**BUDAPEST, V. KER. PAPNÖVELDE UTCA 2.** **SZÁMÚ TÁRSASHÁZ**

**SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA**

**BUDAPEST, 2022.**

**PREAMBULUM**

A tulajdonostársak a Társasház szervei rendszerének és működésének, hatásköreinek, jogainak és kötelezettségeinek, a közös költség viselésének szabályaira vonatkozóan – a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Th. tv.) rendelkezéseire tekintettel – a Társasház részére az alábbi Szervezeti és Működési Szabályzatot (a továbbiakban: SZMSZ) alkotják meg és fogadják el.

Az SZMSZ célja, hogy – tekintettel a társasháztulajdon sajátos formájára – a társtulajdonosok egymás közötti belső jogviszonyait, a Társasház működésének anyagi és személyi feltételeit, az együttélés során felmerülő problémák megoldásának módjait egységesen, mindenkire nézve kötelezően és mindenki számára elfogadhatóan tisztázza és szabályozza.

A társasháztulajdon-közösség közös célja és őszinte törekvése, hogy ezen okiratban írt feltételek mellett a maguk és családjuk, valamint vállalkozásaik számára nyugalmas lakást és kulturált, békés együttélést biztosítsanak. Ennek érdekében kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen okirat szabályait mindenkor pontosan betartják.

Az SZMSZ szerves részét képezi az Alapító Okiratnak, annak melléklete, s mint ilyet – a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően – az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolni kell.

A tulajdonostársak a jelen okiratban nem szabályozott minden egyéb kérdés tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) és a Th. tv. rendelkezéseit magukra nézve mindenben kötelezőnek tekintik.

A **1053 Budapest, Papnövelde utca 2. Társasház** (a továbbiakban: Társasház) tulajdonosi közössége határozatával a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát (a továbbiakban SZMSZ) az alábbiak szerint fogadja el:

1. **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A Társasház elnevezése: **Budapest, V. kerület Papnövelde u. 2. Társasház**

A Társasház székhelye, címe, hrsz.: **1053 Budapest, Papnövelde u. 2., hrsz.: 24013**

A Társasházat érintő ügyekben a képviselő: a **Közös képviselő**

**2. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE**

**2.1. Közgyűlés**

2.1.1. Általános szabályok

A társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló Közgyűlés. Valamennyi tulajdonostárs alapvető joga a Közgyűlésen való részvétel. A Közgyűlésen valamennyi tulajdonostárs részt vehet, döntését az Alapító Okirat szerinti tulajdoni hányadának megfelelő szavazatával, határozati formában hozza meg.

2.1.2. A Közgyűlés hatásköre

A Közgyűlés kizárólagos hatáskörben határoz:

[*Th.tv. 28. § (1) bek. szerint*]

1. az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
2. a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
3. a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
4. a közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
5. a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
6. a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottságelnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg bűntetőfeljelentés megtételéről;
7. polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
8. minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe;

[*Th tv. egyéb rendelkezései szerint*]

1. az SZMSZ elfogadásáról, módosításáról, az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozattal [*Th. tv. 14. § (1) bek*.];
2. a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához való hozzájárulásról [*Th. tv. 18. § (1)-(3) bek*.];
3. A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről, az összes tulajdoni hányad szerinti többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával. (A kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – a személyes adatok védelmére vonatkozó előírásokkal összhangban megállapított – adatkezelési szabályokat jelen SZMSZ tartalmazza.) [*Th. tv. 25. § (1) bek*.];
4. a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterheléséről [*Th. tv. 30. § (1) bek*.]
5. jogszabályban meghatározott egyéb kérdésekről.

[*jelen SZMSZ rendelkezései szerint*]

1. a közös tulajdonban álló épületrészek felújításáról, felújítási alap képzéséről, a felújítási hozzájárulás mértékéről, a befizetések esedékességéről és módjáról;
2. az éves költségvetésben meghatározott karbantartásról és egyéb munkákról;
3. a közös bevételek felhasználásáról;
4. az épület biztosításával kapcsolatos kérdésekről;
5. az épület tetőzetére, oldalfalára vagy bármely homlokzatára felkerülő tárgyak elhelyezhetőségéről;
6. az 500.000.-Ft-ot (ötszázezer forintot) meghaladó kötelezettség vállalásáról csak a Közgyűlés dönthet;
7. a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét, ill. a jóváhagyott költségvetés körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös szavazattöbbséggel határoznak

2.1.3. A Közgyűlés egyéb jogkörei

A Közgyűlés az alábbiakra jogosult:

1. a közös tulajdon tárgyai vonatkozásában a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja [*Th. tv. 23 § (1)-(2) bek*.]
2. a tisztségviselői megbízatás fennállásának, a társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység végzésének időtartama alatt írásban, a mulasztás jogkövetkezményeinek ismertetésével felhívhatja a tisztségviselőt, a társasházkezelőt, ingatlankezelőt annak igazolására, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró ok. [*Th. tv. 49.§ (3) bek.*]

**2.2. A Társasház képviselete: A Közös képviselő**

2.2.1. Általános rendelkezések

A közösség ügyeinek intézését a közös képviselő látja el. A közös képviselőt a közgyűlés választja meg határozatlan időtartamra, felmentése és díjazása a közgyűlés hatáskörébe tartozik.

2.2.2. A Közös képviselő feladata, hatásköre

Közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

[*Th. tv. 43.§ (1) bek. szerint*]

1. a Közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek;
2. minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében;
3. közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, továbbá a Th. tv. 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti, külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját, valamint érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit;

[*Th. tv. egyéb rendelkezései szerint*]

1. a tulajdonosok bejelentése alapján nyilvántartást vezetni a jogszabályban, illetve a jelen SZMSZ-ben meghatározott tartalommal [*Th. tv. 22. § (1) bek.*];
2. összehívni a közgyűlést meghívó kiküldésével [*Th. tv. 33. § (1) bek.*];
3. megőrizni az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát [*Th. tv. 43. § (3) bek.*];
4. a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan – többletdíjazás felszámítása nélkül – tájékoztatja a tulajdonostársakat a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról jogszabályban előírtak szerint [*Th. tv. 43/A. §*];
5. köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni [*Th. tv. 44. § (1) bek.*];
6. a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni [*Th. tv. 45. § (1) bek.*];
7. 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. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak [*Th.tv. 46. § (1) bek.*];
8. számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készíteni [*Th. tv. 47. § (1) bek.*];
9. a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján éves elszámolást készíteni [*Th. tv. 48. § (1) bek.*];

[*jelen SZMSZ rendelkezései szerint*]

1. megküldeni a költségvetési javaslatot és az éves elszámolást a rendes közgyűlés időpontját megelőzően 30 nappal a Számvizsgáló Bizottság felé egyeztetés céljából (amennyiben Számvizsgáló Bizottság felállításra kerül);
2. a Társasház esetleges alkalmazottai felett gyakorolni munkáltatói jogokat;
3. gondoskodni az írásbeli meghívók kiküldéséről a vonatkozó szabályok és jelen SZMSZ szerinti tartalommal, lebonyolítani az írásbeli szavazást;
4. a jelen SZMSZ és a jogszabály rendelkezései szerint meghozni a hátralékot felhalmozó tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterheléséről szóló közös képviselői határozatot, a hátralék rendezése esetén intézkedni annak ingatlan-nyilvántartásból való törléséről;
5. a Társasház nevében megkötni a mindennapi működéshez szükséges szolgáltatások igénybevételét megalapozó szerződéseket;
6. fizetési számlát nyitni, gondoskodni annak fenntartásáról;
7. ellátni a jogszabályban és a jelen SZMSZ-ben előírt egyéb feladatokat;
8. folyamatosan intézni a Társasház pénzügyeit, 100.000.-Ft-os értékhatárt meghaladó, de 500.000.-Ft összeget el nem érő munka, kifizetés ill. megrendelés előtt a Számvizsgáló Bizottságtól, 500.000.-Ft értékhatárt meghaladó munka, kifizetés ill. megrendelés előtt a közgyűléstől előzetes jóváhagyást beszerezni.

