

A 2400 DUNAÚJVÁROS, BARTÓK B. ÚT 2-6., KOSSUTH L. U. 8-10. SZÁM ALATTI

## **BARTÓK-KOSSUTH TÁRSASHÁZ**

### **SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA**

A Bartók-Kossuth Társasház a 2018. év január xx. napján tartott közgyűlésén az 1/2018.(2018.01.xx.) számú határozatával Szervezeti és Működési Szabályzatát (a továbbiakban: SZMSZ) az alábbiak szerint módosította és foglalta egységes szerkezetbe.

#### **I. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE**

##### **A társasház szervei:**

1. Közgyűlés
2. Közös képviselő
3. Számvizsgáló bizottság

##### **1. A közgyűlés**

A társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés. Valamennyi tulajdonostárs alapvető joga és kötelessége a közgyűlésen való részvétel.

##### **1.1. A közgyűlés hatásköre**

A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

- a) az alapító okirat és az SZMSZ módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről, az egész ingatlan elidegenítéséről;
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- d) a közös képviselőnek, a számvizsgáló bizottságnak és a könyvvizsgáló személyének a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról;
- f) a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- h) a költségvetésben meghatározott fenntartásról, felújításról, beruházásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról és esedékességéről, a külön tulajdont kizárólag ipari, kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenység céljára használók számára külön költségviselés előírásáról, amennyiben a tevékenység bármilyen mértékben is kihat a ház állagára, a házirend betartására, a költségekre;

- i) a költségvetésben nem szereplő és évközben felmerülő, a 200.000,- Ft-ot, azaz kettőszázezer forintot meghaladó munkák megrendeléséről (az összeghatárt a közgyűlés többségi határozattal ettől eltérően is megállapíthatja);
- j) a felújítási alap-képzésről és annak mértékéről;
- k) olyan építkezésről vagy változtatásról, amely több tulajdonost érint;
- l) a házirend elfogadásáról és módosításáról;
- m) hitel vagy kölcsön felvételéről;
- n) felújítási pályázaton való részvételről;
- o) a tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettségeinek megállapításáról;
- p) a házigazdónoki vállalkozási szerződés feltételrendszeréről;
- q) a háztakarítói vállalkozási szerződés feltételrendszeréről;
- r) a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének hasznosításáról, a tulajdonosok tekintetében a többlehasználati díj, míg a tulajdonosi körön kívül állók tekintetében a bérleti díj megállapításáról;
- s) a közös tulajdon biztosításáról;
- t) a számvizsgáló bizottság tagjai évvégi jutalmának meghatározásáról;
- u) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy az SZMSZ nem utal a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

A határozatképes, illetőleg a megismételt közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak legalább egyszerű szótöbbséggel hozott határozata szükséges minden olyan döntéshez, melyekre vonatkozóan a társasházakról szóló törvény, az alapító okirat vagy a jelen SZMSZ nem ír elő minősített, vagy az összes tulajdoni hányadhoz viszonyított szavazattöbbséget.

## **1.2. A közgyűlés összehívása, eljárási szabályok**

### **1.2.1. A közgyűlés összehívása**

A közgyűlést évente legalább egyszer, legkésőbb a tárgyév május 31. napjáig – az éves elszámolás és költségvetés megállapítása és elfogadása céljából – össze kell hívni (*rendes közgyűlés*).

A közgyűlés év közben is – amikor szükséges – bármikor összehívható (*rendkívüli közgyűlés*). Kötelező a közgyűlés összehívása, ha az összes tulajdoni hányad legalább egytizedével rendelkező tulajdonostársak írásban kérik az ok, a napirend és a közgyűlési határozatokra tett javaslatok megjelölésével. Ha a közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 15 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a 15. napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak, vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. Ha e kötelezettségének nem tenne eleget, a közgyűlést a számvizsgáló bizottság is összehívhatja, a fenti szabályok betartásával.

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat meg kell hívni, írásos meghívóban. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés helyét és idejét, valamint a közgyűlésen elnöklő személy, a jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet, továbbá a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó utalást. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket. A napirenden nem szereplő kérdésekben a közgyűlés nem határozhat.

