**Tiszavasvári Város Önkormányzata**

**Képviselő-testületének**

**308/2017. (XII.21.) Kt. számú**

**határozata**

**A Tiszavasvári, Ady Endre u. 10 sz. alatti társasház Alapító Okiratának és Szervezeti és Működési Szabályzatának elfogadásáról**

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-ban foglalt hatáskörében eljárva, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (1) és 14. §-ának, rendelkezése alapján az alábbi határozatot hozza:

1.

**Hozzájárul a Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonában lévő Tiszavasvári, Ady Endre u. 10. a 2864/4/A/8, 2864/4/A/10, 2864/4/A/11, 2864/4/A/12 helyrajzi számú lakások vonatkozásában a Képviselő-testület az Alapító okirat, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzat módosításához a határozat mellékletét képező tartalommal.**

**2.**

**A Képviselő-testület**

* **felhatalmazza a Polgármestert az 1. pontban meghatározott Alapító Okirat aláírására**
* **felkéri a Polgármestert, hogy tájékoztassa Kovács Istvánné társasházkezelőt a Képviselő-testület döntéséről.**

**Határidő:** azonnal **Felelős:** dr. Fülöp Erik polgármester

**dr. Fülöp Erik Badics Ildikó**

**polgármester jegyző**

1. sz. melléklet a 308/2017(XII.21.) Kt. számú határozathoz

**4440 Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. szám alatti Társasház**

**ALAPÍTÓ OKIRATA**

*- egységes szerkezetbe foglalva -*

A Tiszavasvári Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (Tiszavasvári, Városháza tér 4.) a tiszavasvári 2864/4 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. szám alatti lakást 1999. december 29-én társasházzá alakította, mely a Tiszavasvári Város Önkormányzata (Tiszavasvári, Városháza tér 4., Statisztikai számjele: 15404761-8411-312-15, Törzsszáma: 15732468) tulajdonában álló házingatlant az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. tv. rendelkezései alapján az alapító okirathoz mellékelt tervrajzok és műszaki dokumentáció alapján társasházzá alakította, a társasház tulajdonosai, valamint a Tiszavasvári Város Önkormányzata mint tulajdonos a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály által Tiszavasvári belterület, 2864/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott és természetben 4440 Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. szám alatt fellelhető ingatlan tulajdonosai együtteses kölcsönös akaratnyilvánítással, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi törvény) és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései mentén, a fenti telekingatlanon fennálló társasház alapító okiratának módosítását és egységes szerkezetbe foglalását határozzuk el a jelen Alapító Okiratban szabályozottak szerint.

1. **A társasház közösség neve**
   1. *4440 Tiszavasvári, Ady Endre utca 10.*
   2. A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.
2. **Közös tulajdonba kerülő telek és épületrészek**
3. Telek 257 m2
4. Alapozás, felmenő falak, tartószerkezetek (főfalazatok, pillérek) lépcsőházi falazat, szellőzők, kémények.
5. Valamennyi közbenső és zárófödém a padlóburkolat nélkül.
6. Tetőszigetelés, tetőn kívüli építmények, szellőzők, összefolyók, fedkövek, attika falak.
7. Külső homlokzatok, lábazat, épület körüli járdák, előlépcső.
8. Valamennyi bádogos szerkezet, fal- párkány lefedések.
9. Lépcsőház, lépcsőszerkezetek, pihenők, lépcsők és pihenők burkolatai, lépcsőház vakolata, festése, mázolása, nyílászárói, korlátai és azok felületképzései.
10. Elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
11. Víz, szennyvíz, csapadékvíz alap- és ejtővezetékei a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
12. Melegvíz alapvezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig.

**2. Külön tulajdon**

1. A közös tulajdonból az albetétet megillető eszmei tulajdoni hányadok kiszámításánál az albetétek teljes alapterülettel kerültek figyelembevételre.
2. A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább meghatározott lakások és a társasház közös tulajdonába nem tartozó épületszerkezetekkel és berendezésekkel (különösen, de nem kizárólagosan: belső válaszfalak, hideg- és melegburkolatok, nyílászárók, víz-, gáz-, elektromos és csatornavezetékek a szintén külön tulajdonú fogyasztásmérőktől, illetve beágazási pontoktól, fűtőtestek stb.) A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt és a közös részek használati jogával illeti meg.
3. A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdon és használati jog egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg.
4. Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább felsorolt tulajdoni egységek (albetétek) alkotórészei és építményrészei:

A **2864/4/A/1** számú különlapon nyilvántartott Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. földszint 1. sz. alatti

2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, összesen 58 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 83/1000 eszmei tulajdoni hányad használati joga

* Novák Anna (születési család és utóneve: ………., anyja születési neve:………., születési helye és ideje:……….; lakcím:……….., személyi azonosító………., állampolgárság: …..) 1/2 arányban,
* Szakos Péter (anyja születési neve: ………., születési helye és ideje: ,…... ; lakcím:………..., személyi azonosító: , állampolgárság: …..) 1/2 arányban.

A **2864/4/A/2** számú különlapon nyilvántartott Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. földszint 2. sz. alatti

2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, összesen 58 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 83/1000 eszmei tulajdoni hányad használati joga 1/1 arányban

* Nagy Géza (anyja születési neve: ………., születési helye és ideje: , …... ; lakcím: ………., ………... személyi azonosító:

, állampolgárság: …..).

A **2864/4/A/3** számú különlapon nyilvántartott Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. földszint 3. sz. alatti

2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, összesen 58 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 83/1000 eszmei tulajdoni hányad használati joga

* Barilla Csilla (születési család és utóneve: ………., anyja születési neve: ………., születési helye és ideje: , …... ; lakcím: ………., személyi azonosító:­­­ , állampolgárság: ……) 1/2 arányban,
* Barilla Zsuzsanna (születési család és utóneve: ………., anyja születési neve: ………., születési helye és ideje: , ……. ; lakcím: ……….., személyi azonosító: , állampolgárság: ……) 1/2 arányban.