2.2.3. A közös képviselő személye, összeférhetetlenségei szabályok, kizáró okok

Közös képviselő az lehet, aki rendelkezik a törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek. Közös képviselői tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet folytathat, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja – egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja – rendelkezik a törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek. A gazdálkodó szervezet köteles a tevékenység folytatására irányuló szándékát a hatóságnak bejelenteni. [*Th. tv. 54. § (1)-(2) bek.*]

Nem lehet Közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, tagja (a továbbiakban együtt: tisztségviselő) és nem láthat el társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenységet [*Th. tv. 49. § szerint*]:

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,
4. üzletszerűen végzett társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység esetén az, aki nem rendelkezik az e törvényben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget az e törvény szerinti nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének.

Azt a tényt, hogy a fenti a) és b) pontban meghatározott kizáró ok (a továbbiakban: kizáró ok) nem áll fenn:

1. a tisztségviselői megbízatás elfogadását, a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenység megkezdését megelőzően az e jogviszonyt létesíteni szándékozó személy,
2. a tisztségviselő, a társasházkezelő, az ingatlankezelő – megbízatásának időtartama alatt – a Közgyűlés írásbeli felhívására a felhívástól számított tizenöt napon belül, ha e határidőn belül a tisztségviselőn, a társasházkezelőn, az ingatlankezelőn kívül álló ok miatt nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul

a Közgyűlés által erre kijelölt szerv (a továbbiakban: kijelöl szerv) részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

A Közgyűlés a tisztségviselői megbízatás fennállásának, a társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység végzésének időtartama alatt írásban, a mulasztás jogkövetkezményeinek ismertetésével felhívhatja a tisztségviselőt, a társasházkezelőt, ingatlankezelőt annak igazolására, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró ok. Ha a tisztségviselő, a társasházkezelő, az ingatlankezelő gazolja, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró ok, a társasház az igazolás céljából a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat a tisztségviselő, a társasházkezelő, az ingatlankezelő részére megtéríti.

A kijelölt szerv a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából kezeli a tisztségviselőként, társasházkezelőként, ingatlankezelőként jogviszonyt létesíteni szándékozó személy, illetve a tisztségviselő, a társasházkezelő, az ingatlankezelő azon személyes adatait, amelyeket a kizáró ok fennállásán a k megállapítása céljából a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalmaz. A személyes adatokat a tisztségviselő megbízatásának, a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenység megkezdésének időpontjáig, vagy – a megbízatás elfogadása, a tevékenység megkezdése esetén – a tisztségviselői megbízatás, a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenység megszűnéséig lehet kezelni.

A tisztségviselői, társasház-kezelői, ingatlankezelői jogviszonyt létesíteni kívánó személy, illetve a Közgyűlés felhívására a tisztségviselő, társasházkezelő, ingatlankezelő a megbízásának időtartama alatt a tevékenységével összefüggésben a nemleges köztartozásról szóló igazolást – a mennyiben a köztartozásmentes adózói adatbázisban nem szerepel – a kijelölt szerv részére köteles bemutatni.

2.2.4. A Közös képviselő képviseleti joga

A Közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. Építésügyi hatósági eljárásban - amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül – annak képviseletére a Közös képviselő jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a Társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell. [*Th.tv. 50. § (1)-(2) bek.*]

A Közös képviselő - a Társasház közösségének ügyeiben eljárva – a Társasház nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. A Közös képviselő ezen jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan. [*Th.tv. 3. § (1) bek.*]

2.2.5. A Közös képviselő eljárására vonatkozó egyéb, speciális szabályok

1. A 100.000,-Ft-os értékhatárt meghaladó, de 500.000,-Ft összeget el nem érő értékű szerződés kötés, szerződésmódosítás, szerződés megszüntetés esetén a Számvizsgáló Bizottság előzetes jóváhagyásának beszerzése szükséges, 500.000,-Ft-os értékhatárt meghaladó értékű szerződéskötés, szerződésmódosítás, szerződés megszüntetés esetén a közgyűlés előzetes jóváhagyásának beszerzése szükséges.
2. Nem szükséges a Számvizsgáló bizottság, illetve Közgyűlés előzetes jóváhagyása a Társasház rendeltetésszerű működéséhez szükséges (pl. lift karbantartása, fűtési időszakban a fűtés biztosítása, bejárati ajtók, garázskapu(k) működőképességnek biztosítása, izzók vásárlása, stb.), a Társasház elfogadott költségvetésében meghatározott záró főösszeget meg nem haladó mértékű kötelezettségvállaláshoz.
3. A bankszámlák feletti rendelkezési jogát a Közös képviselő önállóan, illetve egy vagy két tulajdonossal közösen gyakorolja. Az rendelkezési jog terjedelmét az aktuális megbízási szerződésben, illetve a Közös képviselőt megválasztó közgyűlési határozatban kell szabályozni.

2.2.6. A közös képviselői tisztség megszűnése, megszüntetése

A közös képviselői tisztség megszűnik:

1. természetes személy esetén, a Közös képviselő halálával, a halál bekövetkezésének napján;
2. szervezet esetében, a Közös képviselő szervezet jogutód nélküli megszűnésével, a megszűnésről szóló bírósági határozat közlésének napján;
3. a Közgyűlés határozata alapján felmentéssel, a felmentésről szóló határozat napján, illetve a határozat szerinti időpontban azzal, hogy amennyiben a Közgyűlés vagy a szerződés eltérően nem rendelkezik a Közös képviselő az új Közös képviselő megválasztásáig, de legfeljebb a felmentésétől számított kilencvenedik nap elteltéig ügyvivőként köteles ellátni a közösség ügyeinek intézését;
4. a Közös képviselő tisztségről való lemondásával, illetve a megbízási szerződés aláírása esetén, annak Közös képviselő általi felmondásával azzal, hogy amennyiben a Közgyűlés vagy a szerződés eltérően nem rendelkezik a Közös képviselő az új Közös képviselő megválasztásáig, de legfeljebb a lemondás közlésétől számított kilencvenedik nap elteltéig ügyvivőként köteles ellátni a közösség ügyeinek intézését;
5. a Közgyűlés azonnali hatályú felmentésével, ha:
* a Közös képviselő Th. tv 49. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségének (hatósági bizonyítvány átadása arról, hogy nem állnak fenn a törvényben meghatározott kizárási okok) az ismételt szabályszerű felhívástól számított tizenöt napon belül sem tesz eleget és nem bizonyítja, hogy a kötelezettség elmulasztása rajta kívül álló ok következménye,
* ha a kizáró ok fennállását a Közgyűlés az igazolás céljából a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.

**2.3. Számvizsgáló Bizottság**

2.3.1. Általános rendelkezések

A Társasház tulajdonközössége a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére Számvizsgáló Bizottságot választ.

A legalább egy elnökből és két tagból, azaz összesen három tagból álló Számvizsgáló Bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk.

2.3.2. A Számvizsgáló Bizottság feladata, hatásköre

A Számvizsgáló Bizottság jogkörében eljárva:

[*Th. tv. 51. § (1) bek. szerint*]

1. bármikor ellenőrizheti a Közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát;
2. véleményezi a Közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint véleményezi a 100.000,-Ft-os értékhatárt meghaladó kifizetést, ill. megrendelést;
3. javaslatot tesz a Közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására;
4. összehívja a Közgyűlést, ha a Közös képviselő az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

Számvizsgáló Bizottság tagja, elnöke kizárólag olyan természetes személy, vagy szervezet lehet, aki a Társasházban külön tulajdonnal rendelkezik. Szervezet esetén a tisztséget a szervezet ügyvezetője, vagy a szervezettel munkaviszonyban álló alkalmazott láthatja el.

Nem lehet Számvizsgáló Bizottság tagja, elnöke:

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.