A meghívókat a tulajdonostársaknak legkésőbb a közgyűlést megelőző 8 nappal korábban meg kell kapniuk, ettől eltérni csak sürgős esetben lehet. A meghívókat és a közgyűlés határozatait a társasházban lakó tulajdonosoknak a postaládába bedobva, a nem ott lakó tulajdonosoknak normál postai levélként kell megküldeni. A meghívókat és a közgyűlési határozatokat ímélnélben is el lehet küldeni, amennyiben a tulajdonostársak nem igénylik annak papíralapú változatát.

A meghívó egy példányát a társasház hirdetőtábláira is ki kell függeszteni, továbbá a társasház honlapjára is fel kell tenni.

### 1.2.2. Határozatképesség, megismételt közgyűlés

A közgyűlés határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. Amennyiben a napirend szerint olyan kérdésben kell dönteni, melyhez jogszabály, az alapító okirat vagy az SZMSZ szerint az összes tulajdoni hányad szerint számított minősített többséggel meghozott határozat szükséges, úgy e napirendi pontokról való határozathozatal szempontjából a határozatképességet a megkívánt minősített többség szerint kell megállapítani. A határozatképességet minden egyes határozat meghozatalakor a közgyűlés elnökének és a jegyzőkönyv vezetőjének külön vizsgálni kell.

Határozatképtelenség esetén vagy ha a közgyűlés elnöke a közgyűlést határozatképtelenné válása miatt berekesztette, *megismételt közgyűlés* tartható, mely a képviselt tulajdoni hányadok mértékétől függetlenül határozatképes, erre azonban a tulajdonostársakat a megismételt közgyűlés meghívójában figyelmeztetni kell azzal, hogy ha olyan kérdésben kell dönteni, mely az összes tulajdoni hányad meghatározott arányához kötött szavazattal dönthető el, ennek hiányában határozat nem hozható.

A megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés napjára is, de az eredeti közgyűlés napjához képest legfeljebb 15 napon belül lehet összehívni, az eredetivel azonos napirenddel.

### 1.2.3. Szavazás

A szavazati jog a tulajdonostársak tulajdoni hányadához igazodik.

A közgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza meg, kivéve azokat az eseteket, amikor jogszabály, az alapító okirat vagy az SZMSZ ennél magasabb szavazati arányt követel meg.

#### Kivételek:

#### Valamennyi tulajdonostárs egyhangú határozata szükséges:

- az egész ingatlan elidegenítéséhez;
- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról;
- az alapító okirat módosításához, ha a törvény másként nem rendelkezik;

- a társasháztulajdon megszüntetéséhez;
- a társasháztulajdon lakásszövetkezeti tulajdonná átalakításához.

**A tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak:**

- az építető tulajdonostárs a lakásban tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban megjelölt épületrészt érinti.

**A tulajdonostársaknak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 2/3-a igenlő szavazatával elidegeníthető az ingatlan,**

- az alapító okirat felhatalmazása esetén a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható vagy a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető.
- A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.
- A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos – előzőekben említett – elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben, a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e a törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

Ha a társasház alapító okirata a bejegyzéskor hatályos törvény rendelkezéseivel ellentétesen vagy hiányosan tartalmazza a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását, a közgyűlés az alapító okiratot kijavíthatja vagy kiegészítheti.

**Az összes tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak egyszerű szótöbbségű határozata szükséges:**

- az SZMSZ megalkotásához és módosításához;
- a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazata kell:
  - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló telek, nem lakás céljára szolgáló helyiség egészének vagy egy részének hasznosításához, a hasznosítás módjának megváltoztatásához,
  - a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használatához, hasznosítása módjának megváltoztatásához, ha az a Társasház rendes működését, vagy a lakhatás nyugalma zavarná,
  - a társasház alapító okiratának módosításához, ha az építető tulajdonostárs által végzett építési munka olyan lakásmegosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad,
  - a változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja;
- a külön tulajdonra nem érintő számítási hiba vagy nyilvánvaló adatelírás esetén a közgyűlés a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított legalább egyszerű szavazattöbbségével meghozott határozata alapján az alapító okiratot kijavíthatja;

- a külön tulajdonban lévő lakások nem lakás céljára való hasznosításához.