A **2864/4A/4** számú különlapon nyilvántartott Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. I. emelet 1. sz. alatti

2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, összesen 59 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 83/1000 eszmei tulajdoni hányad használati joga

* Nagy Gyuláné (születési család és utóneve: ………., anyja születési neve: ……, születési helye és ideje: ………., ……….; lakcím: ……….., személyi azonosító: ………., állampolgárság:…..) 1/2 arányban,
* Rivnyák Józsefné (születési család és utóneve: ………., anyja születési neve: ……… születési helye és ideje: , ……. ; lakcím:………., személyi azonosító: , állampolgárság: ……) 1/2 arányban.

A **2864/4/A/5** számú különlapon nyilvántartott Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. I. emelet 2. sz. alatti

2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, összesen 58 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 83/1000 eszmei tulajdoni hányad használati joga

* Dr. Kovács Lászlóné (születési család és utóneve:………., anyja születési neve: ………., születési helye és ideje: , ……. ; lakcím:……….., személyi azonosító: , állampolgárság: ……) 1/2 arányban,
* Istvánné Kiss Réka (születési család és utóneve: ……, anyja születési neve: ………, születési helye és ideje: ,……. ; lakcím:....., személyi azonosító: , állampolgárság: …..) 1/2 arányban.

A **2864/4/A/6** számú különlapon nyilvántartott Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. I. emelet 3. sz. alatti

2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, összesen 58 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 83/1000 eszmei tulajdoni hányad használati joga 1/1 arányban

* Vereczkei Andrea (születési család és utóneve: …….., anyja születési neve: ……….., születési helye és ideje: , …... ; lakcím: …………..., személyi azonosító:…………, állampolgárság: ……) 1/2 arányban.

A **2864/4/A/7** számú különlapon nyilvántartott Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. II. emelet 1. sz. alatti

2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, összesen 58 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 83/1000 eszmei tulajdoni hányad használati joga

* István Zoltán (anyja születési neve: ………., születési helye és ideje:…..,……..; lakcím: …., ….……. személyi azonosító: állampolgárság: …..) 1/2 arányban,
* István József (anyja születési neve: ………., születési helye és ideje:……….. ; lakcím: ……, ….... személyi azonosító……………., állampolgárság: ……) 1/2 arányban.

A **2864/4/A/8** számú különlapon nyilvántartott Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. II. emelet 2. sz. alatti

2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, összesen 58 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 83/1000 eszmei tulajdoni hányad használati joga 1/1 arányban

* Tiszavasvári Város Önkormányzata 4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4. Törzsszáma: 15732468

A **2864/4/A/9** számú különlapon nyilvántartott Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. II. emelet 3. sz. alatti

2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, összesen 58 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 83/1000 eszmei tulajdoni hányad használati joga 1/1 arányban

* Vinginder György Attila (anyja születési neve: ………., születési helye és ideje: ,. ; lakcím:………..., személyi azonosító: , állampolgárság: ……).

A **2864/4/A/10** számú különlapon nyilvántartott Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. III. emelet 1. sz. alatti

2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, összesen 58 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 83/1000 eszmei tulajdoni hányad használati joga 1/1 arányban

* Tiszavasvári Város Önkormányzata 4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4. Törzsszáma: 15732468

A **2864/4/A/11** számú különlapon nyilvántartott Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. III. emelet 2. sz. alatti

2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, összesen 58 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 83/1000 eszmei tulajdoni hányad használati joga 1/1 arányban

* Tiszavasvári Város Önkormányzata 4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4. Törzsszáma: 15732468

A **2864/4/A/12** számú különlapon nyilvántartott Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. III. emelet 3. sz. alatti

2 szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, összesen 58 m2 alapterületű lakás, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 83/1000 eszmei tulajdoni hányad használati joga 1/1 arányban

* Tiszavasvári Város Önkormányzata 4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4. Törzsszáma: 15732468

**V. Egyéb rendelkezések**

1. A társasház szervezetét, az egyes szervek hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költségek viselésének részletes szabályait, a társasház házirendjét, valamint a Társashazákról szóló törvény által kötelező tartalmi elemként előírt kérdésköröket a tulajdonostársak a szervezeti és működési szabályzatban (SZMSZ) állapítják meg. Az SZMSZ-t a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával módosíthatja.
2. A társasháztulajdonnal kapcsolatban a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit a Társasházi törvényben nem szabályozott kérdésekben kell alkalmazni.
3. Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg azok jogutódaira.

A tulajdonostársak jelen alapító Okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatal előtti képviselettel meghatalmazzák dr. Simon József jogtanácsost (4440 Tiszavasvári, Kálvin utca 7/a.).

A jelen Alapító Okiratot a tulajdonostársak elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

…......................................................

Novák Anna mint tulajdonos

Tiszavasvári, 2017. december ...

…......................................................

Szakos Péter mint tulajdonos

Tiszavasvári, 2017. december ...

…......................................................

Nagy Géza mint tulajdonos

Tiszavasvári, 2017. december ...

…......................................................

Barilla Csilla mint tulajdonos

Tiszavasvári, 2017. december ...

…......................................................

Barilla Zsuzsanna mint tulajdonos

Tiszavasvári, 2017. december ...

…......................................................

Nagy Gyuláné mint tulajdonos

Tiszavasvári, 2017. december ...

…......................................................

Rivnyák Józsefné mint tulajdonos

Tiszavasvári, 2017. december ...

…......................................................

Dr. Kovács Lászlóné mint tulajdonos

Tiszavasvári, 2017. december ...

…......................................................

Istvánné Kiss Réka mint tulajdonos

Tiszavasvári, 2017. december ...

…......................................................

Vereczkei Andrea mint tulajdonos képviselője

Tiszavasvári, 2017. december ...

…......................................................

István Zoltán mint tulajdonos

Tiszavasvári, 2017. december ...

…......................................................

István József mint tulajdonos

Tiszavasvári, 2017. december ...

…......................................................

Vinginder György Attila mint tulajdonos

Tiszavasvári, 2017. december ...

…......................................................