A Számvizsgáló Bizottság elnöke és tagjai tekintetében egyebekben a Th.tv. 49. § rendelkezései megfelelően irányadók

2.3.4. A Számvizsgáló Bizottság eljárására, működésére vonatkozó egyéb, speciális szabályok

1. A Számvizsgáló Bizottság határozatképes, ha ülésén a megválasztott tagok mindegyike jelen van. A Számvizsgáló Bizottság tagjai közül választja meg az elnökét. Döntéseit szótöbbséggel hozza meg.
2. A Számvizsgáló Bizottság tagjai – a Közgyűlés döntése alapján – díjazásban részesülhetnek. Az egyösszegű díjazást minden gazdálkodási év lezárása után, a Közös képviselő Közgyűlés előtti elszámolását és a Számvizsgáló Bizottság beszámolóját követően, a Közgyűlés határozza meg.
3. Amennyiben a megválasztott Közös képviselővel megbízási szerződés a megkötésére kerül sor, úgy a szerződést a Társasház nevében a Számvizsgáló Bizottság elnöke, ill. a Bizottság erre kijelölt tagja írja alá. Ugyanezen szabály érvényesül valamennyi olyan szerződés vonatkozásában, amelyeket – összeférhetetlenség miatt – a Közös képviselő nem írhat alá;
4. egyebekben a Számvizsgáló Bizottság ügy-, és eljárási rendjét maga állapítja meg.

2.3.5. A Számvizsgáló Bizottság tagi tisztség megszűnése, megszüntetése

A tagi tisztség megszűnik:

1. természetes személy esetén, a tag halálával, a halál bekövetkezésének napján;
2. szervezet esetében, a tag jogutód nélküli megszűnésével, a megszűnésről szóló bírósági határozat közlésének napján;
3. a tag Társházban meglévő tulajdonának átruházásával a tulajdonváltozás alapjául szolgáló kérelem ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásakor, a kérelem érkeztetésének napján;
4. a Közgyűlés határozata alapján felmentéssel, a felmentésről szóló határozat napján, illetve a határozat szerinti időpontban;
5. a tag tisztségről való lemondásával;
6. a Közgyűlés azonnali hatályú felmentésével,
* ha a tag a Th. tv. 49. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségének (hatósági bizonyítvány átadása arról, hogy nem állnak fenn a törvényben meghatározott kizárási okok) bizonyítja, hogy a kötelezettség elmulasztása rajta kívül álló ok következménye,
* ha a kizáró ok fennállását a Közgyűlés az igazolás céljából a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.

A Számvizsgáló Bizottsági tag a Társházban meglévő tulajdonának átruházás esetén ennek tényét haladéktalanul köteles bejelenteni a Közös képviselő felé.

**3. MŰKÖDÉSI SZABÁLYOK**

**3.1. A Közgyűlés összehívására vonatkozó szabályok**

3.1.1. Általános rendelkezések

[*Th. tv. rendelkezései szerint*]

1. A Közgyűlést a Közös képviselő hívja össze. [*Th. tv. 33. § (1) bek.*]
2. Amennyiben a Közös Képviselő közgyűlés összehívási kötelezettségét elmulasztja, úgy a Közgyűlést a Számvizsgáló Bizottság elnöke hívja össze. [*Th.tv. 51. § (1) bek. d) pont*]
3. A Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Áz éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló Közgyűlést évente úgy kell összehívni, hogy legkésőbb május 31-éig megtartható legyen. [*Th. tv. 35. § (1) bek.*]
4. 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 a Számvizsgáló Bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy jogosult összehívni. [*Th. tv. 35. § (2) bek.*]
5. A Közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni. [*Th. tv. 33. § (1) bek.*]
6. A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a Közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános és az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók. [*Th. tv. 33. § (3) bek.*]

[*jelen SZMSZ rendelkezései szerint*]

1. A Közgyűlés összehívása főszabály szerint valamennyi tulajdonostárshoz a postaládákban szétosztott, vagy a tulajdonos társasházi címére elpostázott írásbeli meghívó alapján történik, a Társasházban történő kifüggesztés mellett. A meghívó postaládákba történő helyezése esetén a Közös képviselő két tulajdonos jelenlétében jegyzőkönyvet köteles felvenni, amely tartalmazza a postaládába helyezett okirat megnevezését, az érintett tulajdonos nevét, az elhelyez és időpontját. A jegyzőkönyvet a Közös képviselő, és a jelen lévő tulajdonosnak alá kell írnia.
2. Az írásbeli meghívót a tulajdonos által megadott címre kell postázni, vagy a tulajdonos által megadott e-mail címre kell küldeni, amennyiben a tulajdonos a Közös képviselőtől előzetesen azt írásban kérte.
3. A meghívót megküldöttnek kell tekinteni az alábbiak szerint:
* postaládba helyezés esetén az elhelyezés napján, amelyet a felvett jegyzőkönyv tanúsít;
* a tulajdonos társasházi címére, illetve a tulajdonos által megadott címre történő postázás esetén a postára adás napján, amelyet a postai ajánlószelvény tanúsít;
* tulajdonos által megadott e-mail címre történő elküldés esetén, amelyet az elküldést tartalmazó, a küldő személy által kinyomtatott, a címzett e-mail címét helyesen, a tulajdonos által előzetesen bejelentetteknek megfelelően tartalmazó okirat igazol;
1. Amennyiben a Közgyűlést nem a Közös képviselő hívja össze, hanem jogszabály alapján a Számvizsgáló Bizottság, illetve a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak, úgy a meghívót a g) pontban foglaltaknak megfelelően kell a tulajdonosokhoz eljuttatni azzal, hogy a meghívó postaládákba történő elhelyezése esetén a jegyzőkönyvet a Közös képviselő jelenlétének hiányában legalább 3 tulajdonos köteles aláírásával hitelesíteni, és a meghívót az elhelyezés napján kell megküldöttnek tekinteni, amelyet a felvett jegyzőkönyv tanúsít.

3.1.2. A Közgyűlés időpontja

1. Sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet ki alakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a Közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni. [*Th. tv. 33. § (2) bek.*] Sürgős esetben a meghívó kiküldésének ideje legkésőbb a Közgyűlést megelőző harmadik nap. A Közgyűlés a kitűzött napon 17.00 óránál korábbi időpontra csak sürgősségi esetben hívható össze.
2. Azonnali intézkedést igénylő esetben a Közgyűlést a meghívó kiküldését követő másnapra is össze lehet hívni. A jelen pont szerint összehívott Közgyűlés napját és időpontját lehetőség szerint úgy kell meghatározni, hogy a tulajdonostársak többsége azon részt vehessen.

3.1.3. A meghívó tartalma

A Közgyűlést írásbeli meghívóval kell összehívni, melynek tartalmaznia kell:

1. a Közgyűlés időpontját és helyét;
2. a Közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet;
3. a megismételt Közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos – különösen az éves költségvetésről és elszámolásról a Th. tv. 47-48. §-a alapján elkészített – előterjesztéseket. [*Th. tv. 34. § (1) – (2) bek.*]

**3.2. A Közgyűlés eljárási szabályai**

3.2.1. A Közgyűlés megnyitása, a határozatképesség megállapítása

1. A Közgyűlést a Közös képviselő, ill. az azt összehívó személy nyitja meg.
2. A Közgyűlés megnyitását követően a jelen lévők szótöbbséggel megválasztják az elnöklő személyt és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjét.
3. A határozatképességet a Közgyűlés megnyitását követően a Közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg azzal, hogy a Közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonostársak személyesen jelen vannak. [*Th. tv. 36. § (1)-(2) bek.*]
4. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni és azt a Közgyűlés kezdetekor a Közgyűlés összehívójának (jelen lévő képviselőjének, megbízottjának) kell átadni. A nem egyszeri alkalomra, hanem határozott időtartamra vagy visszavonásig érvényes meghatalmazás (és esetleg mellékletei, pl. cégkivonat, aláírási címpéldány) eredeti példányát bemutatni tartozik a meghatalmazott és arról csak egy másolati példányt kell átadni. A meghatalmazottal való képviseltetés mind a Közgyűlés határozatképességének megállapításához, mind a határozathozatalhoz érvényes. Amennyiben egy tulajdonostárs egyszerre több személynek adott meghatalmazást, egyik meghatalmazást sem veheti figyelembe a Közgyűlésen a levezető elnök.
5. Amennyiben a külön tulajdonú ingatlan több személy közös tulajdonában áll, úgy az ilyen tulajdonost a határozatképesség megállapításakor az adott külön tulajdonú ingatlanhoz tartozó eszmei hányad alapján számított olyan arányú eszmei hányaddal kell figyelembe venni, mint amilyen arányban a tulajdonjoga fennáll az adott ingatlanban.
6. A határozatképesség pontosabb megállapítása, a tényleges tulajdonosok számbavétele érdekében a Közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy az éves rendes Közgyűlésre történő meghívók elkészítését megelőzően, évente legfeljebb egy alkalommal – amennyiben a Közös képviselő indokoltnak tartja – valamennyi külön albetét vonatkozásában a Takarnet rendszeréből nem hiteles tulajdoni lapot kérjen le a Társasház költségére.
7. A határozatképességet a Közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője minden egyes napirendről történő szavazást megelőzően újra és újra ellenőrzi és megállapítja. [*Th. tv. 36. § (1) – (2) bek.*]
8. Ha a Közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a Közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt Közgyűlést kell tartani. [Th. tv. 37. § (1) bek.]

