megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- l) a Közös képviselő ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről, büntetőeljárás megindításáról;
- m) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- n) minden olyan ügyben, amelyet jogszabály vagy a Szervezeti és Működési Szabályzat nem utal a Közös képviselő hatáskörébe.

A szavazati jog

- 4. A Közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. E rendelkezéstől érvényesen sem az alapító okiratban, sem a Szervezeti és Működési Szabályzatban, sem egyedi közgyűlési határozattal nem lehet eltérni. Tulajdoni hányad alatt a külön tulajdonban álló önálló ingatlanhoz (albetéhez) alkotórészként kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett közös tulajdoni hányadot kell érteni, melyet az alapító okirat és a társasházi különlap I. része is tartalmaz.
- 5. A Közgyűlés illetőleg a megismételt közgyűlés a jelenlévő tulajdoni hányadok egyszerű többségével határoz, ha jogszabály vagy annak keretein belül az SZMSz másként nem rendelkezik.

Az érvényes döntéshez szükséges szavazati arányok

- 6. Az alapító okirat módosításához az összes tulajdonostárs egyhangú határozata szükséges.³
- 7. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához az összes tulajdonostárs egyhangú határozata szükséges.⁴
- 8. Az olyan ingatlanrész közösség általi elidegenítéséhez, mely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább négyötödös többséggel elfogadott határozat szükséges.⁵

² A Tht. kimondja, hogy a szervezeti-működési szabályzatban 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 mindenkor használó részére is kötelezőek [Tht. 17. § (2) bek.].

A kizárólagos hatáskör a törvényhez fűzött indokolás szerint azt jelenti, hogy a Tht. 28. §-ában felsorolt döntések nem utalhatók sem a szervezeti-működési szabályzatban, sem egyedi közgyűlési határozattal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

³ Tht. 10. § (1) bek.

⁴ Tht. 38. § (3) bek.

⁵ Tht. 10. § (3) bek.

9. Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többséggel megállapított határozattal módosítható a házirend oly módon, hogy a közös tulajdonban lévő zárt légtérű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben a dohányzás engedélyezett legyen.⁶
10. Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább kétharmados többséggel elfogadott határozat szükséges az olyan ingatlanrész közösség általi elidegenítéséhez, mely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető feltéve, hogy erre az alapító okirat felhatalmazást ad.⁷
11. Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább kétharmados többséggel elfogadott határozat szükséges a közös tulajdonban kamerarendszer kiépítéséhez és üzemeltetéséhez.⁸
12. Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozat szükséges a Szervezeti és Működési Szabályzat megállapításához és módosításához.⁹
13. Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozat tilthatja meg a nem lakáscélú helyiség használatának megváltoztatását, ha azt engedélyköteles tevékenység végzése érdekében kéri.¹⁰

A Közgyűlés összehívása

14. A Társasház évente legalább egyszer tart Közgyűlést (rendes közgyűlés). Az előző évi elszámolásról, az új költségvetés megállapításáról minden év május hónap 31. napjáig¹¹ kötelező Közgyűlést tartani. A költségvetés tervezetét, valamint az elszámolást a Közös képviselő köteles a tulajdonostársaknak a meghívóval együtt megküldeni.
15. A Közgyűlést – az Alakuló Közgyűlés kivételével – a Közös képviselő hívja össze.
16. Kötelező a Közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a Közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a Közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.
17. A Közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat és a tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt írásban¹² meg kell hívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a Társasházban jól látható helyen (a hirdetőtáblán) ki kell függeszteni.
18. A meghívót, ideértve a megismételt Közgyűlésre szóló meghívót is, ha azt nem az eredeti Közgyűlés meghívója tartalmazza – sürgős esetet kivéve –, legkésőbb a Közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal kell a tulajdonostársak részére megküldeni.¹³ Sürgős esetnek minősül különösen a közös tulajdonban álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyágát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása.¹⁴
19. A meghívónak tartalmaznia kell a Közgyűlés időpontját és helyét; a Közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet. „Egyéb kérdések” vagy hasonló bizonytalan megjelöléssel nem lehet napirendet tűzni. A meghívóban közölni kell az esetleges megismételt Közgyűlés helyét, idejét és azt is, hogy ez a jelenlévő tulajdoni hányadok mértékétől függetlenül határozatképes azzal, hogy ahol a Tht. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján

⁶ Tht. 26. § (4) bek.

⁷ Tht. 10. § (2) bek.

⁸ Tht. 25. § (1) bek.

⁹ Tht. 14. § (1) bek. és 15. §

¹⁰ Tht. 18. § (3) bek. és 19. § (1) bek.

¹¹ Ettől korábbi időpont is meghatározható, későbbi azonban nem.

¹² Az írásbeliség fogalmára a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. E szerint a jognyilatkozat akkor minősül írásba foglaltnak, ha azt a nyilatkozó fél aláírta, vagy ha annak közlésére a jognyilatkozatban foglalt tartalom változatlan visszaidézésére, a nyilatkozattevő személyének és a nyilatkozat megtétele időpontjának azonosítására alkalmas formában kerül sor [Ptk. 6:7. § (2) és (3) bek.]. Írásbelinek minősül a levél, a fax vagy a fokozott biztonságú elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat. A Ptk. 6:7. § (1) bekezdése kimondja azt is, hogy amennyiben a jognyilatkozatot írásban kell megtenni, az akkor érvényes, ha legalább a lényeges tartalmát írásba foglalták. Meghívó esetében lényeges tartalmi elem mindaz, amit a törvény a meghívó kapcsán előír (a közgyűlés pontos időpontja, helyszíne, a napirend, a határozatképtelenség következményei, a megismételt közgyűlés időpontja helye stb.). A hatályos jogszabályok szerint egy egyszerű (fokozott biztonságú elektronikus aláírás nélküli) e-mail útján vagy sms-ben, mms-ben nem lehet jogszerűen közgyűlést összehívni.

¹³ A nyolc napos időközött úgy kell értelmezni, hogy a közgyűlés időpontja előtt legalább nyolc nappal postára kell adni, vagy útba kell indítani a meghívót.

¹⁴ Sürgős eset lehet például, ha életveszélyes állapot alakul ki valamely építményrész kapcsán, vagy az építhetőség azonnali hibaelhárítást rend el, és emiatt szükséges a közgyűlés összehívása. A nyolc napos időköz lerövidítésének okát célszerű már a meghívóban feltüntetni.

számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

20. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.
21. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket.

A Közgyűlés helye és ideje

22. A Közgyűlés helye a Társasház valamelyik épületrésze vagy a Közös képviselő által választott más, a résztvevők elhelyezésére alkalmas helyiség, amely a Társasház címe szerinti településen található. Nem tartható Közgyűlés vasárnapokon és ünnepnapon. Nem hirdethető meg a Közgyűlés kezdete 20.00 órára vagy azt követően.

A Közgyűlés működésének rendje

23. A Közgyűlésen minden tulajdonostárs jogosult személyesen vagy képviselője útján részt venni. Az általános és a Közgyűlésre szóló eseti meghatalmazást legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba¹⁵ kell foglalni. Vak vagy írástudatlan személy által adott meghatalmazás csak közokiratban¹⁶ érvényes. A határozatlan vagy öt évnél hosszabb időre szóló általános meghatalmazás öt év elteltével hatályát veszti. A Közös képviselő vagy annak alkalmazottja a Közgyűlésen másik tulajdonostársat nem képviselhet.
24. A Közgyűlést az azt egybehívó személy (szervezet esetén annak képviselője) nyitja meg. Ha az nincs jelen, bármelyik tulajdonostárs megnyithatja. A Közgyűlés mindenekelőtt levezető elnökét, a jegyzőkönyvvezetőt, majd a jegyzőkönyvet hitelesítő tulajdonostársakat választja meg. Ha a Közgyűlést a legalább 10 %-os tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak megbízottja hívta össze, ő a levezető elnök.
25. Nem lehet levezető elnök vagy hitelesítő tulajdonostárs az, aki:
 - a Társasházzal vagy a tulajdonosi közösséggel perben áll,
 - akivel szembeni igényérvényesítést, vagy akinek önálló igényét az adott közgyűlés napirendjére tűzték,

¹⁵ Pp. 325. § 325. § [A teljes bizonyító erejű magánokirat]

(1) Teljes bizonyító erejű a magánokirat, ha

a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta,

b) két tanú igazolja, hogy az okirat aláírója a részben vagy egészben nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; igazolásként az okiratot mindkét tanú aláírja, továbbá az okiraton a tanúk nevét és lakóhelyét - ennek hiányában tartózkodási helyét - olvashatóan is fel kell tüntetni,

c) az okirat aláírójának aláírását vagy kézjegyét az okiraton bíró vagy közjegyző hitelesíti,

d) az okiratot a jogi személy képviselőjére jogosult személy a rá vonatkozó szabályok szerint megfelelően aláírja,

e) ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat aláírója a más által írt okiratot előtte írta alá vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el,

f) az elektronikus okiraton az aláíró a minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírását vagy bélyegzőjét helyezte el, és - amennyiben jogszabály úgy rendelkezik - azon időbélyegzőt helyez el,

g) az elektronikus okiratot az aláíró a Kormány rendeletében meghatározott azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással hitelesíti, vagy

h) olyan, törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott szolgáltatás keretében jött létre, ahol a szolgáltató az okiratot a kiállító azonosításán keresztül a kiállító személyéhez rendeli és a személyhez rendeltet a kiállító saját kezű aláírására egyértelműen visszavezethető adattal együtt vagy az alapján hitelesen igazolja; továbbá a szolgáltató az egyértelmű személyhez rendelésről kiállított igazolást elektronikus dokumentumba kapcsol, elválaszthatatlan záradékba foglalja és azt az okirattal együtt legalább fokozott biztonságú elektronikus bélyegzővel és legalább fokozott biztonságú időbélyegzővel látja el.

¹⁶ Pp. 323. § [A közokirat]

(1) A közokirat olyan papír alapú vagy elektronikus okirat, amelyet bíróság, közjegyző vagy más hatóság, illetve közigazgatási szerv ügykörén belül, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő módon állított ki.