Tiszavasvári Város Önkormányzata mint tulajdonos

Tiszavasvári, 2017. december ...

Ellenjegyzem:

dr. Simon József jogtanácsos

nyilvántartási száma: 189/1993.

Kelt: Tiszavasvári, 2017. december …....

**A Tiszavasvári, Ady Endre utca 10. szám alatti társasház**

Szervezeti és Működési Szabályzata (SzMSz)

A Társasház a 2017. december….... napján tartott közgyűlésén a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasházi tv.) 14. §-ának, valamint a Tiszavasvári Lakásszövetkezet alapszabályára figyelemmel, továbbá a Lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. tv. rendelkezése alapján a tulajdonostársak egyhangú igenlő szavazattal a …../2017. (XII. ..) sz. 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 felújítás, 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 költséghátralékok megfizetését, a Társasház és a Társasház-kezelő kapcsolatának rendjét, felújítási alap képzése esetén az alap felhasználását és a házirendet.

***I.***

A Társasház szervei A Társasházi szervek

* Közgyűlés
* Közös képviselő vagy Intézőbizottság
* Gazdasági ellenőrzést segítő személy

A Társasház szervei az SzMSz készítésének időpontjában:

* Közgyűlés
* Közös képviselő
  1. A Közgyűlés

*A közgyűlés hatásköre*

1. A Közgyűlés a Társasház legfőbb döntéshozó szerve.

A Közgyűlés kizárólagos hatáskörben határoz

* 1. az alapító okirat módosításáról;
  2. a társasháztulajdon megszüntetéséről;
  3. a Szervezeti és Működési Szabályzat és a házirend megalkotásáról illetve módosításáról;
  4. a közös célra szolgáló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról
  5. a közös célra szolgáló kamerarendszer létesítéséről és üzemeltetéséről;
  6. kezdeményezi a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának hasznosítását, hasznosítás módjának megváltoztatását;
  7. a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
  8. a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
  9. a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a Közös képviselő vagy az Intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
  10. a felújítási alap képzéséről illetve felhasználásáról;
  11. a Közös képviselőnek vagy a gazdasági ellenőrzést segítő személy megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
  12. a Közös képviselő ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
  13. polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
  14. minden olyan ügyben, amelyet jogszabály vagy a Szervezeti és Működési Szabályzat nem utal a Közös képviselő hatáskörébe.

*A szavazati jog*

1. 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.
2. 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*

1. Az alapító okirat módosításához az összes tulajdonostárs egyhangú határozata szükséges.
2. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához az összes tulajdonostárs egyhangú határozata szükséges.
3. 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.
4. Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többséggel megállapított határozattal módosítható a házirend oly módon, hogy a közös tulajdonban lévő zárt légterű épületrészekben, a dohányzás engedélyezett legyen.
5. Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozat szükséges a Szervezeti és Működési Szabályzat megállapításához és módosításához.
6. Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozat tilthatja meg a nem lakáscélú helyiség használatának megváltoztatását, ha azt engedélyköteles tevékenység végzése érdekében kérik.

A Közgyűlés összehívása

1. A Társasház évente legalább egyszer tart Közgyűlést (rendes közgyűlés). Az előző évi elszámolásról, az új költségvetés megállapításáról minden év május 31-ig kötelező Közgyűlést tartani. A költségvetés tervezetét, valamint az elszámolást a Közös képviselő köteles a tulajdonostársaknak a meghívóval együtt megküldeni.
2. A Közgyűlést a Közös képviselő hívja össze.
3. 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, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.
4. A Közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat és a tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt írásban meg kell hívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a Társasházban jól látható helyen (a hirdetőtáblán) ki kell függeszteni.
5. 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. Sürgős esetnek minősül különösen a közös tulajdonban álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása.
6. 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 Társasházi tv. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.
7. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.
8. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket.

*A Közgyűlés helye és ideje*

1. 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*

1. A Közgyűlésen minden tulajdonostárs jogosult személyesen vagy képviselője útján részt venni. Az általános és a Közgyűlésre szóló eseti meghatalmazást legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Vak vagy írástudatlan személy által adott meghatalmazás csak közokiratban érvényes. A határozatlan vagy öt évnél hosszabb időre szóló általános meghatalmazás öt év elteltével hatályát veszti. A Közös képviselő és a Társasházkezelő vagy annak alkalmazottja a Közgyűlésen másik tulajdonostársat nem képviselhet.
2. 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 legalább 10 %-os tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak megbízottja hívta össze, ő a levezető elnök.
3. 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,
* akinek egyedüli, a közös vagy külön-tulajdon használatával kapcsolatos magatartását az adott közgyűlés napirendjére tűzték,
* aki 3 havi közös költség hozzájárulásának megfelelő összeggel tartozik a Társasháznak.

1. 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.
2. A Közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:
   1. a Közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét;
   2. azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív tartalmazza;
   3. a Közgyűlés határozatképességének megállapítását;
   4. a tárgyalt napirendek összefoglalását;
   5. a Közgyűlés által meghozott határozatokat és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.
3. Ha a Közgyűlésről a jelenlévők hozzájárulásával hangfelvétel készül, azt legalább egy évig meg kell őrizni.
4. 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.
5. 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.
6. Az elfogadott határozatokat visszahivatkozásra alkalmas jelöléssel kell ellátni egy folyamatosan alkalmazott jelölőrendszer keretében (pl. 1/2017.(05.05.) sz. határozat, 2/2017. (05.05.) sz. határozat stb.).
7. A jegyzőkönyvet és annak hiteles példányát a Közös képviselő köteles megőrizni. Ehhez a példányhoz kell mellékelni a kéziratot, a jelenléti ívet és a meghatalmazásokat. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet, és arról saját költségére másolatot kérhet.

*Határozatképesség*

1. A Közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak 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.

1. A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

*Megismételt Közgyűlés*

1. Ha a Közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a Közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt Közgyűlést kell tartani.
2. 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.