3.2.2. A megismételt Közgyűlés

1. 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.
2. A megismételt Közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt Közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható. [*Th. tv. 37. § (2) – (3) bek.*]

3.2.3. A Közgyűlés menete

1. A határozatképesség megállapítását követően a Közgyűlés megválasztja a jegyzőkönyv hitelesítőit, ill. a korábban már megválasztott levezető elnököt, a jegyzőkönyvvezetőt a határozatképesség megállapítása után is megerősíti pozíciójukban vagy más levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt választ. Jegyzőkönyv hitelesítő kizárólag olyan természetes személy vagy szervezet lehet, aki a Társasházban külön tulajdonnal rendelkezik. Szervezet esetén a hitelesítést a szervezet jelen lévő ügyvezetője vagy a szervezettel munkaviszonyban álló, a Közgyűlésen jelen lévő alkalmazottja vállalhatja el.
2. A Közgyűlés a napirendi pontok felolvasásával folytatódik. A levezető elnök szavazásra bocsájtja a napirendi pontok elfogadását. A Közgyűlés egyszerű többséggel dönthet a napirendi pontok eltérő sorrendben történő megtárgyalásáról, határozathozatalról, egyes napirendi pontok törléséről, illetve úgy is dönthet, hogy a napirendi pontokat egyáltalán nem kívánja megtárgyalni, határozatot nem kíván hozni. Ez utóbbi esetben a levezető elnök a Közgyűlést berekeszti.
3. A levezető elnök biztosítja a Közgyűlés rendjét, az elnök adja meg a jelentkezőnek a hozzászólás jogát.
4. A levezető elnök teszi fel a határozati javaslatot szavazásra és megállapítja annak eredményét, kihirdeti a határozatot.

3.2.4. A közgyűlésről felvett jegyzőkönyv

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 szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

A jegyzőkönyvnek egyéb hozzászólásokat csak akkor kell tartalmaznia, ha a hozzászóló ezt kifejezetten kéri, vagy a napirend tárgyalásakor a hozzászólás alapvetően meghatározó volt.

A Közgyűlés gördülékenysége és a jegyzőkönyv pontos elkészítésének elősegítése érdekében a Közgyűlésről hangfelvétel is készíthető. A hangfelvétel nem helyettesíti az írásos formában utólagosan elkészített jegyzőkönyvet. A Közgyűlésről készített hangfelvételbe bármelytulajdonostárs belehallgathat és azokról – a másolási és anyagköltség (pl. hangfelvétel esetén az adathordozó) megfizetésével – másolatot kérhet.

A jegyzőkönyvet a Közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá és azt a Közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti. A Közgyűlésen meghozott határozatokról a Közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban, közgyűlési jegyzőkönyv másolatának megküldésével, a Közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesítenie kell, egyidejűleg a határozatokat a Társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni. A Közös képviselő kérelemre – másolási költség megfizetése ellenében – köteles másolatot készíteni a jogosult számár. [*Th. tv. 39. § (1)-(4) bek.*]

A közgyűlési jegyzőkönyv megküldésére ugyanazon kézbesítési szabályok vonatkoznak, mint a meghívó megküldésére azzal, hogy a közgyűlési jegyzőkönyvet minden egyes postaládába be kell dobni.

Amennyiben a Közgyűlés által megválasztott hitelesítő

1. a hitelesítést indokolás nélkül vagy megalapozatlan indokkal megtagadja,
2. a Közgyűlést követően, de a hitelesítés előtt elérhetetlen lesz,
3. a Közgyűlésről annak bezárása előtt eltávozik,

a Közgyűlésen jelenlévő tulajdonosok közül kettő tulajdonos, külön a körülményeket rögzítő jegyzőkönyv felvétele mellett pótolhatja a hitelesítést.

3.2.5. Határozathozatal a Közgyűlésen

1. A Közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint illeti meg a szavazati jog és ha a törvény, az Alapító Okirat és a Szervezeti és Működési Szabályzat másképp nem rendelkezik, a Közgyűlés, ill. a megismételt Közgyűlés a határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg. [*Th. tv. 38. § (1) – (2) bek.]*
2. A Közgyűlés határozatának – szó szerint – tartalmaznia kell a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, ill. feltételeit. A Közgyűlés összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbségű határozatával a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseit módosíthatja. Tekintettel arra, hogy a Th.tv. szerint a Házirend is az SzMSz része, ezért annak módosításához ugyanezen szavazattöbbségű határozat szükséges. Az SzMSz megismételt Közgyűlésen nem módosítható.
3. Valamennyi tulajdonostárs (minden albetét valamennyi tulajdonosának) egyhangú hozzájárulása szükséges:
* a közös tulajdon, ill. a Társasház megszüntetéséhez;
* az Alapító Okirat módosításához, ha törvény máshogy nem rendelkezik [*Th. tv. 10. § (1) bek.*];
* az egész ingatlan elidegenítéséhez;
* az egész ingatlan megterheléséről ill. elidegenítéséről szóló határozatok elfogadásához;
* a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos, rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához [*Th. tv. 38. § (3) bek.*];
* minden olyan kérdésben, amelynek érvényességéhez törvény vagy az SzMSz az egyhangú döntést előírja.
1. Minden olyan kérdésben, amelyben hozandó határozat érvényességéhez törvény vagy az SzMSz kötelező jelleggel meghatározott szavazati arányt ír elő, határozat csak e szerint hozható.
2. Szavazni az írásbeli meghatalmazás esetét kivéve az arra jogosultnak csak személyesen lehet.
3. Közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a Közös képviselőnek a felhívására az írásbeli határozati javaslatról – a Számvizsgáló Bizottság írásbeli véleményének ismeretében – a tulajdonostársak írásban szavaznak.

**3.3. Az írásbeli döntéshozatal közgyűlés tartása nélkül**

Ha az eldöntendő kérdés megtárgyalásához közgyűlés összehívására nincs szükség, mert az vita nélkül egyszerű szótöbbséggel „igen” vagy „nem” szavazattal is eldönthető, bármely a közgyűlés hatáskörébe tartozó kérdésben írásban is lehet szavazni.

3.3.1. Írásbeli döntéshozatal alól kivett esetek

Nem hozható döntés írásbeli döntéshozatallal:

1. az éves gazdálkodás költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a Közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról;
2. a Közös képviselőnek, a Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről, díjazásáról.