(3) A közokirat teljes bizonyító erővel bizonyítja

a) hogy a kiállító a benne foglalt intézkedést megtette vagy határozatot a benne foglalt tartalommal meghozta,

b) a közokirattal tanúsított adatok és tények valóságát,

c) a közokiratban foglalt nyilatkozat megtételét, annak idejét és módját.

- akinek egyedüli, a közös vagy külön-tulajdon használatával kapcsolatos magatartását az adott közgyűlés napirendjére tűzték,
 - aki legkevesebb 3 havi közös költség hozzájárulásának megfelelő összeggel tartozik a Társasháznak.
26. A Közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható. Jegyzőkönyvvezető jelenlétéről a Közös képviselőnek kell gondoskodni. A Közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője tulajdonostárson kívüli személy is lehet.
27. A Közgyűlésről jegyzőkönyvet¹⁷ kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:
- a) a Közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét;
 - b) azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza;
 - c) a Közgyűlés határozatképességének megállapítását;
 - d) a tárgyalta napirendek összefoglalását;
 - e) a Közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.
28. Ha a Közgyűlésről a jelenlévők hozzájárulásával hangfelvétel¹⁸ készül, azt legalább egy évig meg kell őrizni.
29. A jegyzőkönyvet és a Közgyűlés külön íven szövegezett vagy a jegyzőkönyvbe foglalt határozatát a Közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a Közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.
30. 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.
31. Az elfogadott határozatokat visszahivatkozásra alkalmas jelöléssel kell ellátni egy folyamatosan alkalmazott jelölőrendszer keretében (pl. 1/2018 (12.05.) sz. határozat, 2/2018 (12.05.) sz. határozat stb.).
32. A jegyzőkönyvet a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a Közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti. A hiteles példányt a Közös képviselő köteles megőrizni. Ehhez a példányhoz kell mellékelni a kéziratot, a jelenléti ívet és a meghatalmazásokat. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról saját költségére másolatot kérhet.

Határozatképesség

33. A Közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felét képviselő szavazásra jogosult tulajdonostársak vagy azok meghatalmazottjai jelen vannak. Olyan kérdésben, amelyben a döntés csak minősített többséggel vagy valamennyi tulajdoni hányad egyetértésével hozható meg, a határozatképességhez a minősített többségnek, illetve valamennyi tulajdoni hányadnak jelen kell lennie.
34. A határozatképességet a Közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a levezető elnök és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

Megismételt Közgyűlés

35. Ha a Közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a Közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt Közgyűlést kell tartani.
36. A megismételt Közgyűlést a határozatképtelen Közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált Közgyűlés esetén a Közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt Közgyűlés az eredeti Közgyűlés meghívójában az eredeti Közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen Közgyűlés napjára is kitűzhető.
37. A megismételt Közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, de olyan kérdésben, ahol a Tht. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

¹⁷ A jegyzőkönyvet nem kötelező a közgyűlésen vezetni, az utólag is elkészíthető.

¹⁸ A közgyűlésen hangfelvétel akkor készíthető, ha ahhoz a közgyűlésen jelenlévő összes személy hozzájárul.

A hangfelvétel készítésére az Info tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az írásbeli szavazás

38. Közgyűlés tartása helyett a Közös képviselő elrendelheti az írásbeli szavazást is. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a Közös képviselő felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak.
39. A határozati javaslatot az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző 15 munkanappal korábban valamennyi tulajdonostárs részére meg kell küldeni.
40. A szavazásra nyitva álló határidőt a Közös képviselő határozza meg, de az nem lehet rövidebb 15 napnál és nem lehet hosszabb 40 napnál. Különösen akkor indokolt hosszabb határidőt tűzni, ha a tulajdonostársak között külföldön lakó vagy tartózkodó személy is van, és a hosszabb határidő a Társasház működését nem veszélyezteti.
41. Az írásbeli szavazat akkor érvényes, ha azt
 - a) legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták, de vak vagy írástudatlan szavazó nyilatkozata csak közokirati formában érvényes;
 - b) ha határozott hozzájáruló vagy elutasító (igen/nem) álláspontot tartalmaz;
 - c) valamint, ha az az előírt határidőn belül megérkezik a Közös képviselőhöz.
42. Külföldön kiállított okiratot el kell fogadni ugyanolyan formában, mint a belföldit. Az idegen nyelvű okirat fordításáról a szavazó költségére a Közös képviselő gondoskodik. Nem hiteles fordítást is hitelt érdemlőnek kell tekinteni kivéve, ha a szöveg hűség nyilvánvalóan hiányzik.
43. Írásbeli szavazásnál másik tulajdonostárs és hozzátartozó képviselőként csak akkor járhat el, ha a legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás a Közös képviselőhöz legkésőbb a szavazó irattal egy időben megérkezik.
44. Az írásbeli szavazás útján hozott határozat az írásbeli szavazásra szabott határidő utolsó napján keletkezik, ha a szavazás eredményes.
45. Az írásbeli szavazás eredménytelen
 - a) a Szervezeti és Működési Szabályzat tekintetében, ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget,
 - b) minden más esetben, ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.
46. Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a Közös képviselő köteles az eredménytelenség megállapításától, illetve a módosító javaslat kézhezvételétől számított 15 napon belül a Közgyűlést összehívni.
47. Az írásbeli szavazás eredményét a Közös képviselő a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 napon belül írásban köteles közölni a tulajdonostársakkal.
48. Nem hozható döntés Közgyűlés tartása nélkül a társasházközösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a Közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról.

A határozatok közzététele és kézbesítése

49. A Közös képviselő köteles a meghozott határozatokat a határozathozataltól számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen (a hirdetőtáblán) kifüggeszteni. A kifüggesztés és a levétel időpontját a határozaton fel kell tüntetni.
50. A meghozott határozatokról a Közös képviselő köteles valamennyi tulajdonostársat írásban értesíteni a kifüggesztéssel egyidejűleg. Ha egy határozat valamely tulajdonostárssal szemben önálló kötelezettséget, jogvesztést állapít meg, vagy vele szemben beszámítást alkalmaz, vagy részletfizetést, illetve halasztott fizetést von meg, a határozatot igazolható módon, tértivevényes levélként kell az adott tulajdonostársnak kézbesíteni.
51. A közgyűlési jegyzőkönyv megtekinthetőségéről, annak helyéről és idejéről szóló értesítést a Közös képviselő valamennyi távolmaradt tulajdonostárs részére köteles a határozatról szóló értesítéssel együtt megküldeni. Annak a távolmaradt tulajdonostársnak, akire nézve a Közgyűlés határozata kötelezettséget írt elő, kérésére és költségére a jegyzőkönyvről fénymásolatot is kell küldeni.

Közigyűlési Határozatok Könyve

52. A Közös képviselő köteles a Közigyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közigyűlési Határozatok Könyve) vezetni. A Közigyűlési Határozatok Könyve - évenkénti bontásban - a hitelesített közigyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:
- a) a Közigyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
 - b) 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,
 - c) a közigyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
 - d) a közigyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

Jogorvoslati lehetőség

53. Ha a Közigyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a Szervezeti és Működési Szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti. E rendelkezéseket a Közös képviselőnek a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal történő megterhelését elrendelő rendelkezésre is megfelelően alkalmazni kell.

B) Közös képviselő

54. A közösség ügyintézését a Közös képviselő látja el. A Közös képviselőt a Közigyűlés választja meg és hívja vissza.
55. A Közös képviselővel megbízási szerződést kell kötni. Az első Közös képviselővel Veresegyház Város Önkormányzata tulajdonos köti meg a szerződést.
56. A megbízási szerződés rendelkezései nem lehetnek ellentétesek az SzMSz előírásaival.
57. A Közös képviselő részére 30 napon túli elszámolásra átadott, vagy nem a megbízási szerződés szerinti díjazásnak minősülő kifizetések csak a Számvizsgáló Bizottság elnökének a vonatkozó számviteli bizonylaton történő ellenjegyzése után történhetnek.
58. A Közös képviselő megbízási szerződése bármikor a Közigyűlés által határozati formában rendkívüli vagy rendes felmondással, utóbbi esetben 60 napra indokolás nélkül, egyébként indokolva, felmondható (a Közös képviselő felmentése). A felmondásról és indokairól a Közigyűlés a jelenlévők egyszerű többségének szavazatával dönt.
59. A megbízási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről kizárólag a Közigyűlés dönthet.
60. A Közös képviselő megbízásának megszűnésétől számított 30 napon belül köteles a birtokában levő társasházi iratokat az új közös képviselőnek jegyzékkel és rendszerezetten átadni. Ennek elmulasztásából eredő kárért felel. Az iratátadásról jegyzőkönyvet kell felvenni.
61. A Közös képviselő az új Közös képviselő megválasztásáig, de legkésőbb a megbízásának megszűnésétől számított 90. napig a Közigyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.
62. A Közös képviselő egyidejűleg nem lehet a Számvizsgáló Bizottság tagja is, ha ilyen megválasztásra kerül.
63. A Közigyűlés az éves költségvetés megállapításakor dönt a Közös képviselő díjazásáról. A Közös képviselő díjazásának megváltoztatásáról a Közigyűlés dönt. A Közös képviselő díja és készkiadásai a közösség ügyeinek intézése során a Társasház költségvetését terhelik.
64. A Közös képviselő köteles:
- a) a Közigyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az SzMSz rendelkezéseinek,
 - b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
 - c) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét,
 - d) a 138. pontban felsorolt adatokról nyilvántartást vezetni, de a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltatók, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