#### 1.2.4. Jegyzőkönyv

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- a közgyűlés helyét, idejét, a jelenlevő tulajdonostársak nevét és tulajdoni hányadát vagy meghatalmazottaik nevét és az esetleges meghívottak nevét a külön jelenléti ív szerint, és az általuk képviselt szavazati arányt úgy, hogy abból megállapítható legyen a határozatképesség;
- a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- a tárgyalta napirendek összefoglalását, a fontosabb eseményeket, hozzászólásokat és véleményeket;
- a közgyűlésen elfogadott határozatok szövegét és az azokra leadott szavazatok arányát.

A közgyűlésen a napirendi pontok megtárgyalását megelőzően levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és két hitelesítő tagot kell választani, akik a jegyzőkönyvet a közgyűlés végén aláírják.

A közgyűlésen jelenlevőkről külön jelenléti ívet vezetnek, és azt a tulajdonostársaknak vagy meghatalmazottaiknak alá kell írni.

A jegyzőkönyvek és a határozatok nyilvántartásáról a közös képviselő köteles gondoskodni.

A közös képviselőnek a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni, ezzel egyidejűleg azokról valamennyi tulajdonostársat a meghívóval azonos módon értesítenie kell, továbbá a határozatokat és a jegyzőkönyvet a társasház honlapjára is fel kell tennie.

A jegyzőkönyvet bármely tulajdonostárs megtekintheti, és arról – a költségek viselésével – papír alapú másolatot kérhet.

#### 1.2.5. Írásbeli szavazás

Határozat közgyűlés tartása nélkül is hozható. Ebben az esetben a közös képviselő – a határozati javaslat, annak indokolása és a számvizsgáló bizottság véleményének írásba foglalt megküldésével egyidejűleg – 8 napos határidő kitűzésével írásban felhívja a tulajdonostársakat, hogy szavazataikat írásban adják meg. Írásbeli szavazásnál tartózkodni nem lehet. A tulajdonostársaknak a határozatról a javaslat eredeti tartalma szerint kell dönteniük, az annak kiegészítésével vagy módosításával leadott szavazat, illetve a be nem küldött szavazat érvénytelen. Ha bármelyik tulajdonostárs kéri, a határozati javaslat megtárgyalására a közgyűlést össze kell hívni.

A szavazatok leadására kitűzött határidő lejártát követő napon a határozatot meghozottnak kell tekinteni. A szavazás eredményéről a közös képviselő 8 napon belül értesíti a tulajdonostársakat.

Nem hozható döntés közgyűlés tartása nélkül az éves elszámolás és költségvetés elfogadása, valamint a közös képviselő éves ügykezelésének jóváhagyása kérdésében.

#### 1.2.6. Képviselet a közgyűlésen

A tulajdonostársak személyesen kötelesek eljárni, képviseletnek csak közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján van helye. A meghatalmazást a közgyűlési jegyzőkönyvhöz mellékként csatolni kell.

**Gipsz Jakab**  
levezető elnök

**Gipsz Jakab**  
jegyzőkönyvvezető

**Gipsz Jakab**  
hitelesítő

**Gipsz Jakab**  
hitelesítő

**dr. Gipsz Jakab**  
ügyvéd

A külön tulajdonú helyiségeknek a tulajdonjogtól eltérő más jogcímen (bérlet, haszonélvezet stb.) történő használata önmagában a közgyűlésen való részvételre és szavazásra nem jogosít. A helyiségek használóinak azonban általános meghatalmazás adható, melyet a közös képviselőnél kell letétbe helyezni.

### 1.2.7. Jogorvoslat a közgyűlési határozattal szemben

Ha a közgyűlési határozat:

- jogszabályt,
- az alapító okirat rendelkezéseit,
- az SZMSZ rendelkezéseit sérti;

vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, akkor bármely tulajdonostárs keresettel a határozat érvénytelenségének megállapítását kérheti a bíróságtól, a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

A kereset benyújtása a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha a bíróság a végrehajtást felfüggeszti.

## 2. A közös képviselő

A társasházközösség ügyintézési feladatait, valamint bíróságok és más hatóságok előtti képviseletét a közgyűlés által választott közös képviselő látja el.