3.3.2. Írásbeli döntéshozatal elrendelése

1. Az írásbeli döntéshozatalt a Közös képviselő saját hatáskörben rendeli el olyan kérdésekben, amelyekben szükségesnek tartja.
2. A Közös képviselő az írásbeli szavazás tervezett, a Számvizsgáló Bizottság által véleményezett határozati javaslatait és a szavazólapokat legkésőbb a szavazatok leadásának határidejét megelőzően 8 nappal – kivéve az SzMSz módosításának tervezetét, melyet 15 munkanappal – meg kell küldenie a tulajdonosok részére.
3. Az írásbeli döntéshozatal elrendelése főszabály szerint valamennyi tulajdonostárshoz a postaládákban szétosztott vagy a tulajdonos címére elpostázott írásbeli felhívás és a hozzá mellékelt szavazólap alapján történik, a Társasházban történő kifüggesztés mellett. Az írásbeli felhívás és szavazólap postaládákba történő elhelyezése esetén a Közös képviselő két tulajdonos jelenlétében jegyzőkönyvet köteles felvenni, amely tartalmazza a postaládába helyezett okirat megnevezését, az érintett tulajdonos nevét, az elhelyezés időpontját. A jegyzőkönyvet a Közös képviselő és a jelen lévő tulajdonosoknak alá kell írnia.
4. Az írásbeli felhívást, ill. szavazólapot a tulajdonos által megadott címre kell postázni vagy a tulajdonos által megadott e-mail címre kell küldeni, amennyiben a tulajdonos a Közös képviselőtől előzetesen azt írásban kérte.
5. Az írásbeli felhívást, ill. szavazólapot megküldöttnek kell tekinteni az alábbiak szerint:
* postaládába helyezés esetén az elhelyezés napján, amelyet a felvett jegyzőkönyv tanúsít;
* a tulajdonos társasházi címére, ill. a tulajdonos által megadott címre történő postázásesetén a postára adás napján, amelyet a postai feladóvevény tanúsít;
* a tulajdonos által megadott e-mail címre történő elküldés esetén, amelyet az elküldést tartalmazó, a küldő személy által kinyomtatott, a címzett e-mail címét helyesen, a tulajdonos által előzetesen bejelentetteknek megfelelően tartalmazó okirat igazol.

3.3.3. Írásbeli döntéshozatalra szóló felhívás tartalma

Az írásbeli felhívás tartalmazza:

1. az írásbeli döntéshozatal indokait, Számvizsgáló Bizottság véleményét (amennyiben a Számvizsgáló Bizottság az írásbeli döntéshozatal kezdeményezése esetén véleményét a közlést követő 5 munkanapon belül nem közli, úgy ez a feltétel mellőzhető);
2. írásbeli szavazásra előterjesztett határozat szövegére vonatkozó szó szerinti javaslatot;
3. szavazat leadásának határidejét;
4. szavazat leadásának helyét és módjait;
5. a szavazás érvényességére, eredményességére vonatkozó tájékoztatást;
6. a szavazás eredményének közlésére vonatkozó tájékoztatást;
7. jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatást;
8. az írásbeli felhívás dátumát, a Közös képviselő aláírását;
9. mellékletek felsorolását.

A döntéshozatal tárgyától függően az írásbeli felhíváshoz a szavazólap mellett mellékelni kell mindazokat a dokumentumokat, tervezeteket, ajánlatokat, amelyek ismerete a döntés meghozatalához elengedhetetlen.

3.3.4. A szavazólap tartalma

Az írásbeli szavazólap nyomtatványon fel kell tüntetni az alábbiakat:

1. a szavazattal élő személy nevének, ill. a tulajdonában álló ingatlan elhelyezkedésének rögzítésére szolgáló kipontozott helyet;
2. az eldöntendő kérdést, határozati javaslatot;
3. a kérdésre adható lehetséges válasz (igen vagy nem) megjelölést;
4. keltezést;
5. a tulajdonos aláírását.

3.3.5. A szavazatok leadása

1. A szavazatok leadásának határidejét a Közös képviselő határozza meg azzal, hogy az írásbeli felhívások postára adása, kifüggesztése, e-mailen történő elküldése, postaládákba történő elhelyezésének napja és szavazatok leadásának határideje között legalább 8 napnak el kell telnie.
2. A tulajdonostársak szavazataikat az alábbiak szerint adhatják le érvényesen:
3. A Közös képviselő, ill. megbízottja, alkalmazottja részére történő személyes átadással az átvétel időpontját feltüntető igazolás ellenében azzal, hogy az átvételt az átadó és átvevő aláírásával, az átadás dátumának feltüntetésével igazolja.
4. Faxon, e-mailen azzal, hogy a szavazólapot a szavazatok leadására megadott határidő napjának 24. órájáig a Közös képviselő által az írásos felhívásban megadott faxszámra vagy e-mail címre igazolható módon el kell küldeni, és később a Közös képviselő felhívására az eredeti példányt a Közös képviselő rendelkezésére kell bocsátani.
5. Postai úton azzal, hogy a szavazó lapot a szavazatok leadására megadott határidő napjának 24. órájáig igazolható módon postára kell adni a Közös képviselő címére.

3.3.6. A szavazatok összeszámlálása, a határozatképességnek, a szavazás érvényességének, eredményességének megállapítása

1. A Közös képviselő a szavazatok leadási határidejének napját követő 5. napot követően, de legkésőbb a leadási határidőt követő 8 napon belül a szavazatokat két tulajdonos jelenlétében, jegyzőkönyv felvétele mellett összesíti.
2. Az írásbeli szavazással érvényes határozat csak akkor hozható, ha a szavazásra történő felhívás valamennyi tulajdonos részére megküldésre került. Erre figyelemmel a szavazásra történő felhívás tulajdonosok részére történő megküldésére a közgyűlési meghívó megküldésének esetére szabályozott jelen SzMSz 3.1.1. g) – i) pontban foglaltak irányadók. A határozatképesség szempontjából valamennyi tulajdonostárs „jelenlévőnek”, azaz a határozat hozatalában résztvevőnek tekintendő. A határozatképesség szempontjából így „jelenlévőnek”, résztvevőnek kell tekinteni minden olyan tulajdonost is, aki
* szavazatát a meghatározott határidőn belül nem adta le, nem postázta el, ill. határidőben elpostázta, de az a Közös képviselő címére utóbb nem érkezett meg;
* szavazatát leadta, de az érvénytelen;
* társasházi címéről, ill. a Közös képviselőnek bejelentett címéről a Közös képviselő szavazásra felhívása a posta értesítése szerint bármely okból nem volt kézbesíthető.
1. A szavazás akkor érvényes, ha a szavazaton egyértelműen szerepel a tulajdonos
* „igen” vagy „nem” akarata;
* a kitöltés időpontja;
* a tulajdonostárs nevének, ingatlanának megjelölése és saját kezű aláírása.

A késve leadott, javított, kiegészített, aláírás nélküli, hiányos szavazatok érvénytelenek.

1. A Közös képviselő a két tulajdonos jelenlétében megvizsgálja a szavazatok érvényességét, majd az érvényes szavazatokat összeszámlálja, végül az eredményről jegyzőkönyvet vesz fel, amelyet a két tulajdonos aláírásával hitelesít.
2. Ha a törvény vagy a jelen SzMSz másképpen nem rendelkezik, a tulajdonközösség határozatát írásbeli szavazás alapján az érvényes szavazatot leadó tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többségével hozza meg. Eredményes az írásbeli szavazás, ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya meghaladja a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét. Az SzMSz tekintetében az írásbeli szavazás akkor eredményes, ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya meghaladja a tulajdonostársak összes tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget.

Amennyiben a külön tulajdonú ingatlan több személy közös tulajdonában áll, úgy az ilyen tulajdonos szavazatát az adott külön tulajdonú ingatlanhoz tartozó eszmei hányad alapján számított olyan arányú eszmei hányaddal kell figyelembe venni, mint amilyen arányban a tulajdonjoga fennáll az adott ingatlanban.