65. A Közös képviselő a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:
- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
 - a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
 - a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.
66. A számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján a Közös képviselő, éves elszámolást készít, amely tartalmazza:
- 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,
 - a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
 - az a)-b) pont különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
 - a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát,
 - a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
 - 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, továbbá
 - a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a Szervezeti és Működési Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.
67. A Közös képviselő a társasház-közösség pénzt bankszámlán köteles tartani. A Közös képviselő saját hatáskörében a Társasháznál nettó 100.000,- Ft, azaz nettó Egyszázezer forint összeghatárt meg nem haladó összegű munkát végeztethet el. A Társasházban a nettó 100.000,- Ft, azaz nettó Egyszázezer forint összeghatárt meghaladó kifizetésekhez pedig a Közgyűlés határozata szükséges. Életveszély elhárítása érdekében tett intézkedések megtételére, az állékonyságot közvetlenül veszélyeztető és azonnali beavatkozást igénylő helyzet elhárítására, a közüzemi számlák kiegyenlítésére, valamint jogerős bírósági vagy hatósági határozat alapján történő kifizetésre a Közös képviselő összeghatára tekintet nélkül jogosult.
68. Az éves elszámolás elfogadása esetén a Közgyűlés a Közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési, illetve törvényben biztosított egyéb igényről való lemondást.
69. A Közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén a szerződő felek kérésére köteles részükre a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.
70. A Közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén a tulajdonostárs kérésére köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni.
71. Nem lehet Közös képviselő:
- aki büntetett előéletű,
 - aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,
 - az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
 - üzletszerűen végzett társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység esetén az, aki nem rendelkezik a Tht.-ben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget a Tht. szerinti nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének.
72. A Közös képviselő a Tht.-ben előírtak szerint köteles igazolni, hogy vele szemben kizáró ok nem áll fenn.
73. A Közös képviselő köteles haladéktalanul bejelenteni a Számvizsgáló Bizottságnak, ha vele szemben valamely kizáró ok a tevékenysége alatt bekövetkezett és az új közös képviselő megválasztása érdekében a Közgyűlést összehívni.
74. A Közös képviselő jogosult a közösség képviselőjének ellátására a bíróság és más hatóság előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
75. A Közös képviselő a Közgyűlés határozata alapján társasház-kezelői tevékenységet is elláthat. Amennyiben a Közös képviselő olyan természetes személy, aki nem végez üzletszerűen társasház-kezelői tevékenységet, a Közgyűlés a részére előírhatja a társasház-kezelői szakképesítés megszerzését. Az ilyen közgyűlési határozatban rendelkezni kell arról is, hogy a szakképesítés megszerzésével járó költség megfizetése - ha azt a Közös képviselő nem vállalja - a tulajdonostársakat terheli. Ha a társasház-kezeléssel megbízott Közös képviselő a társasház-kezelést üzletszerűen végzi, akkor az ehhez szükséges szakképesítés meglétét a Tht. szerint köteles igazolni.
76. Amennyiben a Társasház Közös képviselő helyett Intézőbizottságot választ, a Közös képviselőre vonatkozó szabályokat értelemszerűen alkalmazni kell az Intézőbizottságra.

C) A Számvizsgáló Bizottság¹⁹

77. Tekintettel arra, hogy a Társasházban huszonöttnél kevesebb lakás található, valamint a megválasztott Közös képviselő megfelel a Tht. 52-55. §§-aiban foglalt követelményeknek, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére a Tht. 27. § (2) bekezdése alapján Számvizsgáló Bizottságot vagy a Tht. 51/A § (2) bekezdés c) pontja alapján gazdasági ellenőrzést segítő személyt nem kell választani.

D) A Társasházkezelő

78. A Társasházat megbízási szerződés keretében erre jogosult gazdasági társaság kezelheti és üzemeltetheti (Társasházkezelő vagy Üzemeltető). A megbízás nem csorbíthatja a közös képviseleti szervnek és a Társasház egyéb szerveinek hatáskörét, jogszabály eltérő rendelkezése hiányában nem csökkentheti felelősségüket. Az Üzemeltetővel a megbízási szerződést a Társasház nevében, a Közgyűlés által elfogadott tartalommal, de mindenkor kizárólag 5 évnél nem hosszabb határozott időre a Közös képviselő köti meg. Az üzemeltetési szerződésre tett ajánlatról a Közgyűlés dönt. Az üzemeltetési szerződésben ki kell kötni, hogy az kizárólag közös megegyezéssel vagy rendkívüli felmondással szüntethető meg. Mindkét megszűnési esetről a Közgyűlés dönt. Amennyiben a Közös képviselő és az Üzemeltető azonos személy, a megbízási szerződés megkötésére a Közös képviselőre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
79. Az üzemeltetési intézkedésekkel, a közös tulajdon fenntartásával, felújításával, korszerűsítésével, bővítésével összefüggő döntéshozatal előtt az Üzemeltető véleményét a Közös képviselőnek be kell szereznie és arról a Közgyűlést (írásbeli szavazásra felhívottakat) írásban tájékoztatni kell. Az Üzemeltetőt a Közgyűlés üléseire meghallgatása céljából meg lehet hívni, de tanácskozási jog nem illeti meg. A meghívással a Társasház szervei élhetnek.
80. A Társasházkezelő a tevékenységi körén belül:
- a) a Társasház adottságainak ismeretében készített gazdasági elemzés alapján ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan,
 - b) a megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,
 - c) a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a Társasház gazdálkodása, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdéseiben.

II.

A Társasház pénzügyei

81. A Társasház bevételei különösen a tulajdonosok befizetései, a közös tulajdon hasznosításának bevételei és a kamatbevételek.
82. Tulajdonosi befizetésnek minősül a rendszeresen fizetett közös költség, a rendkívüli közös költség befizetés és a közös tulajdon elidegenítéséből származó bevétel. A közös költség biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodnia.
83. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás minősül közös költségnek. A külön tulajdon fenntartási, felújítási, korszerűsítési és bővítési kiadásai nem képezhetnek közös költséget.
84. A rendkívüli közös költség előleg jellegű és legkésőbb a következő rendes Közgyűlésen a közösség képviselétét ellátó szerv köteles elszámolni a felhasználásról.
85. A Közgyűlés a rendszeresen és rendkívül fizetendő közös kötelezettségek körében legfeljebb háromhavi közös költség egyidejű esedékességéről rendelkezhet.
86. A rendkívüli közös költség befizetés a tulajdonostárs Közgyűlés által elrendelt eseti közös költség hozzájárulása, mely olyan rendkívüli célokra és kötelezettségekre fordítható, amely a rendszeres közös költség előleg kiszámításakor nem volt előrelátható. A felújítás csak akkor minősülhet ilyen célnak, ha rendkívüli események, azaz nem a rendeltetésszerű használat teszi szükségessé.
87. Ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, a közös tulajdonú épület- és telekrészek hasznosításából és a közös tulajdonú épület- és telekrészek külön tulajdonná alakítása révén történő elidegenítéséből eredő bevétel után a Társasház akkor is személyi jövedelemadó-kötelezettség terheli, ha az SzMSz rendelkezéseit betartva a tulajdonostársnak nem fizeti ki a rá jutó elidegenítési és hasznosítási bevétel összegét.

¹⁹ Huszonöttnél több lakásból álló Társasház esetén alkalmazandó.

88. A Társasház kiadásai különösen a közös költség, a közösség egészét terhelő kötelezettségek, a fizetendő kártérítés és a kártalanítás.
89. A közös tulajdonú épület- és telekrész hasznosításából származó bevétel a Társasháznál marad, azt kizárólag közös költségre, közösség egészét terhelő közös kötelezettségekre, korszerűsítésre és bővítésre szabad fordítani.
90. A közös költséget a tulajdonostársak – a Közgyűlés eltérő rendelkezése hiányában – a tulajdoni hányad szerinti megosztásban kötelesek megfizetni. Tulajdoni hányad alapú felosztás érvényesül a biztosítás, a felújítási alapba történő befizetés, az eszközpótlás díjainak megállapításakor és beszedésekor.
- Ettől eltérő szabály érvényesül: az ivóvíz- víz és csatornadíj, a fűtés és melegvíz előállítás, közös képviselet, a szemétszállítás, a közös területek fűtés és áramdíja, az ügyviteli, banki, könyvelési és jogi szolgáltatások díjainak megállapításakor és beszedésekor.
- A közösség egészét terhelő lakhatással összefüggő költségek (rezsi költségek) a lakott albetétek arányában 13 lakás vonatkozásában kerülnek felosztásra és megfizetésre.
- Lakott albetétek száma alapú felosztás érvényesül továbbá minden olyan költség megfizetésével kapcsolatban, melyet a Társasház a lakások száma szerint kap a lakás nagyságától függetlenül. Továbbá minden olyan költséget, melyet a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel az igazságosabb megosztás érdekében lakásszám szerinti költség elosztású fizetésként rendel.
- Minden olyan költséget, melyet a Társasház a lakások száma után fizet, a tulajdoni hányad alapján fizetett közös költségektől külön kell kezelni, feltüntetni, de ezen összegek egészét közös költségként fizetni.
- A közös költség viselés aránya így nevesítve tulajdoni hányad és lakásszám alapján kerül felosztásra. Ettől eltérni csak a Közgyűlés határozatával lehet. Az eltérés során a tulajdoni hányad vagy a tulajdonostárs működésével, ingatlanhasználatával és hasznosításával összefüggő, az átlagostól eltérő mértékű költségkockázatot kell figyelembe venni.
91. A közösség egészét terhelő közös kötelezettségek albetétekre jutó mértékéről, ha a fogyasztás ingatlanonként nem mérhető vagy egyébként nem állapítható meg, a Közgyűlés dönt. Rendelkeznie kell az esedékességről és fizetési módokról is. Rendelkezés hiányában a közösség egészét terhelő közös kötelezettségek aránya azonos a tulajdoni aránnyal és a fizetési feltételek azonosak a közös költség fizetésével.
92. A közös költséget a társasházi tulajdonostársak a hónap 20. munkanapjáig esedékesen készpénzben, banki átutalással vagy postai feladással kötelesek megfizetni. A közös költség mértékét a Közgyűlés legfeljebb félévente változtathatja és/vagy alkalmazhatja az évenkénti valorizáció módszerét is.
93. Társasházzal szembeni kötelezettségek átvállalása (átruházása) csak a Közgyűlés előzetes hozzájárulásával történhet a Társasház és a tartozásátvállaló közti írásbeli szerződés alapján. A Közgyűlés a hozzájárulást óvadék előzetes befizetésétől teheti függővé. A Közgyűlés határozott időre felhatalmazhatja a Közös képviselőt arra, hogy a Közgyűlés helyett a hozzájárulást megadja, de ilyenkor az előzetes óvadékfizetés nem mellőzhető. A hozzájárulás az óvadék befizetésének (jóváírásának) napján lép hatályba. A Társasház évente a rendes közgyűlésen határozza meg az óvadék mértékét. Közgyűlési határozat hiányában az óvadék az átvállalt kötelezettség 3 havi összege. Ha a hozzájárulást a Közös képviselő adta meg, arról a következő Közgyűlést tájékoztatja. A tulajdonos az átvállalóért hozzájárulás esetén is készfizető kezesként felel. E rendelkezéseket a tartozásátvállalásról szóló szerződés tartalmának meghatározása során figyelembe kell venni.
94. Közös költség tartozás okán a tulajdonostárs külön tulajdona akkor is terhelhető jelzáloggal, ha a kötelezettséget más személy hozzájárulással vállalta át, de az átvállaló határidőben nem teljesít vagy a teljesítés hiányos.
95. A Társasház sem a tulajdonostársaknak, sem kívülállóknak hitelt nem nyújthat. Nem minősül hitelnek, ha a Közgyűlés vagy felhatalmazása alapján a közös képviseleti szerv a tartozásokra részletfizetést vagy halasztott fizetést engedélyez. Ilyen fizetési kedvezmény csak kamatkötelesen adható. Más társasházi szerv részletfizetést vagy halasztást nem engedélyezhet.
96. Fizetési kedvezmények esetén a kamat a mindenkori jegybanki kamat, késedelmes teljesítés esetén a késedelmi kamat a jegybanki alapkamat kétszerese. A kamat és késedelmi kamat érvényesítése – a Közgyűlés eltérő döntése hiányában – kötelező.
97. Közös költséggel vagy a Társasház egészét terhelő közös kötelezettséggel, vagy bármely a tulajdonostárs által a Társasháznak fizetendő összeggel szemben a tulajdonostársak nem élhetnek beszámítással.