A közös képviselő képviseleti jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

### 2.1. A közös képviselő feladata és jogköre

A közös képviselő jogkörében eljárva az alábbi feladatok ellátására köteles:

#### Társasházkezelőként

- a) az épület fenntartásához szükséges intézkedések megtétele;
- b) az évenkénti költségvetési javaslat és az éves elszámolás elkészítése és közgyűlés elé terjesztése;
- c) pályázatoknál, beruházásoknál (felújítás stb.) javaslattétel a kivitelező, pályázatíró kiválasztására legalább két árajánlat betérjesztésével, 300.000,- Ft, azaz háromszázezer forint feletti összeg esetén legalább három árajánlat szükséges, továbbá ez esetben a kivitelezésnél műszaki ellenőrt kell megbízni;
- d) halaszthatatlan javítási munkák esetén a számvizsgáló bizottság legalább két tagjának egyetértése szükséges a megrendeléshez;
- e) az 50.000,- Ft, azaz ötvenezer forint értékhatárt meghaladó számlák véleményeztetése a számvizsgáló bizottsággal, és a számvizsgáló bizottság legalább két tagjának ellenjegyzése, azok kiegyenlítését megelőzően, a közüzemi számlák kivételével;
- f) az évenkénti költségvetési javaslat, valamint az éves elszámolás jogszabályoknak megfelelő tartalmú elkészítése.

#### Közös képviselőként

- a) a közgyűlés összehívása;
- b) a közgyűlés határozatainak előkészítése és végrehajtása;
- c) gondoskodás a közgyűlési határozatok és a társasház működésének jogszerűségéről (jogszabályoknak, az alapító okiratnak és az SZMSZ-nek való megfeleléséről);

- d) a közös költséghez, felújítási alaphoz való hozzájárulás közgyűlés által megállapított összegének közlése a tulajdonostársakkal, illetve annak beszédése, a társasház ezzel kapcsolatos igényeinek érvényesítése (a késelemben esett tulajdonostárs felszólítása, fizetési meghagyás, illetve jelzálogjog bejegyeztetése, illetve törlési engedély kiadása, polgári peres eljárás stb.);
- e) negyedévente részletes tájékoztatás közlése a honlapon a befizetésekről (a tulajdon címével);
- f) írásbeli kérelem esetén saját hatáskörben legfeljebb háromhavi részletfizetési kedvezményt adhat;
- g) háromhavi közös költség be nem fizetése vagy 50.000,- Ft, azaz ötvenezer forint feletti tartozás esetén köteles megindítani a tartozó tulajdonosokkal szemben a fizetési meghagyásos eljárást;
- h) a közgyűlési jegyzőkönyvek, határozatok (a Közgyűlési Határozatok Könyvében történő) és a társasház egyéb iratainak nyilvántartása, kezelése, a tulajdonostársak betekintési jogának biztosítása, másolatok kiadása;
- i) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 22. §-a szerinti adatok nyilvántartása;
- j) az alapító okirat és az SZMSZ, illetve ezek módosításának a földhivatalhoz történő benyújtásának intézése, és azok egy példányának megőrzése;
- k) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén írásbeli nyilatkozat adása a közös költség tartozásról, a tulajdonostárs kérésére.

## 2.2. Összeférhetetlenség

A közös képviselővel szemben nem állhat fenn a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 49. §-ában foglalt kizáró ok, illetve nem lehet a számvizsgáló bizottság tagja vagy ezek közeli hozzátartozója.

## 3. A számvizsgáló bizottság

A társasház gazdálkodását a közgyűlés által a tulajdonostársak közül választott háromtagú számvizsgáló bizottság ellenőrzi. A bizottság tagjai közül elnököt választ. Üléseit – szükség szerint – a bizottság elnöke hívja össze, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg. Tevékenységéről, az ellenőrzés eredményéről beszámol a közgyűlésnek.

A számvizsgáló bizottság feladata:

- a közös képviselő ügyintézési tevékenységének ellenőrzése;
- a társasházközösség pénzforgalmának havonkénti ellenőrzése;
- a közgyűlés elé kerülő javaslatok (így különösen az éves költségvetés és elszámolás) véleményezése;
- az 50.000,- Ft, azaz ötvenezer forint értékhatárt meghaladó számlák kiegyenlítés előtti véleményezése;
- a közös képviselő díjazására vonatkozó javaslattétel;
- a közgyűlés összehívása, ha a közös képviselő ebbéli kötelezettségének nem tesz eleget.