1. A megismételt Közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, de olyan kérdésben, ahol a Társasházi tv. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

*Az írásbeli szavazás*

1. 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.
2. A határozati javaslatot az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző 15 munkanappal korábban valamennyi tulajdonostárs részére meg kell küldeni.
3. 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.
4. Az írásbeli szavazat akkor érvényes, ha azt
   1. legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták, de vak vagy írástudatlan szavazó nyilatkozata csak közokirati formában érvényes;
   2. ha határozott hozzájáruló vagy elutasító (igen/nem) álláspontot tartalmaz;
   3. valamint ha az az előírt határidőn belül megérkezik a Közös képviselőhöz.
5. 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 szöveghűség nyilvánvalóan hiányzik.
6. 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.
7. Az írásbeli szavazás útján hozott határozat az írásbeli szavazásra szabott határidő utolsó napján keletkezik, ha a szavazás eredményes.
8. Az írásbeli szavazás eredménytelen
   1. 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,
   2. 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.
9. 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.
10. Az írásbeli szavazás eredményét a Közös képviselő a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 napon belül írásban köteles közölni a tulajdonostársakkal.
11. 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*

1. 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.
2. 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 kell az adott tulajdonostársnak kézbesíteni.
3. 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.

*Közgyűlési Határozatok Könyve*

1. A Közös képviselő köteles a Közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni. A Közgyűlési Határozatok Könyve - évenkénti bontásban - a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:
   1. a Közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
   2. a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
   3. a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
   4. a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

*Jogorvoslati lehetőség*

1. Ha a Közgyűlés 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.
   1. Közös képviselő
2. A közösség ügyintézését a Közös képviselő látja el. A Közös képviselőt a Közgyűlés választja meg és hívja vissza.
3. A Közös képviselő részére 30 napon túli elszámolásra átadott, vagy nem a megbízási szerződés szerinti díjazásnak minősülő kifizetésekről az közös képviselőnek a soron következő közgyűlés felé el kel számolni.
4. A Közös képviselő megválasztása a Közgyűlés 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 Közgyűlés a jelenlévők egyszerű többségének szavazatával dönt.
5. A közös képviselő közös megegyezéssel történő megszüntetéséről kizárólag a Közgyűlés dönthet.
6. A Közös képviselő megszűnésétől számított 30 napon belül köteles a birtokában levő társasházi iratokat rendszerezetten átadni. Ennek elmulasztásából eredő kárért felel. Az iratátadásról jegyzőkönyvet kell felvenni.
7. A Közös képviselő az új Közös képviselő megválasztásáig, de legkésőbb a megbízásának megszűnésétől számított 90. napig a Közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével ellátni a közösség ügyeinek intézését. A Közös képviselő az ügyvivői megbízatás megszűnésétől számított 3 napon belül köteles a birtokában levő iratokat az új közös képviselőnek a megtett intézkedésekről készült feljegyzéssel együtt visszaadni.
8. A Közgyűlés az éves költségvetés megállapításakor dönthet a Közös képviselő díjazásáról. A Közös képviselő díja és készkiadásai a közösség ügyeinek intézése során a Társasház költségvetését terhelik.
9. A Közös képviselő köteles:
   1. a Közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az SzMSz rendelkezéseinek,
   2. minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
10. A Közös képviselő a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:
    1. a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
    2. a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
    3. a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.
11. A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a Közös képviselő, éves elszámolást készít, amely tartalmazza:
    1. a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a Szervezeti és Működési Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
    2. a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
    3. az a)‒b) pont különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
    4. a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát,
    5. a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
    6. a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban, továbbá
    7. a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a Szervezeti és Működési Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.
12. A Közös képviselő a társasház-közösség pénzét bankszámlán köteles tartani. A Közös képviselő saját hatáskörében a társasház előző évi teljes bevételének 3 %-át meg nem haladó összegű munkát végeztethet el. A Társasház előző évi teljes bevételének 3 %-át meghaladó kifizetésekhez a közgyűlés véleményének beszerzése és 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 összeghatárra tekintet nélkül jogosult.
13. Az éves elszámolás elfogadása esetén a Közgyűlés az elszámolást jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési, illetve törvényben biztosított egyéb igényről való lemondást.
14. A Közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén a szerződő felek kérésére köteles részükre a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.
15. A Közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén a tulajdonostárs kérésére köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni.
16. Nem lehet Közös képviselő:
    1. aki büntetett előéletű,
    2. aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,
    3. az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.
17. A Közös képviselő a Társasházi tv.-ben előírtak szerint köteles igazolni, hogy vele szemben kizáró ok nem áll fenn.
18. A Közös képviselő köteles haladéktalanul bejelenteni a közgyűlésnek, ha vele szemben valamely kizáró ok a tevékenysége alatt bekövetkezett és az új közös képviselő megválasztása érdekében a Közgyűlést összehívni.
19. A Közös képviselő, lakásszövetkezet képviselője jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
20. A jogi személy Közös képviselő e feladat ellátásával megbízott tagjának, alkalmazottjának e feladatkörből való visszahívását, vagy a közös képviseletet ellátó személy helyett más személy e feladatara rendelését csak a Közgyűlés előzetes jóváhagyásával határozhatja el kivéve, ha az előzetes jóváhagyás beszerzése a Társasház működését veszélyeztetni. Ilyen esetekben a jóváhagyást utólag kell beszerezni. Jóváhagyás hiányában a közös képviseleti megbízás a Társasház részéről azonnali hatállyal indokolás nélkül felmondható. Erről a Közgyűlésnek kell dönteni.
21. Amennyiben a Társasház Közös képviselő helyett Intézőbizottságot választ, a Közös képviselőre vonatkozó szabályokat értelemszerűen alkalmazni kell az Intézőbizottságra.
    1. A Társasházkezelő
22. A Társasházat megbízási szerződés keretében erre jogosult gazdasági társaság kezelheti és üzemeltetheti (társasházkezelő vagy üzemeltető lakásszövetkezet). 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 határozatlan 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.