1. Az írásbeli szavazás eredményét és az annak megfelelő határozatot a Közös képviselő a szavazatok összesítését követő 8 napon belül írásban köteles a tulajdonostárssakkal közölni. A határozatnak tartalmaznia kell:
* a Közös képviselő, valamint a szavazatok összesítésében közreműködő két tulajdonostárs nevét és aláírását;
* a beérkezett szavazatok összesítéséről való tájékoztatást;
* az érvényes és érvénytelen szavazatok számát, az egyes szavazatok érvénytelenné nyilvánításának rövid indokolását;
* az írásbeli szavazás eredményéről való tájékoztatást;
* az írásbeli szavazás eredményeként elfogadott határozat pontos szövegét;
* a határozati javaslat el nem fogadásáról való tájékoztatást;
* a határozat végrehajtására vonatkozó esetleges rendelkezéseket;
* jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatást.
1. Az írásbeli szavazással hozott határozat kézbesítésére a közgyűlési jegyzőkönyv kézbesítésére vonatkozó szabályok irányadók.
2. A tulajdonostársak körözvény útján is szavazhatnak írásban. Ez esetben a tulajdonostársak a határozati javaslatot tartalmazó iratra (szavazóív) közvetlenül írják rá szavazatukat.
3. Körözvényi szavazás esetén a határozati javaslatot nem kell a tulajdonostársaknak közvetlenül megküldeni azonban a határozati javaslatot és a Számvizsgáló Bizottság véleményét a Társasház hirdetőtábláján – legkésőbb a szavazási időszak kezdete napján – ki kell függeszteni. Szintén a hirdetőtáblán történő egyidejű közzététellel kell a tulajdonostársakat tájékoztatni a szavazatok begyűjtésének módjáról.
4. A körözvényen történő szavazás időtartama 15 – 90 nap, melynek konkrét tartamát az adott ügy jellege és a további egyéb szempontok alapján a Közös képviselő határozza meg. A körözvényi szavazás időszakát a szavazóíven fel kell tüntetni.
5. Körözvényi szavazásra egyebekben az írásbeli határozathozatal szabályait értelemszerűen alkalmazni kell.

**3.4. Közgyűlési Határozatok Könyve**

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, ill. a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen – nem – tartózkodott bontásban;
3. a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját;
4. a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, az a) és b) pontokban említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni. [*Th. tv. 44. § (1) – (3) bek.*]

**3.5. Közgyűlési határozat elleni jogorvoslat**

Ha a Közgyűlés határozata ill. az írásban, közgyűlés tartása nélkül hozott határozat 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. Ezen rendelkezést a Közös képviselőnek a jelzálogjog bejegyzésére irányuló rendelkezéseire is alkalmazni kell. Th. tv. 42. § (1) – (3) bek.

**4. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TÁRSASHÁZBAN**

**4.1. A tulajdonostársak külön tulajdonnal kapcsolatos jogai és kötelezettségei**

4.1.1. *Általános rendelkezések*

1. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs azonban e jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmére. [*Th. tv. 16. §*]
2. A jelen SzMSz-ben a lakás egészének vagy egy részének 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. [*Th. tv. 17. § (2) bek.*]
3. A kerületi Önkormányzat városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján – az építésügyi, ill. a kereskedelmi jogszabályokkal összhangban – rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit. [*Th. tv. 17. § (3) bek.*] A tulajdonostársak és a Közös képviselő köteles ezen szabályok érvényesülését biztosítani.

4.1.2. A tulajdonostárs kötelezettségei

A tulajdonostárs köteles:

1. fenntartani a külön tulajdonában álló ingatlant;
2. lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a külön tulajdonú ingatlanon belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, ill. 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 és a Th. törvény 16. §-ának rendelkezéseit;
4. a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a Közös képviselőt.

4.1.3. A tulajdonostárs bejelentési kötelezettsége

Valamennyi tulajdonostárs köteles bejelenteni a birtokbavételt követő 15 napon belül vagy a lenti b) – e) pontok szerinti adatok változását követő 15 napon belül:

1. külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást;
2. lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, jogi személy esetén a jogi személy nyilvános adatát;
3. haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A Közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a fenti adatokról nyilvántartást vezessen.

A Közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a bíróság részére adhat tájékoztatást. Ha a tulajdonostárs, a volt tulajdonostárs, a bérlő vagy volt bérlő a közös költség tartozását kiegyenlítette, a Közös képviselő a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni. [*Th. tv. 22. § (1) – (6) bek.*]

4.1.4. Építkezés a külön tulajdonú ingatlanban

1. A tulajdonostárs a külön tulajdonában lévő ingatlanában bármilyen építési munkát végezhet, amennyiben ehhez a szükséges, jogszabályok és a Miniszterelnökség Építésügyi, Építészeti és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság, Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály által előírt engedélyekkel rendelkezik. Amennyiben a munka más, külön tulajdonban álló lakás vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, úgy az építési munkák csak az érintett tulajdonos hozzájárulását követően kezdhetők meg. Amennyiben az adott albetétnek több tulajdonosa van, a hozzájárulást akkor kell megadottnak tekinteni, amennyiben a munka elvégzéséhez az érintett tulajdonostársak egyszerű többsége hozzájárult.
2. A tulajdonos köteles a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a Közös képviselőt.
3. Az építtető tulajdonostárs az ingatlanában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az Alapító Okiratban közös tulajdonként megjelölt épületberendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.
4. Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult az ingatlanába tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és a c) pont szerinti körülmények nem állnak fenn.
5. Ha a 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.
6. A közgyűlés előző pont szerinti határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. [*Th. tv. 21. § (1) – (4) bek.*]

4.1.5. Külön tulajdonban lévő ingatlan rendeltetés szerinti használata

1. A tulajdonostárs a külön tulajdonában lévő ingatlant kizárólag rendeltetésének megfelelően használhatja. Amennyiben a tulajdonostárs a lakását eltérő funkcióval kívánja használni, úgy az eltérő használatot köteles a Közös képviselő részére bejelenteni.
2. Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges és a hatóság az engedély megadása körében felhívja a Társasházat, hogy közgyűlési határozatban döntsön a hozzájárulás megadásáról, úgy a Közgyűlés a hatósági felhívás kézhezvételét követő harmincnapos határidőn belül meghozott határozattal:
* megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, vagy meghatározhatja használatának és hasznosításának feltételeit, amennyiben a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, ill. szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni vagy szexuális terméket, segédeszközt kívánnak árusítani vagy forgalmazni;
* a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja vagy ahhoz 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.

A közösség az előzőekben említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges. A Közös képviselő felhívására a határozati javaslatról a tulajdonostársak - a jelen SzMSz-ben meghatározott részletes szabályoknak megfelelően - írásban is szavazhatnak. Az írásbeli szavazás eredményét a Közös képviselő - a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni. [*Th. tv. 18. § (2) – (2) bek., 19. § (1) – (3) bek.*]

1. A lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához egyebekben a Közgyűlés hozzájáruló határozata nem szükséges.
2. A lakáscélú ingatlanok rövid távú hasznosítását, a lakásokban szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatását (Airbnb, hostel, hotel, stb.) jelen SzMSz nem engedi.

A szálláshely-szolgáltatás fogalmára a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2. § 23. pontja az irányadó, mely szerint a szálláshely-szolgáltatás: üzletszerű gazdasági tevékenység keretében rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely nyújtása és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása.

1. A külön tulajdonú ingatlanokban nagy ügyfélforgalommal járó tevékenysége végzéséhez a Közgyűlés előzetes engedélye szükséges. A közösség az összes tulajdoni hányad több mint 50%-ának és a közvetlenül érintett tulajdonosok 2/3-ának egyetértése mellett meghatározhatja ennek feltételeit.

4.1.6. Klímaberendezések felszerelésének szabályai

1. Jelen SzMSz-ben foglaltak alapján – amennyiben azt jogszabályi rendelkezések, valamint a mindenkori építésfelügyeleti és műemlékvédelmi hatásköröket gyakorló hatóság engedélyezi – a Közös képviselő hozzájárulhat klímaberendezések felszereléséhez.
2. A tulajdonosoknak írásban és előzetesen kell kérni a Közös képviselőtől a hozzájárulás, megjelölve a berendezés felszerelésének helyét, módját, valamint a kondenzvíz elvezetésének módját.
3. A kondenzvíz-elvezetés a külön tulajdonú ingatlanon belüli gyűjtőbe vagy a közös tulajdonú esővíz elvezető rendszerbe történő csatlakozással történhet.
4. A klímaberendezés a Társasház működését és a lakhatás nyugalmát semmilyen formában nem zavarhatja. Amennyiben zavarás történik és ezt a Társasház felszólítására a tulajdonostárs nem szünteti meg, úgy köteles közgyűlési határozat alapján a berendezés leszerelésére és az eredeti állapot visszaállítására.
5. A külön tulajdoni illetőségenként megengedett hűtési teljesítményt a gépészeti terveknek megfelelően kell méretezni, melynél nagyobb teljesítményű gépet a tulajdonosok nem telepíthetnek.