#### 4. A gazdasági ellenőrzést segítő személy

Mivel a közösség éves pénzforgalma meghaladja a húszmillió forintot, illetve az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma meghaladja az ötvenet, a számvizsgáló bizottság, feladatellátásának segítésére – a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat előzetes vizsgálatára és véleményezésére – gazdasági ellenőrzést segítő személyt kell igénybe venni. Gazdasági ellenőrzést segítő személy a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy lehet.

## II. A KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉSÉNEK ÉS BIZTOSÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI

### 1. A költségek viselése

A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek hozzájárulni, az alábbi kivételekkel:

- a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság tagjainak díjazását a tulajdonostársak külön tulajdononként egyenlő arányban viselik;
- szemétszállítás (?);
- lépcsőház-takarítás, hóeltakarítás és síkosságmentesítés (?);
- mivel valamennyi tulajdonostárs hitelesített vízórával és közüzemi szerződéssel rendelkezik, ezért a társasházközösség mért teljes fogyasztása és az összes egyéni fogyasztás különbözetét kell a tulajdonostársaknak tulajdoni hányaduk arányában megfizetni;
- az esetlegesen szükségessé váló kéménybélelés költségeit az érintett ingatlanok tulajdonosainak kell viselniük.

### 2. A felújítási alap

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezésére a társasházközösség felújítási alapot hoz létre, melyhez a tulajdonostársak a közgyűlés által megállapított mértékű felújítási hozzájárulást kötelesek fizetni. A hozzájárulás mértékét a közgyűlés határozza meg Ft/m<sup>2</sup>/hó mértékegységben számítva.

A felújítási hozzájárulást a tulajdonostársak a közös költséggel együtt, havonta előre kötelesek minden hó 15. napjáig a társasház számlájára befizetni.

A felújítási alap pénzeszközeit a közös költségtől elkülönített hitelintézeti számlán kell elhelyezni. Az alap pénzeszközei csak a közgyűlés határozata alapján, és csak a társasházakról szóló törvény értelmező rendelkezései szerinti felújítási munkálatok költségeinek fedezésére használhatók fel, ettől eltérő célra részben sem.

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

- *teljes felújítás:* a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése;



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

A fentieknek megfelelően a felújításra szánt pénzeszközöket az alábbi munkák költségeire lehet felhasználni:

- a lakóház rendeltetésszerű használatával összefüggő, időszakonként szükségessé váló minden olyan javításra, amely
  - a lakóház elhasználódott állapotának helyreállítását, illetőleg eredeti használhatóságának vagy üzembiztonságának visszaállítását az egyes épületrészek és központi berendezések felújításával, átalakításával vagy kicserélésével biztosítja;
  - az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segíti elő;
  - a lakóház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzemben tartásának növelését eredményező mindennemű korszerűsítésére, átalakítására és beszerzésre;
  - a közgyűlés által tételesen jóváhagyott minden egyéb, a lakóház állagának helyreállítását szolgáló munkára.

### **3. A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége**

A II. 1. pontban foglaltakra tekintettel a tulajdonostársak – tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napjától számított 15 napon belül – kötelesek bejelenteni a közös képviselőnek:

- a külön tulajdon vonatkozásában a tulajdonosváltást;
- saját nevét, lakcímét, anyja nevét és születési évét, illetve szervezet esetén cégnevét, székhelyét és statisztikai jelzőszámát;
- a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

### **4. A közös költségek biztosítása**

A közgyűlés által a közös költségek fedezésére, a tulajdoni hányadok arányában, illetve a II. 1. pontban foglaltak figyelembevételével megállapított mértékű hozzájárulást a közös képviselő szedi be.