1. A társasház kezelését megbízás alapján és a közgyűlés jóváhagyásával a Tiszavasvári Lakásszövetkezet (Cégjegyzékszáma: 15-02-050166, KSH száma: 10110825-3530-593-15, adószáma: 10110825-2-15) székhelye: 4440 Tiszavasvári, Szabadság tér 1. I. emelet végzi.
2. A jelen szervezeti és működési szabályzatban a közös képviselőnek meghatározott feladatokat – a közgyűlés összehívása és a közgyűlés jogszerű működésének biztosítása, a társasháznak okozott kár megtérítési igény érvényesítés eljárási rendje kivételével – a Tiszavasvári Lakásszövetkezet feladatába és hatáskörébe tartozik.
3. Az üzemeltetési intézkedésekkel, a közös használatú épületrészek fenntartásával, felújításával, korszerűsítésével, bővítésével összefüggő döntéshozatal előtt a közgyűlés véleményét a lakásszövetkezetnek be kell szereznie. Az Üzemeltetőt a Közgyűlésre meghallgatása céljából meg lehet hívni, tanácskozási jog illeti meg. A meghívással a Társasház szervei élhetnek.
4. A Társasházkezelő a tevékenységi körén belül:
   1. a Társasház adottságainak ismeretében készített gazdasági elemzés alapján ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan,
   2. a megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,
   3. a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a Társasház gazdálkodása, a közös használatú épületrészek hasznosítása kérdéseiben.

*II.*

A Társasház pénzügyei

1. A Társasház bevételei különösen a tulajdonosok befizetései és a kamatbevételek.
2. Tulajdonosi befizetésnek minősül a rendszeresen fizetett közös költség, a rendkívüli közös költség befizetése.
3. A közös használatra szolgáló 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 és korszerűsítési és bővítési kiadásai nem képezhetnek közös költséget.

1. A rendszeresen fizetett közös költség előleg jellegű és legkésőbb a következő rendes Közgyűlésen a közösség képviseletét ellátó szerv köteles elszámolni a felhasználásról.
2. A Közgyűlés a rendszeresen fizetendő közös kötelezettségek körében legfeljebb háromhavi közös költség egyidejű esedékességéről rendelkezhet.
3. 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.
4. Ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, a közös használatú épület- és telekrészek hasznosításából származó jövedelem után adófizetési kötelezettség terheli.
5. A Társasház kiadásai különösen a közös költség, a közösség egészét terhelő kötelezettségek, a fizetendő kártérítés és a kártalanítás.
6. A közös költség viselés aránya a közgyűlés határozatával megállapított összeg. Ettől eltérni csak az SzMSz módosításával lehet. Az eltérés során a tulajdonostárs működésével, ingatlanhasználatával és hasznosításával összefüggő, az átlagostól eltérő mértékű költségokozást kell figyelembe venni.
7. A közös költséget a társasházi tulajdonostársak a hónap 15. munkanapjáig előre esedékesen készpénzben, bankátutalással vagy postai feladással kötelesek megfizetni. A közös költség mértékét a Közgyűlés legfeljebb félévente változtathatja és/vagy alkalmazhatja az évenkénti valorizáció módszerét is.
8. 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.
9. 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.
10. Fizetési kedvezmények esetén a kamat a mindenkori jegybanki kamat, késedelmes teljesítés esetén a késedelmi kamat a mindenkori Ptk. szerinti ügyleti kamat. A kamat és késedelmi kamat érvényesítése – a Közgyűlés eltérő döntése hiányában – kötelező.
11. 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*

1. A Közös képviselő / Lakásszövetkezet köteles figyelemmel kísérni és havonta ellenőrizni a közös költség befizetését. A Közös képviselő / Lakásszövetkezet a Közgyűlés külön döntése és felhatalmazása nélkül jogosult és köteles megtenni minden jogszerű intézkedést a hátralékos társasházi tulajdonostárssal szemben.
2. Amennyiben valamely tulajdonostárs a közös költség befizetésével késedelembe esik, a késedelembe eséstől számított 15 napon belül a Közös képviselő / Lakásszövetkezet köteles az érintett tulajdonostársat írásban, igazolható módon, a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel felszólítani a közös költség hátralék 15 napon belül történő befizetésére.
3. Ha a tulajdonostárs befizetési kötelezettségének a felszólítás ellenére sem tesz eleget 15 napon belül, a Közös képviselő / Lakásszövetkezet köteles fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni.

*III.*

A tulajdonostársak egymás közti jogviszonya

1. *A közös épületrészek használata*
2. A közös használatú épületrészek és helyiségek, a telek és minden más épület berendezés és felszerelés birtoklására és rendeltetésszerű használatára valamennyi tulajdonostárs és mindazok azonos mértékben jogosultak, akiknek a tulajdonostársak a különtulajdonuk használatát jogszerűen átengedték. Ez alól kivételek egyes járműtároló helyei, pincehelyiségek, tárolók. E jogát azonban senki sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.
3. A közös helyiség, használata és hasznosítása kérdésében a Közgyűlés egyszerű többséggel hozhat határozatot. Nem engedhető kizárólagos, illetve többlethasználat 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.
4. Közgyűlési határozat eltérő rendelkezése hiányában a Társasház és az egyes tulajdonostársak szerződéses kötelezettségeinek és a 109. pontban írtaknak a figyelembe vételével a Közös képviselő által a Közgyűlés előzetes hozzájárulása nélkül az alábbi közös tulajdonú ingatlanrészekre köthető bérleti vagy kizárólagos, avagy többlethasználati szerződés: egyes épületrészek közötti földterületek, pince, használaton kívüli tetőrészek, kül- és beltéri falfelületek.

A földszinti helyiségtulajdonos a Társasházzal kötött szerződés alapján, kizárólag díjazás ellenében, a szomszédos helyiségtulajdonos hasonló jogának tiszteletben tartása mellett használhatja a tulajdona körüli falfelületet, ha az adott különtulajdonú lakás-ingatlan funkcióját a törvényes és szerződésszerű körülmények között üzlethelyiséggé vagy irodává változtathatta meg. E falfelületet az épület bejárata körüli falsáv kivételével másnak használatba adni nem lehet.