Közös költség hátralék esetén követendő eljárás

98. A Közös képviselő köteles figyelemmel kísérni és havonta ellenőrizni a közös költség befizetését. A Közös képviselő a Közgyűlés külön döntése és felhatalmazása nélkül jogosult és köteles megtenni minden jogszerű intézkedést a hátralékos társasházi tulajdonostárssal szemben.

99. Amennyiben valamely tulajdonostárs a közös költség befizetésével késedelembe esik, a késedelembe eséstől számított 15 napon belül a Közös képviselő köteles az érintett tulajdonostársat írásban, igazolható módon, a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel felszólítani a közös költség hátralék 15 napon belül történő befizetésére.
100. Ha a tulajdonostárs befizetési kötelezettségének a felszólítás ellenére sem tesz eleget 15 napon belül, a Közös képviselő köteles fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni.
101. A Közös képviselő vagy a Közgyűlés elrendelheti a legalább három havi közös költség összegének megfelelő hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését a hátralék megfizetésének biztosítékaul. E határozatot illetőleg a Közös képviselő rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, és azt a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati jogra történő figyelmeztetéssel együtt igazolható módon kézbesíteni kell. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kamataival és egyéb járulékaival együtt kiegyenlítették, a Közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törlesztéséhez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Ha a Társasházban az adott tulajdonosnak több ingatlana is van, a jelzálog jog bejegyzése a Közgyűlésnek vagy a Közös képviselőnek a választása alapján bármelyik vagy mindegyik ingatlanra is lehetséges.

III.

A tulajdonostársak egymás közti jogviszonya

A) A közös tulajdon használata

102. A közös tulajdonú épületrészek és helyiségek, a telek és minden más közös tulajdoni épület berendezés és felszerelés birtoklására és rendeltetésszerű használatára valamennyi tulajdonostárs és mindazok azonos mértékben jogosultak, akiknek a tulajdonostársak a külön tulajdonuk használatát jogszerűen átengedték. Ez alól kivételek a mélygarázs egyes járműtároló helyei. E jogát azonban senki sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.
103. A közös tulajdon birtoklása, használata és hasznosítása kérdésében a Közgyűlés egyszerű többséggel hozhat határozatot. Nem engedhető kizárólagos, illetve többtelekhasználat annak a tulajdonostársnak, akinek lakó- és/vagy tartózkodási helye nem az Épületben van, vagy aki más, az SzMSz-ben vagy közgyűlési határozatban írt okból erre nem jogosult. A közös tulajdon kizárólagos használata nem változtat e vagyonrész közös tulajdoni jellegén.
104. A közös tulajdonú dologon a tulajdonostársnak a Közgyűlés engedhet kizárólagos használatot határozott időre és ellenszolgáltatás fejében. Nem engedélyezhető kizárólagos vagy többtelekhasználat a tulajdonostársak közös célját szolgáló és a közösség túlnyomó része által ténylegesen használt közös tulajdonú ingatlanrészen, berendezésen és felszerelési tárgyon, a mélygarázs lejáró rámpáin és a mélygarázshoz vezető egyéb útvonalakon, valamint azokon az épületrészekben, amelyek az épület biztonságához és állékonyságához, valamint a közös tulajdon üzemeltetéséhez szükségesek.
105. Nem kell engedély és ellenszolgáltatás sem köthető ki akkor, ha a közös tulajdonú épületrész az épület vagy a külön- vagy közös tulajdonú épületrészek adottságai miatt van a tulajdonostárs kizárólagos használatában, vagy ha a külön tulajdon rendeltetésszerű használata a közös tulajdonú épületrész használata nélkül nem volna lehetséges, vagy jelentős értékvesztést okozna.
106. A 104. pontban foglaltak az ott írt feltételek mellett is csak akkor valósíthatók meg, ha a tulajdonostársnak vagy annak a személynek, akivel együtt osztatlan közös tulajdonban álló önálló társasházi ingatlan társtulajdonosa, két éven belül nem volt az esedékesség napjáig meg nem fizetett közös költség vagy más tartozása.
107. Minden tulajdonostárs kötelezettsége a közös tulajdon közös üzemeltetése, fenntartása, felújítása, korszerűsítése, és ezek költségeinek tulajdoni hányadával arányos viselése, azok gondozása és kímélete.
108. Adóvevő berendezéseket a közös tulajdonba telepíteni, ott üzembe helyezni, működtetni csak a Közgyűlés előzetes hozzájárulásával lehet. Tilos a közös tulajdonba sugárzó és más veszélyes anyagot bevenni, tárolni, azzal bármilyen műveletet végezni. Az adóvevő berendezések telepítésének engedélyhez kötöttsége arra az esetre is érvényesül, ha a kizárólagos használatához egyébként külön engedély nem szükséges.
109. A külön tulajdonhoz, a kizárólagos használatra átengedett közös tulajdonú ingatlanrészekhez, berendezésekhez és felszerelésekhez a közös tulajdonon keresztül történő odajutásban, a be- és kijárásban a tulajdonostársat és mindazokat, akiknek a tulajdonostársak a külön- vagy közös tulajdonú ingatlanok (ingatlanrészek) használatát jog- és szerződés szerűen, az SzMSz-nek megfelelően átengedték, semmilyen okkal nem lehet akadályozni, a közös tulajdon ilyen jellegű használatát tiszteletben kell tartani. A közös tulajdonú ingatlan és ingatlanrész e pontban írt használatáért a közös költségen és a Társasház terhelő közös kötelezettségek fedezetén túl más juttatást, díjat követelni nem lehet és ez feltételhez sem köthető, kivéve az SzMSz betartásának megkövetelését.
110. A közös tulajdonú dolgokra kötött bérleti, kizárólagos vagy többtelekhasználati szerződés megszűnik, ha a tulajdonostárs írásbeli felszólítás ellenére a Társasházzal szembeni bármilyen nemű esedékessé vált tartozását a felhívásban írt határidőben

nem fizeti meg. Ez a bérleti, kizárólagos vagy többtelehasználati szerződések szükségszerű tartalmi eleme akkor is, ha erre a szerződés kifejezetten nem utal.

111. A tulajdonostársakat megilleti az a jog, hogy nevüket, cégüket és logójukat a lépcsőházban erre a Társasház által rendszeresített táblán elhelyezzék. Ez csak egységes, esztétikus módon, célszerű és minőségi anyagok felhasználásával történhet. A tábla elkészítése a közös költség terhére történik, a feliratok elkészítésének és kihelyezésének költsége a tulajdonostársakat terheli, de az elkészítést és kihelyezést csakis a Közös képviselő rendelheti meg és bonyolíthatja. A bonyolítás a közös költség terhére történik. Az elkészítés és kihelyezés megtagadható, ha a felirat közizlést, közérkölcst vagy a Társasház jóhírnevét sérti. Az e pontban szabályozott jogát a tulajdonostárs elveszti, ha írásbeli felszólítás ellenére a felhívásban írt határidőben nem fizeti meg az esedékessé vált bármilyen Társasházzal szembeni tartozását.
112. Ha egy tulajdonostárs több táblát akar kihelyezni, vagy a tábla a Közgyűlés által előírt méretet meghaladja, külön díjazás kérhető, melyről a Közgyűlés döntéséig ideiglenes jelleggel a közös képviselő dönt. E táblákat, elkészítésük megrendelése előtt formájuk, anyagminőségük és tartalmuk szerint a Közös képviselővel engedélyeztetni kell.
113. Ha az SzMSz eltérően nem rendelkezik, a tulajdonostárs a kizárólagos használatában álló közös tulajdonú ingatlanrészen másnak nem engedhet használatot, kivéve az olyan személyt, akinek egyidejűleg a külön tulajdona használatát is jogszerűen átengedi. Az e pontban írtak megsértése esetén a bérleti, kizárólagos vagy többtelehasználati szerződés külön intézkedés nélkül megszűnik, ha a szerződésszegő (SzMSz-t illetve közgyűlési határozatot sértő) magatartással a tulajdonostárs írásos felhívásra a felhívásban írt határidőben nem hagy fel. Ez a kizárólagos használati szerződések szükségszerű tartalmi eleme akkor is, ha erre a szerződés kifejezetten nem utal.
114. Az SzMSz vagy közgyűlési határozat eltérő rendelkezésének hiányában a közös tulajdonban okozott kár elhárítási és helyreállítási költsége nem minősül közös költségnek. Ez alól kivétel az elháríthatatlan erőhatalom (vis maior) miatt beállott kár. Nem viselhető a kár a közös költségből, ha az másra áthárítható és rövid időn belül behajtható és a kár kijavítása a társasházi ingatlanok üzemben tartását nem akadályozza, illetve nem vezet további kárhoz. Több károkozó felelőssége egyetemleges. A tulajdonostárs a lakótársáért, bérletjéért, megbízottjáért, alkalmazottjáért, látogatójáért, ügyfeléért, és mindazokért, akiknek a külön-tulajdona használatát akár csak alkalmilag is átengedte, illetve aki őt felkereste, saját felróhatósága nélkül is úgy felel, mintha a kárt maga okozta volna. A közös tulajdonban okozott károk fedezetét a közös költségből kell megelőlegezni, viselni a közös költségből pedig akkor kell, ha a kár behajtására nincs esély vagy a behajtás költségei a kár mértékéhez viszonyítottan a behajtást gazdaságtalanná teszik.