A tulajdonostársak a tárgyhavi hozzájárulást minden hónap 15. napjáig kötelesek a közös képviselő kezeihez – átvételi elismervény ellenében – készpénzben megfizetni, vagy egyéb módon (készpénzutalási megbízás, átutalás stb.) a társasházközösség pénzügyintézetnél vezetett számlájára befizetni. A közös képviselő ennek megtörténtét rendszeresen ellenőrzi, és késedelem esetén megteszi a szükséges intézkedéseket. A közös képviselő a késedelembe esett tulajdonostársat 15 napos határidő kitűzésével, igazoltan, postai szolgáltató útján, egymást követő legalább két alkalommal kézbesíteni megkísérelt felszólítással felszólítja a teljesítésre. A késedelembe esett tulajdonostárs évi xx % késedelmi kamat megfizetésére köteles.

A közös képviselő a hozzájárulás megfizetésével legalább három hónappal késedelembe került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal történő megterhelését rendelheti el. Ez háromhavi hátralékonként megismételhető.

A jelzálog jog bejegyzését a közgyűlés is elrendelheti, ebben az esetben a hátralékkal érintett tulajdonostárs nem szavazhat, és tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni. A határozatot, illetve a közös képviselő rendelkezését az érintett tulajdonostársnak kézbesíteni kell azzal, hogy a határozat (rendelet) ellen az I. 1.2.7. pont szerinti jogorvoslattal élhet.

Ha a hátralékokat kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálogjogra vonatkozó törlési engedélyt kiadni, a társasházi törvény szerinti határidőben. Ha a hátralék megfizetése egyéb módon nem biztosítható, a közös képviselő fizetési meghagyásos vagy polgári peres eljárást kezdeményez.

## **5. Éves költségvetés és elszámolás; az éves ügykezelés jóváhagyása**

A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot köteles készíteni, melynek tartalmaznia kell:

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként;
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat;
- a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.

A közös képviselő éves elszámolást köteles készíteni, mely tartalmazza:

- a) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának az SZMSZ-ben megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében;
- b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is;
- c) az a)–b) pont különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve;
- d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát;
- e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket;
- f) 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.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

## **III. A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE**

### **1. A társasház rendje**

A tulajdonostárs kötelessége különösen:

- fenntartani a külön tulajdonában álló lakást;

- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül;
- a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a közösség rendelkezéseit;
- a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt;
- építkezés esetén az olyan változtatásnál, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de az épületben lévő vezetékrendszerre történő rácsatlakozás átalakítással jár, a munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak (alsó, felső, oldalsó szomszédok) tulajdoni hányada szerinti legalább 2/3-ának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát kell beszereznie.

A társasház egész területén a napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró magatartástól, hangoskodástól. A televízió, rádió, lemezjátszó, videó- és egyéb készülékek, berendezések, háztartási gépek csak mások nyugalma zavarása nélkül működtethetők.

A lakóépületben zajt okozó és egyéb gépeket használni, zajjal járó építési, szerelési munkát végezni munkanapokon 8 és 18 óra között, szombaton 9 és 13 óra között szabad, ezen belül a munkavégzés 13:00 – 14:30 óra között tilos.

Ez a rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

A társasház közös használatú helyiségeiben (lépcsőház, pince stb.) és a bejárati ajtók 5 méteres környezetében a dohányzás szigorúan tilos.

Ének és zene gyakorlása, oktatása munkanapokon 8 és 18 óra, szombaton 9 és 13 óra között folytatható. Vasárnapokon és ünnepeken ének és zene gyakorlási és oktatási tevékenység nem folytatható.

Az épület kapuját zárva kell tartani. Kulccsal valamennyi tulajdonostársat el kell látni. Kaputelefon útján a bejutás biztosított. Idegent az épületbe indokolatlanul beengedni nem szabad, rossz szándékot feltételező esetben a rendőrséget értesíteni kell.

## **2. Tisztaság biztosítása**

A társasház területének általános tisztántartásáról vállalkozó útján a közös képviselő gondoskodik. Nagytakarításkor más vállalkozó is bevonható.

Az ingatlanhoz tartozó közterület takarításáról is gondoskodni kell.

A tulajdonos (bérlő és albérlő, ideiglenes lakáshasználó) köteles lakása belsejét és a közvetlenül csatlakozó folyosószakaszt tisztántartani, szennyeződéstől óvni, szükség esetén féregteleníteni.

A háztartási szemetet a szeméttároló edényekbe műanyag zsákba kötve, a papírdobozokat összehajtva kell elhelyezni. A nem háztartási szemet elszállításáról – a lomtalanítást kivéve – a tulajdonos köteles gondoskodni.