**4.2. A tulajdonostársak közös tulajdonnal kapcsolatos jogai és kötelezettségei**

4.2.1. Általános rendelkezések

1. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. [*Th. tv. 23. § (1) bek.*]
2. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja. [*Th. tv. 23. § (2) bek.*]
3. A jelen SzMSz-ban 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. [*Th. tv. 17. § (2) bek.*]
4. A közös tulajdonú ingatlanrészekkel kapcsolatos ügyeket – a kötelezettség teljesítését és a jogok gyakorlását, valamint egyéb feladatok elvégzését – a Közös képviselő intézi a Számvizsgáló Bizottsággal együttműködve.
5. A közös tulajdonban álló telek, udvar vagy bármely épületrész kizárólagos használata az adott vagyonrész közös tulajdoni jellegét nem változtatja meg. Közös tulajdon elbirtoklás útján nem válhat külön tulajdonná.
6. Ha valamelyik tulajdonostárs vagy több tulajdonos a közös tulajdonból az Alapító Okirat szerint meghatározott hányadon felüli részt használ kizárólagos jelleggel, úgy az érintett tulajdonos – a Közgyűlés határozata esetén – túlhasználati díjat köteles fizetni, amelynek mértékéről, a túlhasználat feltételeiről, a feleket megillető jogokról és kötelezettségekről a Közgyűlés határoz.
7. A Társasháznak lehetnek olyan közös tulajdonú területei, amelyekre egyes tulajdonostársakat a Társasházzal kötött megállapodásuk alapján kizárólagos használati jog illethet meg. A megállapodáson alapuló kizárólagos használati jog szabadon átruházható, a jog gyakorlása – eltérő megállapodás hiányában – nem eredményez túlhasználati díj fizetési kötelezettséget, ugyanakkor a kizárólagos használati joggal érintett ingatlanrész, helyiség karbantartása, állagmegóvása a kizárólagos használati jog jogosultjának kötelezettsége, aki egyben viseli a kárveszélyt is. Amennyiben a kizárólagos használati jog jogosultja karbantartási, állagmegóvási kötelezettségének nem tesz eleget, úgy ezen kötelezettség teljesítésére a Társasház Közös képviselője felszólíthatja, vele szemben eljárást kezdeményezhet a kötelezettség teljesítése iránt.

4.2. Házirend

1. A külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait a jelen SzMSz mellékletét képező „Házirend” tartalmazza.
2. A „Házirend”-ben meghatározásra kerülnek a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályok is.
3. A „Házirend” szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori használója köteles betartani. [*Th. tv. 26. § (1) – (4) bek.*]

4.2.3. Zárt rendszerű elektronikus megfigyelő rendszer

1. A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a Közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet.
2. Amennyiben a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelésére kamerarendszer létesül és üzemel, a kamerarendszer üzemeltetésével összefüggő adatkezelés szabályai kapcsán a Közgyűlés külön határozata alapján a telepítés időpontjában hatályos jogszabályoknak megfelelő szabályzat készül és kerül elfogadásra.

4.2.4. Épületbiztosítás, vagyonbiztosítás

1. A közös tulajdonú épületrészeket, felszereléseket, berendezéseket együttesen épületbiztosítással biztosítani kell, a külön tulajdoni illetőségekre az egyes tulajdonostársak köthetnek biztosítást. Egyes esetekben (pl. banki finanszírozás esetén) a külön tulajdoni illetőségek biztosítása kötelező lehet. Ha valamelyik biztosított épületrész, berendezési tárgy megrongálódik vagy elpusztul, helyreállításáról a lehető leghamarabb gondoskodni kell. Valamely az épülettel kapcsolatos káresemény kapcsán kapott kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani. Ha a biztosítási esemény (kár) által elpusztult épületrész vagy felszerelés helyreállítására szükséges költségeket a biztosító nem vagy csak részben fedezi és a teljes helyreállításra folyósított összeg kifizetésére a felújítási alap nem nyújt kellő fedezetet, akkor a tulajdonostársaknak kell a hiányzó összeget viselni tulajdoni illetőségük arányában.
2. A Közös képviselő a Számvizsgáló Bizottság egyetértésével jogosult vagyonbiztosítást kötni, azt módosítani. Az épületnek állandó jelleggel kell rendelkeznie biztosítással.
3. A közös vagyontárgyak rendeltetésszerű használatából eredő vagy elpusztulás következtében szükséges helyreállítási költségei a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik. Ez valamennyi tulajdonostársra érvényes kötelezettség, amely alól senki nem vonhatja ki magát.
4. Amennyiben bármelyik tulajdonostárs a társasházi közös tulajdonba tartozó épületrész, ingatlanrész hibája, károsodása révén kárt szenved, úgy a káresemény bekövetkeztéről való tudomásszerzést követő 15 (tizenöt) napon belül köteles a Közös képviselő felé bejelentést tenni annak érdekében, hogy a káreseményt a Közös képviselő a káreseményt a biztosító felé bejelenthesse. Amennyiben ezen bejelentési kötelezettségének a tulajdonos nem, vagy csak késedelmesen tesz eleget, felel minden olyan kárért, amely a mulasztás következménye.

4.2.5. Kommunikációs szabályok a Társasházon belül

1. Ha egy tulajdonostárs életvitelszerűen vagy két hónapot meghaladó időtartamban nem tartózkodik Magyarországon, köteles gondoskodni olyan személyről, aki megbízottként eljár a Társasházzal kapcsolatos ügyeiben (továbbiakban: ingatlan-kezelő). E megbízott nevét, elérhetőségét a Közös képviselőnek meg kell adnia, és el kell juttatnia hozzá a megbízotti képviseleti jogosultságát igazoló meghatalmazását. A távollévő tulajdonostársnak az ingatlan-kezelővel kötött megbízási szerződésében vagy az ingatlan-kezelő számára adott meghatalmazásában ki kell kötnie, hogy a kezelő köteles gondoskodni a tulajdonos nevére és társasházi címére érkező levélpostai küldemények átvételéről.
2. A meghatalmazás teljes bizonyító erejű magán- vagy közokiratba foglalása kötelező és annak tartalmából ki kell annak is derülnie, hogy annak érvényessége milyen intézkedésre jogosítja fel a meghatalmazottat. Ha a meghatalmazás közgyűlési képviseletre szól, akkor fel kell tüntetni, hogy egy adott közgyűlésre vagy milyen, pontosan meghatározott időszakra szól, összhangban az SzMSz többi rendelkezéseiben foglaltakkal.
3. A tulajdonostárs köteles megadni kommunikációs adatait, úm. lakcím, értesítési cím, telefonszám, faxszám, e-mail cím és az ezekben bekövetkezett változást késedelem nélkül írásban, igazoltan bejelenteni a Közös képviselőnek. Ennek elmulasztásából eredő mindennemű következmény a mulasztó tulajdonostársat terheli.
4. A kommunikáció, tájékoztatás magyar nyelven történik.
5. Kézbesítési vélelem postai küldemény esetén:
* A Közös képviselőnek a jelen szabályzatban meghatározott feladatkörében a hátralékos tulajdonostárs részére - az ismert, a Közös képviselő felé bejelentett lakóhelyére vagy levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tulajdonostárs az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste”, „elköltözött” jelzéssel a közös képviselőhöz visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).
* Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tulajdonostárs nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást vezető szerv adatszolgáltatása alapján vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó- vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre az előzőekben ismertetett szerinti módon (két alkalommal) megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be. [*Th. tv. 24. § (3) – (4) bek.*]
1. Az e-mail útján történő közlés
* A tulajdonostársak jogosultak arra, hogy elektronikus elérhetőségüket (e-mail címüket) megadják a Közös képviselő részére és az egyes értesítéseket e-mail útján kérjék. Azon tulajdonostársak részére, akik e-mail címüket a Közös képviselő részére írásban megadták a Közös képviselő az egyes értesítéseket – ha a jelen SzMSz másként nem rendelkezik – e-mailen köteles megküldeni.
* Az e-mail címek tulajdonostárs általi pontatlan megadásából, változásából, megszűnéséből a szolgáltató nem megfelelő működéséből, a postafiók beteltéből, stb. eredően a Közös képviselőt semmiféle felelősség, kötelezettség nem terheli.
* Az e-mail útján közölni kívánt értesítés – ha a kézbesítés ettől eltérő időpontját másnem igazolja, akkor – az elküldés napját követő 2. nap délelőtt 9:00 órakor tekintendő kézbesítettnek.