B) A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

A külön tulajdon használata és hasznosítása

115. A társasházi tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a rendelkezésnek, a birtoklásnak, a használatnak, a hasznok szedésének joga, a kizárólagos használatában lévő közös tulajdoni ingatlanrészek tekintetében pedig a birtoklás és a használat joga. A tulajdonostárs e jogosítványait nem gyakorolhatja a többi tulajdonos közös és külön tulajdonhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmére.
116. A külön tulajdonon olyan átalakítás nem végezhető, amely sérti a közös vagy külön tulajdonok rendeltetésszerű használatát, használhatóságát, a társasházi épületek harmonizáló és egységes arculatát.
117. A telekszinti teraszok kizárólag a Közgyűlés előzetes hozzájárulásával és az általa előírt módon, időben és berendezésekkel keríthetők el.
118. Adóvevő berendezéseket a külön tulajdonba telepíteni, ott üzembe helyezni, működtetni tilos. Tilos a külön tulajdonba sugárzó és más veszélyes anyagot bevinni, tárolni, azzal bármilyen műveletet végezni.
119. A tulajdonostárs a külön tulajdonában álló lakást vagy egyéb helyiséget kizárólag annak rendeltetése szerint használhatja, illetőleg hasznosíthatja.
120. A tulajdonostárs a külön tulajdonában lévő lakás/helyiség használatakor köteles tekintettel lenni a többi tulajdonostárs nyugalma, és arra, hogy a társasházi épület rendeltetése lakóház.
121. A külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében tilos a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény²⁰ hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni, valamint, szexuális terméket²¹ és segédeszközt árusítani vagy forgalmazni.

²⁰ Lásd 1991. évi XXXIV. törvény a szerencsejáték szervezéséről

²¹ Lásd 1997. évi CLV. törvény 2. § v) pont)

122. Ha a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata telepengedély-köteles tevékenységhez²² vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék²³ forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a Közgyűlés a hatóság felhívásától számított 30 napon belül nem hoz tiltó határozatot. A Közgyűlés a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem²⁴, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatásához az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.
123. Ha a külön tulajdonon belül az épület vagy a külön- vagy közös tulajdonú épületrészek adottságai miatt közös tulajdonú épület berendezés vagy felszerelés található, és más műszaki megoldás nem vagy csak jelentős költségtöbblet révén lenne alkalmazható, akkor ezért a tulajdonostárs díjat vagy kártalanítást nem követelhet.
124. Ha az önálló külön tulajdonú ingatlanon belül olyan közös tulajdonú dolog van, amely a Társasház közös célját szolgálja, azt a Társasház a közös költségből köteles üzemeltetni, fenntartani, felújítani, korszerűsíteni, bővíteni, cserélni. A tulajdonostárs köteles a Társasház megbízottjának lehetővé tenni, hogy a közös tulajdonú dolgot a Társasház kijelölt tagja vagy megbízottja megbízása keretein belül felügyelje, üzemben tartsa, karbantartsa, felújítsa, korszerűsítse, bővítsse. A közös tulajdonon végzett, e pontban felsorolt tevékenységeket a tulajdonostárssal előre egyeztetett időpontban kell végezni. Nincs szükség az előzetes egyeztetésre, ha a tevékenység másnak életét, testi épségét vagy vagyoniát közvetlenül fenyegető és más módon el nem hárítható veszély (szükséghelyzet) miatt szükséges. Ebben az esetben a tulajdonos nem hivatkozhat birtoka védelmére és köteles tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanát és más abban lévő dolgot a szükséghelyzet megszüntetése végett az elkerülhetetlen és arányos mértékben a Társasház vagy a megbízásából eljáró személy igénybe vegye, használja, illetőleg abban kárt okozzon. Ez a kötelezettség a tulajdonostársat csak akkor terheli, ha a közös tulajdonú ingatlanrészt és más dolgot vagy más tulajdonostárs külön tulajdonú dolgait fenyegető kár előreláthatóan jelentős mértékben meghaladja azt a kárt, amely a tulajdonostársat a tevékenység következtében érheti. Az ilyen tevékenységgel a külön tulajdonú dologban okozott károkat az köteles megtéríteni, akinek a külön tulajdonú ingatlana szükséghelyzetben volt. Ha a károkozás a közös tulajdonú épületrész vagy épület berendezés és felszerelés érdekében történt, a kártalanítást az SzMSz eltérő rendelkezése hiányában a közös költségből kell fizetni. Ettől a szabálytól a Közgyűlés az SzMSz módosítása nélkül is eltérhet. Ha több külön tulajdonú ingatlan vagy külön tulajdonú ingatlan és közös tulajdonú épületrész vagy épület berendezés (felszerelés) érdekében végeztek károkozással járó tevékenységet, a kárfelelősség egyetemleges.
125. Eltérő megállapodás hiányában a tulajdonostárs köteles a külön tulajdonában álló ingatlant, annak valamennyi tartozékát, valamint a legalább fél évre, avagy már fél éve a kizárólagos használatába vett közös tulajdonú berendezési és felszerelési tárgyat a használat ideje alatt saját költségén üzemeltetni, fenntartani, időszakonként felújítani, terheit és kárait viselni.
126. A külön tulajdon az abban ténylegesen lakó (azt ténylegesen használó) tulajdonostárs kereső tevékenysége gyakorlására is használható, de cége székhelyként, telephelyként, fióktelepeként, képvisleti irodájaként állami vagy kamarai nyilvántartásba kizárólag a Közös képviselő előzetes írásbeli értesítését követően jelenthető be. A tárolók valamint a járműtároló-helyek tekintetében ez csak a Közgyűlés előzetes hozzájárulásának megadását követően történhet meg.

A tulajdonostárs kötelességei

127. A tulajdonostárs köteles:
- a) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,
 - b) lehetővé tenni és tűrni, hogy a különtulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
 - c) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a b) pont rendelkezéseit, és a használat ne járjon a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével;
 - d) a lakásában tervezett építkezéssről értesíteni a Közös képviselőt.
128. A tulajdonostárs köteles 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,

²² Lásd 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet 2. melléklet

²³ Lásd 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet 3. melléklet

²⁴ Lásd 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól, valamint 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

- c) a külön tulajdonában lakó, azt bérlő, használó személy fenti adatait, valamint a hasznélvező személy nevét, a külön tulajdonában lakó személyek számát, 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 tulajdonostárs köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.
129. A 128. pont szerinti bejelentési kötelezettségnek a tulajdonosok a birtokbavételtől, illetve a tulajdonosváltástól számított 15 napon belül kötelesek eleget tenni.
130. Az adat és/vagy adatváltozás közlésének elmaradása, téves (félrevezető) vagy hiányos teljesítése esetén a Közös képviselő a bejelentésre köteles tulajdonostársat adatközlésre szólíthatja fel. A felszólítás eredménytelensége esetén a tulajdonostársat fél havi közös költség összegének megfelelő kötbérfizetési kötelezettség terheli, mely összeg a felszólítás közlését követő 15. napon válik esedékessé.
131. A bejelentési kötelezettség alá eső adatokat a Közös képviselő kezelheti, azokról nyilvántartást vezethet. A Közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.
132. A tulajdonostárs köteles haladéktalanul bejelenteni a Közös képviselőnek, ha a közös tulajdonban ő maga, az a személy, akinek károkozásaért, mint sajátjáért felelős, avagy más személy kárt okozott vagy ennek veszélye fenyeget.

Építkezés

133. A tulajdonostárs a külön tulajdonában álló ingatlanban – a jogszabályi és hatósági előírások betartásával – építkézhet, de a lakásában tervezett építkezésről annak megkezdése előtt legalább 15 nappal köteles értesíteni a Közös képviselőt. Az építkezést az értesítést követő 15 napon belül nem szabad megkezdeni.
134. Az épített tulajdonostárs a lakásában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épület berendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épület berendezés 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.
135. Az épített tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és 144. pontban említett körülmények nem állnak fenn.
136. Ha az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a Közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja. A Közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

C) Házirend

137. A Társasház házirendjét a Közös képviselő a Társasházban jól látható helyen (a hirdetőtáblán) teszi közzé. A Társasház házirendjét a Szervezeti és Működési Szabályzat 1. számú melléklete tartalmazza.
138. A házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkorai használója köteles betartani.

IV.

A Társasház működését szabályozó rendelkezések rangsora és a részleges érvénytelenség

139. Amennyiben jogszabály egy szóban forgó kérdéshez kógens (kötelező) szabályozást ír elő, úgy az SzMSz ettől eltérő rendelkezéseit alkalmazni nem lehet. Amennyiben a szóban forgó kérdés az SzMSz-ben nincs szabályozva, vagy a kötelező jogszabályi rendelkezésektől eltér, a jogszabály az irányadó.
140. Amennyiben a tulajdonostársak között értelmezési viták merülnek fel, úgy az SzMSz-t oly módon kell értelmezni vagy módosítani, hogy az megfeleljen a jogszabályban előírtaknak, illetve ne akadályozza a Társasház működését és üzemeltetését, a tulajdonosok döntéshozatalát, a Társasház igényérvényesítését, valamint külső jogviszonyait és elérje a szándékolt gazdasági célt. Ha a tulajdonostársak egy adott rendelkezést értelmeznek, úgy az értelmezés során az alábbi felsoroltak az itt írt rangsorban kerülnek alkalmazásra:

- kógens jogszabályok,
 - SzMSz,
 - diszpozitív (eltérést engedő) jogszabályok.
141. Amennyiben az SzMSz egyes rendelkezései érvénytelennek bizonyulnak, ez nem eredményezi az SzMSz egészének az érvénytelenségét.