A lakáson, valamint önálló tulajdonú helyiségeken kívül ruhaneműt, ágyneműt, lakástextíliát porolni, tisztítani, vagy porképződéssel járó takarítást végezni, portörölő ruhát kirázni

- munkanapokon 9 és 19 óra között;
- szombaton pedig 9 és 14 óra között szabad.

A porzsák tartalmát a háztartási hulladékkal azonos módon kell eltávolítani.

A tisztítással okozott vagy egyéb módon keletkezett (pl. elejtett üveg, tojás stb.) szennyeződést az okozónak haladéktalanul el kell távolítania.

Az épületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos. A növények elhelyezése és ápolása során is figyelembe kell venni az élet- és vagyoni védelmi szempontokat, valamint mások jogos érdekeit.

Ha valamilyen anyag szállítása vagy lerakása a társasház területén szennyeződéssel jár, az a személy, akinek érdekében a szállítás történt, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni.

Rovar- vagy rágcsálófertőzés esetén a közös tulajdonú területeken a mentesítési munkákat a közös képviselő a közös költség terhére haladéktalanul köteles elvégeztetni. Ha az ilyen munka elvégzésének szükségessége külön tulajdonban álló helyiségben merül fel, a tulajdonos köteles a munka elvégzéséről gondoskodni, de az eredményesség biztosítása érdekében oly módon, hogy valamennyi tulajdonos szervezetten, a közös képviselő által megadott időpontban köteles az irtást elvégeztetni.

### **3. Állagvédelem**

A társasház állagának megóvása érdekében a tulajdonosok és más használó személyek (bérlők és albérlők, ideiglenes lakáshasználók) kötelesek a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, az ingatlan közös tulajdonban álló részeit, a közös tulajdonban álló berendezéseket és tartozékokat (pl. szellőztető, kaputelefon-berendezés, mágneszárak, központi antenna stb.) a rendeltetésüknek megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan és gondosan használni.

A közös képviselőnek gondoskodnia kell arról, hogy a tűzvédelmi, köztisztasági, egészségügyi, balesetvédelmi rendelkezésekben megjelölt berendezési és felszerelési tárgyak használatra alkalmas, szükség esetén az illetékes hatóság által minősített állapotban, folyamatosan rendelkezésre álljanak.

A közös képviselő gondoskodik arról, hogy a tulajdonosok (használók, bérlők, albérlők) a társasház területén végzendő felújítási vagy karbantartási munka megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról, közműszolgáltatások kimaradásáról, annak várható időtartamáról a munkakezdést megelőzően legalább 15 nappal hirdetmény útján értesítést kapjanak. Azonnali beavatkozást igénylő munka esetén legkésőbb a munka megkezdésével egy időben kell a munkavégzés várható időtartamának megjelölésével a hirdetményt kifüggeszteni.

A tulajdonosoknak a társasház állagára, állapotára vonatkozó, írásban benyújtott észrevételeit, javaslatait a közös képviselőnek legkésőbb 15 napon belül meg kell válaszolnia. Kivételt képeznek az azonnali beavatkozást igénylő munkák, amelyeket a tulajdonos (használó, bérlő, albérlő) szóban is bejelenthet, és amelyről a közös képviselőnek azonnal intézkednie kell.

Ha a közös képviselő a munka sürgős elvégzésének szükségességével nem ért egyet, erről szóban azonnal, 24 órán belül pedig írásban is tájékoztatnia kell a bejelentő tulajdonost (használót, bérlőt).

A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók.

A tárolókban a közművek szerelvényeihez a hozzáférést mindenkor biztosítani kell.

Mivel a társasház területe, épületének tetőzete, homlokzata, falfelülete közös tulajdonban levő terület, itt mindennemű hirdetőberendezést (cégtáblát, fényreklámot stb.), díszkivilágításra szolgáló berendezést, kirakatszekrényt, légkondicionáló berendezés kültéri egységét csak a közgyűlés jóváhagyását követően szabad felszereltetni.