1. A 94. 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.
2. Minden tulajdonostárs kötelezettsége a közös tulajdon közös üzemeltetése, fenntartása, felújítása, korszerűsítése, és ezek költségeinek arányos viselése, azok gondozása és kímélete.
3. Adóvevő berendezéseket a közös használatba telepíteni, ott üzembe helyezni, működtetni csak a Közgyűlés előzetes hozzájárulásával lehet. Tilos a közös használatba sugárzó és más veszélyes anyagot bevinni, tárolni, azzal bármilyen műveletet végezni.
4. A különtulajdonhoz, 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 szerződésszerűen, az SzMSz-nek megfelelően átengedték, semmilyen okkal nem lehet akadályozni, a közös használatát tiszteletben kell tartani. A közös használatú ingatlan és ingatlanrész e pontban írt használatáért a közös költségen és a Társasházat terhelő közös kötelezettségek fedezetén túl más juttatást, díjat követelni nem lehet és ez feltételhez sem köthető, kivéve az SzMSz betartásának megkövetelését.
5. 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 feliratok elkészítésének és kihelyezésének költsége a tulajdonostársakat terheli, de az elkészítést és kihelyezést csakis a Közös képviselő rendelheti meg és bonyolíthatja. A bonyolítás az érdekelt fél költség terhére történik.

Az elkészítés és kihelyezés megtagadható, ha a felirat közízlést, közerkölcsöt 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 bármi nemű Társasházzal szembeni tartozását.

1. 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 képviselet dönt. E táblákat, elkészítésük megrendelése előtt formájuk, anyagminőségük és tartalmuk szerint a Közös képviselővel engedélyeztetni kell.
2. Ha az SzMSz eltérően nem rendelkezik, a tulajdonostárs a kizárólagos használatában álló közös használatú 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 többlethasználati 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.

1. Az SzMSz vagy közgyűlési határozat eltérő rendelkezésének hiányában a közös használatú épületrészben 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 ill. nem vezet további kárhoz. Több károkozó felelőssége egyetemleges. A tulajdonostárs a lakótársáért, bérlőjéért, megbízottjáért, alkalmazottjáért, látogatójáért, ügyfeléért, és mindazokért, akiknek a külön-tulajdona használatát akár csak alkalmilag is átengedte, ill. aki őt felkereste, saját felróhatósága nélkül is úgy felel, mintha a kárt maga okozta volna. A közös használatban 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.
2. *A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek*

*A külön tulajdon használata és hasznosítása*

1. A társasházi tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a rendelkezésnek, a birtoklásnak, a használatnak, a hasznok szedésének joga, a kizárólagos használatában lévő közös használatú 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.
2. A külön tulajdonon olyan átalakítás nem végezhető, amely sérti a közös használatú vagy külön tulajdonok rendeltetésszerű használatát, használhatóságát, a társasházi épületek harmonizáló és egységes arculatát.
3. Tilos a külön tulajdonba sugárzó és más veszélyes anyagot bevinni, tárolni, azzal bármilyen műveletet végezni.
4. A tulajdonostárs a külön tulajdonában álló lakást vagy egyéb helyiséget kizárólag annak rendeltetése szerint használhatja, illetőleg hasznosíthatja.
5. A tulajdonostárs a külön tulajdonában lévő lakás/helyiség használatakor köteles tekintettel lenni a többi tulajdonostárs nyugalmára, és arra, hogy a társasházi épület rendeltetése lakóház.
6. A külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében tilos a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni, valamint, szexuális terméket és segédeszközt árusítani vagy forgalmazni.
7. Ha a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék 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 rezgésvédelem, 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 nyugalmát zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.

1. 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.
2. Ha az önálló különtulajdonú 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, bővítse. 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 vagyonát 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 különtulajdonú ingatlanát és más abban lévő dolgát 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 különtulajdonú dolgait fenyegető kár előreláthatóan jelentős mértékben meghaladja azt a kárt, amely a tulajdonostársat a tevékenység következtében érheti. Az ilyen tevékenységgel a különtulajdonú dologban okozott károkat az köteles megtéríteni, akinek a különtulajdonú 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 különtulajdonú ingatlan vagy különtulajdonú ingatlan és közös tulajdonú épületrész vagy épület berendezés (felszerelés) érdekében végeztek károkozással járó tevékenységet, a kárfelelősség egyetemleges.

1. 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.
2. A külön tulajdon az abban ténylegesen lakó (azt ténylegesen használó) tulajdonostárs kereső tevékenysége gyakorlására is használható, de cége székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként, képviseleti irodájaként állami vagy kamarai nyilvántartásba kizárólag a Közös képviselő előzetes írásbeli értesítését követően jelenthető be.

A tárolók tekintetében ez csak a Közgyűlés előzetes hozzájárulásának megadását követően történhet meg.

*A tulajdonostárs kötelességei*

1. A tulajdonostárs köteles:
   1. fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,
   2. 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,
   3. 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;
   4. a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a Közös képviselőt.
2. A tulajdonostárs köteles a Közös képviselőnek bejelenteni:
   1. külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
   2. lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
   3. a külön tulajdonában lakó, azt bérlő, használó személy fenti adatait, valamint a haszonélvező 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.
3. A 115. pont szerinti bejelentési kötelezettségnek a tulajdonosok a birtokbavételtől, illetve a tulajdonosváltozástól számított 15 napon belül kötelesek eleget tenni.
4. 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.
5. 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, melyhez a tulajdonos előzetesen hozzájárul.
6. A tulajdonostárs köteles haladéktalanul bejelenteni a Közös képviselőnek, ha a közös tulajdonban ő maga, az a személy, akinek károkozásáért, mint sajátjáért felelős, avagy más személy kárt okozott vagy ennek veszélye fenyeget.