V.

Egyéb rendelkezések

142. Az SzMSz-ben nem szabályozott kérdésekben a mindenkori Tht. és a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.
143. Az SzMSz rendelkezései a mindenkori tulajdonostársakat kötelezik. A házirend szabályait a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori használója is köteles betartani. 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.
144. Az SzMSz-t és annak módosításait az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.
145. Az SzMSz-t megszegő tulajdonostárs, szerződésszegésenként a Közös képviselő felhívására, a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül, a felhívásra okot adó körülmény évében fennálló félhavi közös költségnek megfelelő összeget köteles a Társasház részére kötbérként megfizetni. Ez az egyéb fizetési kötelezettségeit nem csökkenti.
146. A Társasház az épület bejáratainál, a földszinten és a közös képviselői szerv hivatali helyiségében üveglappal borított zárható hirdetőtáblát (a továbbiakban: Hirdetőtábla) működtet, amelyen a Társasház szerveinek határozatait, tájékoztatóit, közleményeit, a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jogokkal kapcsolatos felhívásait függeszti ki.²⁵ Más irat kifüggesztése nem megengedett.
147. A Társasház iratai 3 példányban és magyar nyelven készülnek. Az iratokról az arra igényt tartó költségére fénymásolat készíthető és adható ki. Nem adható ki olyan irat, amelynek arra illetéktelen általi megismerése személyiségi jogokat és adatvédelmi szabályokat sért. A fizetési kötelezettségekkel, birtoklással, használattal, hasznok szedésével és hasznosítással összefüggő iratok, valamint a Társasház ügyeiben született bírósági és hatósági iratok tulajdonostárs részére történő hozzáférhetővé tétele nem minősül jogosulatlan adatkezelésnek, üzleti vagy magántitok-sértésnek.
148. Az SzMSz értelmezésére a magyar jog szabályait és fogalmait kell alkalmazni. A tulajdonostársak egymás közötti, továbbá a tulajdonostárs és a Társasház közötti jogvitákat mindenekelőtt tárgyalásos úton, egymás és a többi tulajdonostárs birtoklásának és használatának zavarása nélkül kell megoldani. A vita megoldásában a Közös képviselőnek aktívan, elfogulatlanul és tárgyyszerűen kell közreműködnie.
149. 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. Közvetítői eljárás a vitában érintett felek írásbeli - a közösség tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött - közös megegyezésével kezdeményezhető.
150. Az SzMSz-t valamennyi tulajdonostársnak rendelkezésére kell bocsátani. Ez érvényesül az SzMSz módosításaira és javított példányaira is. Ezek a dokumentumok azokkal szemben nyilvánosnak minősülnek, akik hitelt érdemlően igazolják azt, hogy a Társasház közös ügyeinek intézésében, a fenntartásban, felújításban, korszerűsítésben érdekeltek vagy a külön vagy közös tulajdonon tulajdonjogot vagy használati jogot kívánnak szerezni. Az Alapító Okiratot és az SzMSz-t hatósági vagy bírósági eljárás céljából valamennyi társasházi szerv és a tulajdonostársak szabadon felhasználhatják. Az e pontban szabályozott felhasználás vagy hozzáférhetővé tétel nem minősül jogosulatlan adatkezelésnek vagy magán- vagy üzleti titok megsértésének.
151. Az SzMSz, illetve a Közgyűlés határozatai alapján szükséges jognyilatkozatok írásban érvényesek. Veresegyház Város Önkormányzata mint 1/1 hányadú tulajdonos, megbízza Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvédet (1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34., kamarai azonosító száma (KASZ): 36066810, lajstromszám: 16651, nyilvántartási szám: 01-005820), hogy a szervezeti működési szabályzatot az ingatlanügyi hatóságnál a Társasház alapító okiratához nyújtsa be, az ellenjegyző ügyvéd a jelen SzMSz ellenjegyzésével fogadja el a megbízást.

Veresegyház, 2018. február ...

²⁵ A Tht. 5. § (3) bekezdése szerint az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető.

Ellenjegyzem: Veresegyház, 2018. február ...

.....
 Pásztor Béla
 polgármester
 Veresegyház Város Önkormányzata

.....
 Garai Tamás József
 jegyző
 Veresegyház Város Önkormányzata

Az Áht. 37. § (1) bekezdése és az államháztartási törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdés f) pontja alapján ellenjegyzem: Veresegyház, 2018. február ____.

.....
 Jäger Ágnes
 pénzügyi osztályvezető
 Veresegyház Város Önkormányzata

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott **Dr. Papp Dávid József** egyéni ügyvéd (1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34., kamarai azonosító száma (KASZ): 36066810, lajstromszám: 16651, nyilvántartási szám: 01-005820) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti Fél ügyleti képességéről, valódi ügyleti szándékáról, valamint tájékoztattam a Felet a fenti irat lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjeggyemmel láttam el. A fenti 151. pontban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom.

Készítettem és ellenjegyzem:
 Veresegyház, 2018. február ...

.....
 Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd
 irodája címe: 1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34.
 BÜK-lajstromszám: 16651
 MÜK-lajstromszám: 01-005820
 ügyszám: 36066810 Ü 2018 006
 Kamarai azonosító szám (KASZ): 36066810

i. 1. számú melléklet

A HÁZIREND

A tulajdonostársak egymás közötti viszonya, a Társasház tűz- és állagvédelmi, működési szabályai

A Házirend, a lakók nyugalma, pihenését, az épület valamint az ingatlanhoz kapcsolódó közterületek rendeltetésszerű használatát ezek tűz- és állagának védelmét szolgálja. A Házirend kötelező keret ad a lakók/bérlők egymással szemben tanúsított magatartásának. A házirend előírja a lakóépület és a hozzá kapcsolódó közterületek rendeltetésszerű használatára, tűz- és állag védelmére szolgáló követelményeket, szabályokat is.

A Házirend alapján, a lakók joggal elvárják a lakóközösségben, egymás megbecsülését, kölcsönös tiszteletben tartását, és egymást segítő magatartását.

A Tulajdonosoknak és a Társasház választott szervezeteinek joga és egyben kötelessége, a házirend betartásán őrködni, az előírásokat megtartani, másokkal betartatni, a Házirend megszegőit figyelmeztetni. A szervezetnek joga van a Házirend megszegőivel szemben akár jogi úton is fellépni.

A. 1. Zajjal járó tevékenységekre vonatkozó szabályok

1.1. Minden lakó a nap minden szakában a többiek nyugalma zavaró tevékenységektől köteles tartózkodni akár a lakáson belül, akár lakáson kívül.

1.2. A Társasházban az Önkormányzat rendelete a zaj- és rezgésvédelem helyi szabályairól előírásai az irányadóak.

1.3. A Társasházban különösen tiltott: a hangos kiabálás, éneklés, botrányt okozó lerészegedés, nagy hangerejű TV, rádió és egyéb zenehallgatás, gépekkel vagy egyéb eszközzel nagy zajkeltés, fatalpú lábbelik használata stb.

B. 2. Takarítással kapcsolatos szabályok

2.1. A lakás takarítását és egyéb háztartási tevékenységet úgy szabad végezni, hogy a háztartási gépek által keltett zaj a többi lakó nyugalma zavarja, ezért az ilyen jellegű tevékenység este 20 és reggel 7 óra között nem végezhető.

2.2. Szőnyeget, portörő rongyot, abroszt, és egyéb ruhaneműt tilos az ablakból, erkélyről kirázni, vagy az ablak párkányán, az erkély korlátján porolni. Az erkélyen csak a városképet nem rontó, a közízlést nem sértő tárgyak helyezhetők el.

2.3. A porszívó zsákját csak a szeméttároló tartályba szabad üríteni.

2.4. Az erkély és a lépcsőház korlátjához nem szabad satut erősítve munkát végezni.

2.5. Az erkélyt, ablakot csak úgy szabad takarítani, hogy semmi nem hulljon le, és erre a virágok ápolásánál is fegyelemmel kell lenni.

2.6. Ruhaszárítást az erkélyen csak úgy szabad végezni, hogy a kifüggesztett ruhák a mindenkori szélviszonyoknak ellenálljanak (csipeszezés) és a korlát magasságát lehetőleg ne haladják meg.

2.7. Virágládát az erkélyen megfelelő biztonsággal kell rögzíteni, úgy hogy a láda elmozdítása az erős széllelőkeések következtében se történjen meg.

2.8. A háztartási hulladék elhelyezésére konténer van rendszeresítve. Háztartási hulladékot lehetőleg a kereskedelembe e célra kapható zsákba gyűjtsék, mert a szabadon beöntött hulladék főleg nyári időszakban erős undort keltő bűzt áraszt, bomlásnak indulva oda vonzza a legyeket.

2.8.1 A háztartási szemetet tömörítve kell a gyűjtőkonténerbe helyezni. Különös tekintettel az eldobható műanyag flakonok tömörítésére, a kartondobozok szétszedésére.

2.8.2. A szemetes tartályba öntés közben, a kihullott hulladékot annak kell feltakarítani, aki kiöntötte. Erre tekintettel olyan kisgyerekekkel, aki nem éri fel a tartály tetejét ne vitessék le a szemetet.

2.8.3. A szeméttároló konténerbe veszélyes hulladékokat, gyúlékony, maró vagy robbanó anyagokat, folyadékokat kiönteni szigorúan tilos!

2.8.4. Amennyiben a hulladék szelektív gyűjtése bevezetésre kerül, úgy a keletkező hulladékok szelektálást, a tulajdonostársak is minél nagyobb számban vezessék be, saját háztartásukban, és éljenek a környezet megóvásának e lehetőségével is.