Amennyiben a közös tulajdonú falfelületre elhelyezendő cégtábla, reklámtábla, vitrin stb. mérete a tulajdonostárs közös tulajdoni illetőségének számított mértékét meghaladja, annak elhelyezéséért a tulajdonos havi rendszerességgel fizetendő többlethasználati díjat köteles megfizetni. A többlethasználati díj mértékét a közgyűlés állapítja meg. Abban az esetben, ha a fenti tárgyak elhelyezését nem tulajdonostárs igényli, vele a közös képviselő a közgyűlés jóváhagyása alapján, a közgyűlés által megállapítandó bérleti díjat tartalmazó bérleti szerződést köthet.

Közös tulajdonban lévő épületrészt bármely módon lezárni vagy azon rácsokat elhelyezni nem szabad. Csak a közös képviselővel történő előzetes egyeztetés alapján szabad a közös tulajdonú részeket ingóságok tárolására időlegesen igénybe venni.

A közös tulajdonú helyiségekben egyeztetés nélkül vagy a megállapodás szerinti időn túl tárolt ingóságokat a közös képviselő jogosult előzetes felszólítás nélkül felelős őrzésbe venni, és eltávolíttatni. A költségek a vagyontárgyak tulajdonosát terhelik.

Tüzelőanyagot és bármilyen gyúlékony vagy egyébként veszélyes anyagot a közös tulajdonban lévő területeken ideiglenesen sem szabad elhelyezni.

A tűzvédelmi szabályzat betartására különös gondot kell fordítani. A tűzvédelmi hatósági ellenőrzések vagy egyéb intézkedések során elrendelt intézkedésekből esetleg adódó károkért a társasházat, illetve a közös képviselőt semmiféle felelősség nem terheli.

A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott károkért – a polgári törvénykönyv rendelkezései szerint – a gondozójuk, kivételes esetben maga a károkozó felel.

#### **4. Állattartás**

Madarat nem szabad úgy tartani vagy etetni, hogy az akár a mások lakásához, akár a közös tulajdonhoz tartozó területet, épületrészt szennyezze.

A közös használatra szolgáló területen állatot tartani, valamint etetni nem szabad. Az állat által okozott szennyeződést tulajdonosa, gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani.

Ugyancsak tilos kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni.

Az állattartók kötelesek a rájuk vonatkozó jogszabályokat betartani. Így különösen: a lakásban csak olyan állat tartható, amelynek az életfeltételei – figyelemmel az állat fajára, fajtájára, élettani szükségleteire – az adott körülmények között biztosítható. Biztosítani kell az egymásra veszélyt jelentő, egymást nyugtalanító állatok elkülönített tartását.

Az állattartó köteles állatának állatorvosi ellátásáról rendszeresen gondoskodni.

Az állat tetemét a társasház területén elásni nem szabad. A tetem elszállításáról az állattartó köteles gondoskodni.

Ebet a külön tulajdonú helyiségekből csak pórázon vezetve szabad kiengedni.

A jogszabály által veszélyesnek minősülő vagy veszélyesnek minősített ebet a társasházban tartani, annak területére behozni is tilos.

(Kivételt képeznek a szakhatóság által a jogszabály szerinti egyedi azonosítóval ellátott, ivartalanított egyedek, amelyből háztartásonként egy egyed tartható.)

A Polgári Törvénykönyv szerint az állattartó vétkessége esetén felel azért a kárért, amelyet az állat – bizonyítottan – másnak okoz.

#### IV. Záró rendelkezés

A társasház alapító okiratában és e szervezeti és működési szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a társasházakról szóló, többször módosított 2003. évi CXXXIII. törvény és a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A SZMSZ elfogadásának napján a társasház korábbi szervezeti és működési szabályzata és annak módosításai hatályukat veszítik.

Kelt: Dunaújváros, 2018. január xx. napján.

---

**Gipsz Jakab** levezető elnök

---

**Gipsz Jakab** jegyzőkönyvvezető

---

**Gipsz Jakab** hitelesítő

---

**Gipsz Jakab** hitelesítő

Ellenjegyzem Dunaújvárosban, 2018. január xx. napján:

**Gipsz Jakab**  
levezető elnök

**Gipsz Jakab**  
jegyzőkönyvvezető

**Gipsz Jakab**  
hitelesítő

**Gipsz Jakab**  
hitelesítő

**dr. Gipsz Jakab**  
ügyvéd