*Építkezés*

1. A tulajdonostárs a külön tulajdonában álló ingatlanban – a jogszabályi és hatósági előírások betartásával – építkezhet, 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.
2. Az építtető 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.
3. Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani.
4. Ha a 122. pontban említett - 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.
5. *Házirend*
6. A Társasház házirendjét az 1. sz. melléklet tartalmazza, melyet a Társasházban jól látható helyen (a hirdetőtáblán) ki kell függeszteni.
7. A házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori használója köteles betartani.

*IV.*

A Társasház működését szabályozó rendelkezések rangsora és a részleges érvénytelenség

1. 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.
2. 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 alább felsoroltak az itt írt rangsorban kerülnek alkalmazásra:

* kógens jogszabályok,
* SzMSz,
* diszpozitív (eltérést engedő) jogszabályok.

1. Amennyiben az SzMSz egyes rendelkezései érvénytelennek bizonyulnak, ez nem eredményezi az SzMSz egészének az érvénytelenségét.

*V.*

Egyéb rendelkezések

1. Az SzMSz-ben nem szabályozott kérdésekben a mindenkori Társasházi tv. és a Ptk., valamint a Lakásszövetkezetekről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
2. 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.
3. Az SzMSz-t és annak módosításait az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.
4. 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.
5. A Társasház az épület bejáratainál, a földszinten üveglappal borított zárható hirdetőtáblát (a továbbiakban: Hirdetőtábla) működtet, amelyen a Társasház szerveinek határozatait, tájékoztatóit, közleményeit, felhívásait függeszti ki. Más irat kifüggesztése nem megengedett.
6. 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.
7. 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 tárgyszerűen kell közreműködnie.
8. 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.
9. 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.
10. Az SzMSz illetve a Közgyűlés határozatai alapján szükséges jognyilatkozatok írásban érvényesek.

Tiszavasvári, 2017. …............ hó …... nap

Levezető elnök Jegyzőkönyvvezető

Hitelesítő tulajdonostárs Hitelesítő tulajdonostárs

*Ellenjegyzem:*

*Kelt: Tiszavasvári, 2017. ….............hó ….. nap dr. Simon József*

*jogtanácsos*

**HÁZIREND**

*A Szervezeti és Működési Szabályzat 1.sz. melléklete*

A házirend célja, hogy rögzítse a ház, mint lakóépület rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló követelményeket, valamint a társas együttélés alapvető szabályait, a lakók egymás iránti magatartását meghatározza.

1. A házirend előírásainak betartása/betartatása minden személyre kötelező érvényű, aki a házban lakik, illetve a házban ideiglenesen tartózkodik.
2. A lakóépületben televízió, rádió, lemezjátszó, videó és egyéb elektronikai és audio-vizuális eszköz úgy működtethető, hogy az mások nyugalmát ne zavarja. Zajt okozó háztartási gép és egyéb gépek használata, valamint zajjal járó építési, szerelési munka végzése munkanapokon, valamint hétvégén is 8 és 20 óra között engedélyezett. Kivételt jelentenek a sürgős, veszélyt elhárító munkálatok.
3. A lépcsőházban 22 óra és 8 óra között hangoskodni, más lakó pihenését, nyugalmát megzavaró tevékenységet folytatni tilos. Családi vagy egyéb társasági összejövetelek esetén, ha az várhatóan zajos lehet, a szomszédos lakások lakóit értesíteni kell, kivétel: Szilveszter!
4. A közös tulajdonú helyiségekben (lépcsőház, folyosó) a dohányzás tilos. A dohányzók csak a dohányzásra kijelölt helyen dohányozhatnak, a cigaretta csikkeket a dohányzásra kijelölt helyen elhelyezett cigarettacsikk-tartóban kötelesek elhelyezni és annak rendszeres kiürítéséről gondoskodni.
5. A lépcsőházba behordott nagymértékű sarat, szétfolyatott anyagot, egyéb szennyeződést, a szennyezést okozója köteles azonnal eltakarítani.

A lépcsőház és a közös helyiségek takarítását (felseprését és felmosását, korlát, ablak főbejárati ajtó) a hirdetőtáblán kifüggesztett név szerinti beosztás alapján a ház lakói és a bérlők végzik.

Évente egyszer (tavasszal) nagytakarítást kell hirdetni! A lakásokhoz tartozó erkélyek, teraszok, ablakpárkányok takarítása a hozzá tartozó lakás tulajdonosának a kötelessége. Télen a csúszásmentesítés és a hó eltakarítása szintén a hirdetőtáblán kifüggesztett beosztás alapján történik.

Beköltözéskor és elköltözéskor a lépcsőházat a tulajdonosnak vagy az albérlőnek fel kell mosnia!

1. A szeméttároló konténereket hetente egy alkalommal ürítik (2 db nagy zöld konténer). A konténerek utcára való ki és visszahelyezése a hirdetőtáblán kifüggesztett név szerinti beosztás alapján történik. A szeméttároló konténerekbe kizárólag háztartási szemét kerülhet bekötött szemeteszsákban. Nem háztartási szemét: (elhasznált berendezés, bútorok, nagyobb tárgyak, felújítás során keletkezett törmelék) ezek elszállításáról a lakás használója köteles gondoskodni. A nagyobb karton dobozokat össze kell darabolni, hogy a konténerbe elférjen. A műanyag palackokat szelektíven (vizes, szörpös, mosószeres, stb.) összenyomva, lapítva a háztartási szeméttől elválasztva, külön a kék színű sárga fedelű kukában kell gyűjteni. Ennek az elszállítását minden hónapban egyszer végzik.
2. A meghibásodásokat a tulajdonostársak jelzik a megbízott személy - közös képviselő - felé, aki a Lakszöv bevonásával gondoskodik azok javíttatásáról. A javítások, karbantartások ellenőrzése is a közös képviselő feladata. A közös képviselő figyelemmel kíséri a tűzvédelmi szabályok betartását, a ház műszaki állapotát és valamennyi meghibásodást. A szükséges intézkedés megtétele érdekében értesíti a hatóságot, illetve a Lakszöv útján megrendeli az elvégzendő feladatokat.
3. Valamennyi tulajdonos közös érdeke és kötelezettsége az épület közös részeinek és helyiségeinek, valamint az általa használt külön tulajdon rendeltetésszerű használata.