2.8.5. TILOS a lakásfelújítás során keletkező sított, törmeléket a háztartási szemetgyűjtő konténerbe helyezni!

2.8.6. Amennyiben bizonyíthatóan valamely felújítást végző tulajdonostárs miatt nem szállítják el a szemetet, mert az általa behelyezett sított, törmelékkel kevert, úgy a Társasház választott képviselője köteles a tulajdonostársat felszólítani, hogy saját költségére a szemétszállítást végeztesse el. Amennyiben a felszólításra sem végezteti el a szemet, sít elszállítását, úgy a közösség terhére kell a szállítást elvégeztetni, és a számla összegét a tulajdonostárs ingatlanánál, közös költségként előírni és nyilvántartani. E cselekményről tényleírást kell készíteni és a közös költség többlet bevétel előírásánál dokumentálni.

2.9. A lakóépületből különböző tárgyakat, szemetet, cigaretta csikket kidobni szigorúan tilos!

2.10. Kerülni kell az erkély korlátján kihajolva történő dohányzást, mert a lehulló parázs tüzet, valamint balesetet okozhat.

2.11. Az áthallás, kopogás csökkentése érdekében, főleg járólapos burkolattal rendelkező lakásban, kemény talpú cipő, papucs használata kerülendő, mert a beton a kopogó hangokat több méterre – csillapítás nélkül – vezeti, és ezzel az alsóbb lakóknak kellemetlenséget okozhatunk. Figyelmeztetés ellenére, a kemény talpú lábbeliben történő mozgás indokot adhat a tulajdonostársnak a szabálysértési eljárás kezdeményezésére.

2.12. A vizesblokk (konyha, fürdőszoba, WC) használatánál ügyelni kell arra, hogy a kiömlő víz a lejjebb lévő lakásokat le ne áztassa.

2.12.1. A mosó- és mosogatógép csöveit megfelelően rögzíteni kell.

2.12.2. Használaton kívül lévő gépeknél meg kell szüntetni a csatlakozókon a víznyomást.

2.12.3. A szolgáltatások szüneteltetése esetén, a készülék csapjait, szerelvényeit zárt állapotban kell tartani. Ennek elmulasztásából keletkezett károk okozásért, a károkozót terheli a felelősség és kártérítési kötelezettség terheli.

2.13. A lakások előtti folyosókat az ott lakók kötelesek rendben tartani és rendszeresen takarítani.

2.14. TILOS a folyosó keresztmetszetében nagyméretű csökkenést okozó bútorokat, eszközöket tárolni, amik a zavartalan közlekedést, a lakásokba történő be- illetve kijutást akadályozzák.

C. 3. A lakóépület közös területének felosztása

3.1. Az épület közös használatra szolgáló helyiségei, illetve részei – melyet lakók használnak a következők:

- 3.1.1. A Társasház minden tulajdonostársa számára szabadon, korlátozás nélkül igénybe vezető közös terület: bejárati előtér, lépcsőház, közös terület közös folyosói.
- 3.2. A kizárólagos használatú közös területre, csak a birtokon belül lévő tulajdonostárs(ak) engedélyével lehet bemenni.
- 3.3. Az épületet körülvevő terület közterület, szervíz út. A járműforgalomra vonatkozó szabályokat, az ide vonatkozó közterületre meghatározott, KRESZ jogszabályok és Önkormányzati rendeletek írják elő.

D. 4. A lakóépület lakásainak, közös területének használati szabályai

- 4.1. A Tulajdonostársak (közös) tulajdona, a Társasház lépcsőház bejárati ajtajánál kezdődik! A Társasház közös területének használatánál az a követendő példa, melyet saját (külön) tulajdonukban elvárnak, és másoktól is megkövetelnek.
- 4.2. A tulajdonostárs(ak) lakáson belüli, napszaknak megfelelő, életvitelszerű tevékenységüket kötelesek úgy megszervezni, hogy azok az alattuk, mellettük, felettük lakó tulajdonostársakat ne zavarják. Ennek értelmében, pl. kemény talpú lábbeliben tartósan közlekedni, rendszeresen barkácsolási tevékenységet folytatni, az épületszerkezetből adódó hangvezetés miatt tilos. Alkalmankénti tevékenységet is csak a zajkorlátozási időn kívül lehet. (A.1.2.)
- 4.3. A 4.2. pont alá nem tartozó családi rendezvények, ünnepnapokon történő összejövetelek, „házi bulik” megrendezésekor, a rendező tulajdonostárs köteles hirdetmény útján (faliújság) erről a tulajdonostársakat tájékoztatni. Ilyen alkalmakkor a vendégek magatartásáért, a társasházi közös tulajdonban történő esetleges károkozásért, a vendéglátó tulajdonostárs úgy erkölcsileg, mint anyagilag felel, és bizonyítottság esetén, kártérítésre kötelezhető!
- 4.4. A tárolókban, folyosókon, lépcsőházban csak olyan tárgyak tárolhatók, amelyek tűzrendészeti és közegészségügyi szempontból nem tiltottak. Ennek értelmében bomló élelmiszerek, kellemetlen bűzös tárgyak, anyagok, valamint tűz- és robbanásveszélyes anyagok, PB gázpalack, fűtőberendezés üzemeltetése, tárolása még ideiglenes jelleggel is TILOS!
- 4.5. Tilos továbbá olyan tárgyak tárolása, melyek akadályozzák tűz esetén, a menekülési útvonalon történő közlekedést, az ajtók, ablakok használatát, valamint rontják a Társasház összképét.
- 4.6. Üzemanyaggal feltöltött motoros jármű (robogó) és gép tárolása az épületen belül nem engedélyezett. Tűzbiztonsági szempontból benzines, és egyéb gyúlékony anyagot tartalmazó edények, kannák, palackos gáz tárolása a Társasház teljes területén még ideiglenes jelleggel is TILOS!
- 4.7. A külső tároló használatát saját felelősségre történik. A tárolókban elhelyezett tárgyak épségéért, megőrzéséért a Társasház felelősséget nem vállal.
- 4.8. A külső tárolóba mindenki saját felelősségére megy be, és távozáskor köteles gondoskodni arról, hogy az elektromos világítást lekapcsolja.
- 4.9. A lezárt helyiségeket önhatalmúlag kinyitni, a gépészeti berendezéseket elállítani, a közös tulajdonban lévő villamos berendezéseket, vezetékeket, önhatalmúlag megbontani még ideiglenes jelleggel is TILOS!
- 4.10. Bejárati előtereket, tűzbiztonsági okokból tárgyakkal, bútorokkal eltorlaszolni még ideiglenese jelleggel is TILOS!
- 4.11. A folyosó szakaszok tisztán tartása, állagának megőrzése, az ott lakó tulajdonostársak kötelezettsége.
- 4.12. A Társasház közössége a folyosókon, lépcsőházban tárolt tárgyakért felelősséget nem vállal, eltulajdonítás esetén a Társasházi közösség nem kötelezhető kártérítésre.
- 4.13. Légkondicionáló berendezés felszerelését csak szakember végezheti. Felszereléskor minden esetben tekintettel kell lenni az alsóbb szinteken lakó tulajdonostársak érdekeire, és a lecsapódó vízpára elvezetéséről, azok zavarása nélkül kell gondoskodni. Amennyiben a felszerelés építésügyi engedély-köteles, úgy az engedély beszerzése a felszerelő tulajdonostárs kötelezettsége.
- 4.14. A társasház épületgépészeti elemeinél, közös tulajdonban vannak a függőleges gépészeti elemek, csövek. A vízszintes leágazások a külön tulajdonhoz tartoznak. A fellépő hibák is kijavítása is ilyen költségmegosztás szerint történik. Az esetlegesen bekövetkező kár okozójának megállapítása, valamint a kártérítési felelősség megállapítása is ez alapján történik.
- 4.15. Fontos szabály, hogy az el- és beköltözők szállító járművei csak úgy várakozhatnak (állhatnak meg), hogy az esetleges baleset, tüzeset mentési munkálatait nem akadályozhatják. Ezért a bejáratokat eltorlaszolva megállni, még ideiglenes jelleggel is TILOS! Be- illetve elköltözés esetén a társasház napi élete, a lehető legkisebb mértékben legyen akadályozva, a bejáratok és közlekedési lehetőségek biztosítására.

E. 5. A lakóépület használata és épségének védelme

Az épület épségének védelme a tulajdonostársakat együttesen kötelezi arra, hogy az ingatlant és annak tartozékait rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül az itt lakók érdekeinek megfelelően, a piaci árviszonyok között leggazdaságosabban használják, üzemeltessék.

A lefolyókba (WC, mosogató, fürdőszoba) gyúlékony anyagokat, háztartási hulladékot, szemetet, vagy egyéb olyan anyagot önteni, ami a csatornarendszer eldugulását okozza, okozhatja, szigorúan TILOS!

Az ivóvíz használatának ellenértékét jogszabály alapján, vízmű-szolgáltató, az épületet ellátó fővízmérőn mért fogyasztás alapulvételével, a mellékmérőknél mért fogyasztás összegével csökkentve állapítja meg és számlázza le. A tulajdonosok kötelesek a lakásaik mellett felszerelt mellékmérő szabályszerű használatáról, valamint hitelességéről gondoskodni, vagy viselni, és megfizetni a közös költség összegében.

A lakásokban lévő fűtési berendezéseket megbontani tilos! Ugyancsak tilos a fűtőtesteken súlyos tárgyakat tárolni, vagy a csövekre, fűtőtestre ráállni. Bármilyen javítás, vagy szerelvény-csere, előzetes engedéllyel lehetséges. Az eredetileg felszerelt fűtőtest hőteljesítményétől eltérő méretű fűtőtestet nem szabad felszerelni, mert ezzel felborulhat az azonos stangon lévő lakások hőegyensúlya, és fűtési zavarok keletkezhetnek.

Amennyiben üzemzavar keletkezik, és a közművel bármelyikét szakaszosan, vagy a lakóépület egészét érintően el kell zárnai, ezt a tényt hirdetményként a faliújság közlése kell tenni.

A kaputelefon névjegyzékét a Közös Képviselő által megbízott személy cseréli. A névváltozást be kell jelenteni. A kaputelefon fedőlapjára kívülről névjavítást ráragasztani TILOS!

A lakóépületbe ismeretleneket, házalókat nem szabad beengedni. A céltalanul bolyongókat, itt tartózkodó gyanús személyeket távozásra kell felszólítani. Ilyen esetben célszerű a tulajdonostársaknak nem egyedül intézkedni, hanem egymást segítségül hívni, saját biztonságuk, és az esetleges félreértések elkerülése végett.