Mindenki köteles a megbízott személynek – közös képviselőnek – bejelenteni a tudomására jutott, a ház üzemeltetésével kapcsolatos üzemzavart, rendellenességet.

Vagyonvédelmi szempontból minden bejövő és kimenő lakónak a főbejárati ajtót és a kapukat be kell zárni!

Ismeretlen személyeket a házba beengedni tilos!

Az ajtónyitó kódot illetéktelen személynek megadni TILOS!!!

A szolgáltatást végző személyt (szerelőt, stb.) csak a címzettek engedhetik be!

A társasházban lakó tulajdonos lakásának bérbadása során, be kell jelentenie a Lakszöv-nek, ha a bérlő fogja fizetni a közös költséget. Minden esetben a tulajdonos felel bérlőiért, hogy a HÁZIREND-et betartsák. Esetleges károkozás kapcsán teljes körű anyagi felelősséggel tartozik a társasház felé.

WC kagylóba, mosdóba, mosogatóba dugulásveszély miatt TILOS zsíros, olajos folyadékot önteni!!! A lakásokban keletkezett illatok szellőztetése a közös folyosóra nyíló ajtón keresztül tilos. A szellőztetést a szabadba nyíló ajtókon, ablakokon keresztül kell elvégezni.

Klímaberendezések, tetőantennák, plakátok felszerelése a ház lakóinak előzetes egyeztetése alapján végezhető.

Nyáron vihar, zivatar esetén az otthon tartózkodók gondoskodjanak a közös helyiségek ablakainak bezárásáról.

A mindenkori tulajdonos köteles a közös képviselőnek (Lakszöv.-nek) az ingatlan eladását bejelenteni!

1. Tűz és egyéb károk megelőzése, mindenkinek kötelessége. Tűz és robbanásveszélyes anyagokat, gyúlékony anyagokat, üzemanyagot a lakásban, közös használatú helyiségekben, illetve a társasház területén tárolni ideiglenes jelleggel sem lehet, tilos.

A tűzrendészeti szabályokat be kell tartani!

1. A régi használaton kívül helyezett tárgyak, lomok ideiglenesen sem tarthatók a külön tulajdonon kívül a lépcsőházban, folyosón. A felesleges holmikat, tárgyakat az évente egy alkalommal meghirdetett lomtalanításkor kell a lakóknak az arra kijelölt helyre kitenni. A lomtalanítás időpontja kifüggesztésre kerül a hirdetőtáblán!
2. A külön tulajdon, vagy a közös tulajdon felújítása során keletkező építkezési törmelék bekötött szájú zsákban, a csövek, csapok, szaniterek, stb. kulturált módon és ideiglenesen maximum két- három hétig tárolhatók a közös képviselő által előzetesen engedélyezett és kijelölt területen, ezt követően pedig az építtető saját költségén köteles elszállíttatni a házból, ill. a kijelölt területről.
3. Az épületből tárgyat, hulladékot kidobni, folyadékot kiönteni tilos. Az udvaron, lépcsőházban, virágot elhelyezni csak megfelelő ápolással, mások jogos érdekének sérelme nélkül, mások zavarása nélkül lehetséges, továbbá a tűzvédelmi szabályok betartásával.
4. Virágcserepet, virágládát, egyéb erre a célra szolgáló dísztárgyat csak megfelelően, biztonságosan rögzített módon lehet elhelyezni úgy, hogy az mások egészségét, életét, személyi és vagyonbiztonságát ne veszélyeztesse.
5. A folyosón robogót, motorkerékpárt tárolni tilos. Kerékpárt tárolni a közös biciklitárolóban lehet. A tárolók ajtaját folyamatosan zárva kell tartani. A társasház tárolóiban benzin, gáz és más tűzveszélyes anyaggal üzemelő jármű tárolása tilos. A társasház az erre a célra kijelölt helyiségekben tartott tárgyakért, kerékpárokért felelősséget nem vállal.
6. A közös használatra szolgáló helyiségeket a használat idején kívül zárva kell tartani. A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók.
7. A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani tilos. A külön tulajdonú lakásban állatot tartani csak a mindenkor hatályos, állatok tartásáról szóló önkormányzati rendelet és a társasház házirendjének szabályai szerint szabad. Birtokháborítást követ el, aki megszegi a közösségi együttélés alapvető szabályait (házi kedvencük által okozott zaj, szagártalom, ill. egyéb szennyezés). Kóbor állatot, valamint madarat az épületbe, az épülethez szoktatni tilos.

A madarakat az ablakon, folyosón kidobált élelmiszerrel és ételmaradékkal etetni szigorúan tilos. Tilos továbbá úgy etetni, hogy az mások lakásának ablak párkányának szennyezését okozza. A külön tulajdonú lakásban tartott állat által a közös területen okozott szennyeződést az állat gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani.

1. A kutyák épületen belüli vezetése – kistestű állatok esetében - póráz használatával történhet. Egyebekben az állattartás rendjére az önkormányzati rendelet szabályai szerint kell eljárni.
2. A lakóépület házirendje a társasház szervezeti és működési szabályzata részét képezi, azzal egyidejűleg lép hatályba, módosítására a szervezeti és működési szabályzat módosítására vonatkozó szabályok az irányadók.
3. A házirend szabályai értelemszerűen kötelezőek a tulajdonostársakra, a külön tulajdonú lakások és helyiségek bérlőire, használóira, haszonélvezőire, vendégeire is.
4. A közös képviselő köteles a házirend egy példányát a társasház hirdetőtáblájára, mindenki által jól látható helyre és módon kifüggeszteni.

Jelen Házirendben nem szabályozott kérdésekben az Alapító Okirat, a Szervezeti és Működési Szabályzat, valamint a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Tiszavasvári, 2017. december …...