Az érkező vendégek beengedésének módját, a lakók saját felelősségükre, szabadon megválaszthatják.

A bejárati kapukat felügyelet nélkül kitámasztani nem szabad, mert ez könnyű alkalmat ad a besurranó tolvajoknak.

Az épület, lakásokon kívüli részeinek és az épületgépészet üzemképes állapotban tartása és általános karbantartási kötelezettsége, a mindenkor Közös Képviselőnek a kötelezettsége. Ennek költségeire, a tulajdonosok által befizetett üzemeltetési költség-hozzájárulás (közös költség), erre a célra fordítható része ad fedezetet.

A lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek ablakainak külső keretét, a redőnyöket az erkélyek korlátjait, csak az egységes összképnek megfelelő színűre lehet átfesteni. Az összkép (városkép) megbontójával szemben a Város Polgármesteri Hivatala, illetékes osztálya eljárást kezdeményezhet.

A gyermekkorúak magatartásáért, az általuk okozott károkért, keletkezett szennyeződés eltakarításáért - Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint - a szülők, illetve a felügyeletükkel megbízott személyek a felelősek.

F. 6. A tűzvédelmi szabályok, és előírások

6.1. „A” és „B” tűzveszélyességi osztályba sorolt anyagokat tárolni TILOS! (pl. festékmaradványok, hígítók)

6.2. Tűzveszélyes munkát (pl. hegesztés), csak olyan személy végezhet, aki tűzvédelmi szakvizsgát tett, valamint a megfelelő képesítéssel rendelkezik.

6.3. Elektromos berendezés javítását csak szakipari végzettséggel rendelkező személy végezheti! Minden olyan személy kinek végzettsége, képesítése, szakértelme nem jogosítja fel ilyen irányú munkavégzésre, és önhatalmúlag a Társasház elektromos hálózatában hibát keres, javít, megbont, stb. saját felelősségére teszi, és az ebből eredő károkért, balesetekért a Társasház, felelőssé nem tehető. A károkozó az okozott kárért vagyoni felelősséggel tartozik.

6.4. A 4. pontban meghatározott javítások elvégzésére a Társasház kezelője sem jogosíthat fel, utasíthat senkit, akiről tudja, hogy az elektromos szereléshez vizsgával nem rendelkezik.

6.5. Aki tüzet észlel, vagy annak közvetlen veszélyét észleli, vagy arról tudomást szerez, köteles az (állami) önkormányzati tűzoltóságot, késedelem nélkül értesíteni, a 105 segélykérő számon, vagy mobiltelefon esetében a 112 segélykérő számot felhívni.

6.6. A tűzjelzésnek tartalmaznia kell:

6.6.1. A tüzeset pontos helyét (város, utca, házszám, emelet).

6.6.2. Amennyiben tudja a káresemény előzményét, és mi van veszélyeztetve.

6.6.3. Emberi élet van-e veszélyben?

6.6.4. Saját nevét és telefonszámát.

6.7. Már a tűzjelző feladatok alatt kíséreljék meg a lakók a tűz eloltását, a rendelkezésre álló felszerelésekkel, de alapvető szabály, hogy elektromos berendezés tüzeit vízzel oltani TILOS!

6.8. A menekülési útvonal meghatározása, a tűz keletkezésének függvénye, de általános szabály, hogy a lakásokból az erkélyre, vagy a lépcsőházon keresztül a tetőre, illetve a földszintre van menekülési útvonal kijelölve, melyeket eltorlaszolni, még ideiglenes jelleggel sem lehet!

G. 7. Az egészség védelme érdekében

Az 1999. évi XLII. törvény a nem dohányzók védelméről ... alapján, **a Társasház közös területein, lépcsőházban, folyosókon, DOHÁNYOZNI TILOS!**

Dohányozni csak a bejárati ajtón kívül, vagy a magánterületen (albérletekben), a tulajdonos (v. bérelő) által meghatározott területeken lehet!

A dohányzási tilalmat táblával, matricával is jelölni kell.

Az egészségvédelmi törvény be nem tartása esetén, elsősorban figyelmeztetéssel élhetnek az itt lakók egymás felé, valamint súlyosabb esetben bejelentéssel élhetnek a Város Polgármesteri Hivatalánál.

A Hivatal jogerős határozata, pénzbüntetése, adók módjára behajtható, és a bírság összege ismételt bejelentésre többször kiszabható!

H. 8. A házirend szabályainak érvényesítése

8.1. A Házirend betartása és betartatása, minden tulajdonostárs kötelessége.

8.2. A rendelkezések megsértőit a tulajdonostársak figyelmeztethetik.

8.3. A szabálysértések ismétlődése esetén, bejelentést tehetnek a lakóingatlan kezelésével megbízott személyeknek, akik a figyelmeztetést akár szóban vagy írásban megismételhetik.

8.4. A rendszeres rendbontókkal szemben a tulajdonostársi figyelmeztetés hatástalan, akkor a tulajdonostársak, az események pontos megjelölésével - akár a magán-, akár közérdek védelmére való tekintettel- jogosultak az elsőfokú szabálysértési hatóságnál eljárást kezdeményezni.

8.5. A Házirend szabályai az ide látogató vendégekre, barátokra, ismerősökre is kötelező érvényű, melynek betartásáról, a fogadó tulajdonostárssal egyetemlegesen felelősek!

8.6. Amennyiben a Házirend megsértése egyben károkozáshoz vezet, akkor szabálysértési eljárást kell lefolytatni, a felvett jegyzőkönyv, valamint tanú-meghallgatás alapján.

8.7. A károkozó, az okozott kár megtérítéséért teljes anyagi felelősséggel tartozik, kivéve akkor, ha bizonyítja, hogy a kár bekövetkezésében személyes ráhatása nem volt, és a kár bekövetkezéséért, más személy a felelős.

8.8. A Házirendben foglaltak nem zárják ki, és nem helyettesítik az élet- és vagyonbiztonságra, a tűz- és balesetvédelemre, az igazgatásrendészetre, a KRESZ-re, és az építési előírásokra vonatkozó egyéb jogszabályokat.

I. 9. A szabálysértés

9.1. Aki a Házirendben foglalt szabályokat oly módon sérti meg, hogy a cselekményével szemben jogszabály alapján hatósági eljárásnak lenne helye, akkor a szabálysértés mértékét csak a jogszabály alapján eljáró hatóságok állapíthatják meg.

9.2. A Társasház Közös Képviselője, választott tisztségviselői, a Számvizsgáló Bizottság tagjai, társadalmi funkciót látnak el, így szankcionálási joguk nincs.

9.3. **A tulajdonostárs, sérelmét orvosoló eljárás lefolytatására:**

9.3.1. csend, indokolatlan zajokozás, dohányzási tilalom megszegése stb. Verezegyház Város Polgármesteri Hivatala Igazgatási Osztályához, mint elsőfokú hatósághoz, v. a Város Jegyzőjéhez,

9.3.2. magántulajdon, közös tulajdon sérelme, betöréses lopás, rongálás esetén, a Városi Rendőrkapitánysághoz,

9.3.3. tűzrendészeti szabálysértés okán, pl. közlekedő utak eltorlaszolása, a Hivatásos Önkormányzati Tűzoltó-parancsnokság (Gödöllő),

9.3.4. egyéb magánvádas ügyekben, pl. becsületsértés, rágalmozás stb. a Gödöllői Városi Bírósághoz fordulhat beadvánnyal.

9.4. Tűzrendészeti szabálysértés esetén a Hivatásos Önkormányzati Tűzoltó-parancsnokság Gödöllő, az illetékes elsőfokú hatóság.

J. 10. Állatok tartása

1. A Társasházban tartott állatot (kutyát, macskát), tulajdonosa, évente hatósági állatorvosnak köteles bemutatni, veszettség ellen beoltani. A Társasházban csak olyan állat tartható, mely nem zavarja a lakók nyugalma, és pihenéshez való jogát. A felszólamlásokat okozó állatot a Társasházból el kell távolítani!

2. A lakásban - engedély nélkül - kettő macska, vagy egy kutya tartható. Ezen állatok szaporulata pedig 10 hetes korukig. Kisállatnak minősül minden, a hatályos jogszabályok szerint lakásban is tartható, legfeljebb húsz kilogramm súlyú állat. Ennél nagyobb méretű állat tartása a lakásban tilos.

3. A lakóépület közös használatára szolgáló helyiségeiben, állatot tartani tilos!

4. Kóbor állatot befogadni, galambot, madarat etetni tilos!

5. Madarat tartani csak kalitkában lehet, vagy olyan körülményt teremtvé, hogy mások lakását, erkélyét a tartott állat be ne szennyezze.

6. Hullók a Társasház területén, csak biztonságos terráriumban, és különös gondossággal tarthatók.

7. Állatok tartásánál figyelembe kell venni a 2014-ben életbe lépett állatvédelmi törvény előírásait!

8. Amennyiben az állat beszennyezi a Társasház területét, úgy a tulajdonosa köteles haladéktalanul a szennyeződést eltávolítani, a területet fertőtlenítő folyadékkal (hipoval) felmosni.

K. 11. Vegyes rendelkezések

1. **A Tulajdonostársak egymás közötti vitájukat megpróbálják békésen rendezni, de amennyiben ez nem jár eredménnyel, joguk van érdeküket hivatalos helyen érvényesíteni.**

2. A Társasházban figyelembe kell venni a továbbiakban is minden olyan rendeletet, határozatot, utasítást, mely a Társasház tulajdonosainak egymás közötti életére, vagy a Társasházra vonatkoztatva a későbbiekben hoznak, mely akár egy tulajdonosra, vagy a Társasház egészére vonatkozik.

a. Verezegyház Város Önkormányzata

b. Közegészségügyi és Járványügyi Állomás Gödöllő

c. Hivatásos Önkormányzati Tűzoltó-parancsnokság Gödöllő

d. Városi Bíróság Gödöllő

3. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

4. Az egységes szerkezetbe foglalt SZMSZ elfogadásának napjától lép érvénybe.

Készítette: Verezegyházi Városfejlesztő Kft. társasházkezelő, közös képviselő

Ellenjegyezte:ügyvéd