**5. A TÁRSASHÁZ GAZDÁLKODÁSA**

**5.1. Költségvetés**

A közös költségek éves várható nagysága a Közös képviselő éves költségvetési tervezet alapján kalkulálható. 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. [*Th. tv. 47. §*]

**5.2. Éves elszámolás, beszámoló**

A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a Közös képviselő éves elszámolása tartalmazza:

1. a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a jelen 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) és b) pont különbségének záróegyenlegét 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 működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban. [*Th. tv. 48. §. (1) bek.*]

A társasház működtetési költségeinek fedezete a tulajdonosoknak a külön tulajdonuk után fizetendő közös költségből, felújítási alapból, valamint egyéb költségekből tevődik össze.

**5.3. A Társasház működtetési költségeinek fedezete, költségnemek**

5.3.1. A közös költség

1. A közös költség tartalmazza a közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költségét, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés felsorolását többek között a Társasház Alapító Okirata, valamint a mindenkori éves beszámoló részét képező, a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltára tartalmazza. Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van [*Th.tv. 1. § (2) bek.*] és ezáltal ezen épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak fenntartásának költsége ugyancsak a közös költség részét képezi.

1. A közös költség megállapítása szempontjából irányadó fogalmi meghatározások [*Th. tv. 56. § 2. és 3. pont*]

***Fenntartás****:* az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.

* Üzemeltetés*:* a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői, házmesteri szolgáltatások megszervezése, az intézőbizottság rendszeresítése esetén működésének biztosítása.
* Karbantartás*:* a közös tulajdonban levő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje.

A ***karbantartás*** lehet:

* *hibaelhárítás,* amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,
* időszerű *karbantartás*,amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,
* tervszerű *karbantartás,* amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.

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 melegvíz-ellátó berendezésnek az energiaracionalizálással, a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiahatékonyságát szolgáló épületszerkezeteken végzett építési-szerelési munkát is.

***Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások****:* az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületberendezés létesítésével járnak.

1. A közös költségben érvényesíthető egyes fenntartási költségek:
* A közös tulajdonban álló épületrészek és berendezések fenntartási, karbantartási és felújítási feladatait a társasház-közösség a közös költségek terhére, az elfogadott éves költségvetések kereteit figyelembe véve végzi.
* Egyes gépészeti és kiszolgáló berendezések karbantartását tekintve a tulajdonosoknak megfelelő együttműködéssel kell segíteni a berendezések működőképességének fenntartását, és a saját tulajdonukban álló berendezésrész karbantartását el kell végeztetniük. Amennyiben az érintett tulajdonostárs az ez irányú kötelezettségét nem teljesíti és ez a mulasztása a többi tulajdonostárs érdekeit sérti, a szükséges intézkedést az érintett tulajdonostárs költségére a Társasház elvégeztetheti. Az ilyen berendezések határai a közös és külön tulajdonok elválasztására, illetve a költségeket viselő megállapítására nézve a következő:
* A vízvezeték-hálózat a szolgáltatói bekötési ponttól az egyes lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó leágazásig a Társasház tulajdonában áll. A függőleges fővezeték leágazási pontjának karbantartása karbantartása még a Társasház kötelezettsége. Attól a ponttól, ahonnan a vízvezeték már kizárólag a külön tulajdon vízellátását biztosítja, a vízvezetéket a tulajdonos köteles karbantartani.
* A csatorna-hálózat a Társasház közös tulajdonában áll az egyes lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó függőleges ejtővezetékbe bekötő idomtól, egészen a Társasház telekhatáráig. A függőleges ejtővezetékbe bekötő idom karbantartása még a Társasház kötelezettsége. Attól a ponttól, ahonnan a csatornavezeték már kizárólag a külön tulajdon szennyvíz elvezetését biztosítja, a tulajdonos köteles karbantartani.
* Az elektromos-hálózat karbantartása a méretlen oldal tekintetében a Társasház kötelezettsége a szolgáltató csatlakozási pontjától a külön tulajdoni illetőségek mérőóra csatlakozási pontjáig. A mérőórához történő csatlakozás kialakítása már a tulajdonos karbantartási kötelezettsége, miután az a szakasz már kizárólag a külön tulajdon elektromos ellátását biztosítja. A közösség neve alatt mért hálózat karbantartása teljes egészében a Társasház kötelezettsége.
* A tulajdonos köteles karbantartani a közös tulajdonú homlokzaton, folyosón lévő, a saját tulajdonában álló albetétekhez tartozó ajtókat, homlokzati nyílászárókat, redőnyöket. Ezek a közös költség terhére nem számolhatók el.
1. A közös költség meghatározásának, és viselésének alapja

A közös költség a tulajdonostársakat a tulajdonukban álló ingatlannak az ingatlan- nyilvántartásba bejegyzett alapterülete szerint terheli.

1. A közös költség mértékének meghatározása
* A Közös költség mértékét a Közgyűlés állapítja meg egyszerű szótöbbségű határozattal.
* A külön tulajdonban lévő lakás és nem lakás célú ingatlanoknál a közös tulajdon eltérő mértékű használata esetén a Közgyűlés a fizetendő közös költséget az ingatlanok funkciója szerinti eltérő mértékben is meghatározhatja, pontosan megjelölve annak szempontjait, indokát.

Ennek megfelelően a Közgyűlés a közös költség mértékét jogosult eltérően meghatározni az ideiglenes vagy állandó szálláshelyként funkcionáló ingatlanok, vendéglátóegységek, üzlethelyiségek, irodák, lakások vonatkozásában egyaránt.

* A Közgyűlés a közös költség mértékét jogosult eltérően meghatározni a vízórával rendelkező-, illetve azzal nem rendelkező ingatlanok tekintetében is.
1. A Közgyűlés által megállapított közös költséget minden tulajdonostárs tartozik a tárgyhónap 10. napjáig befizetni a Társasház számlájára. Az a körülmény, hogy esetleg bármelyik ingatlan használaton kívül van, ott ideiglenesen vagy tartósan nem tartózkodik senki, a tulajdonost nem mentesíti a közös költség teljes mértékű megfizetése alól.

5.3.2. A felújítási alap

1. A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezésére a Társasház-közösség felújítási alapot hoz létre, melyhez a tulajdonostársak a Közgyűlés által megállapított mértékű felújítási hozzájárulást kötelesek fizetni.
2. A felújítási hozzájárulás meghatározásának és viselésének alapja:

A felújítási hozzájárulás a tulajdonostársakat a közös költség viselésének szabályai szerint terheli.

1. A felújítási hozzájárulást a tulajdonostársak havonta előre kötelesek minden hó 10. napjáig a Társasház számlájára befizetni.
2. A felújítási alapot külön számlán kell kezelni. Az alap pénzeszközei csak a Közgyűlés határozata alapján és csak a társasházakról szóló törvény értelmező rendelkezései szerinti felújítási munkálatok költségeinek fedezésére használható fel, ettől eltérő célra részben sem.

5.3.3. Rendkívüli közös költség

1. Közös költségnek minősül a Közgyűlés által elhatározott eseti hozzájárulás (célbefizetés) is. A célbefizetés összegét – ha a Közgyűlés a határozatában másként nem rendelkezik – a tulajdonostársak közös költség viselésének szabályai szerint viselik. A határozatban rögzíteni kell a célbefizetés és a kifizetés határidejét (év, hó) és módját, valamint a felhasználásának szabályait.
2. Amennyiben a Társasház anyagi helyzete nem viseli el a hátralékos tulajdonosok közös költség hátralékát és ennek pótlására az éves közgyűlés célbefizetést ír elő, abban az esetben a célbefizetés összegét közgyűlési döntés esetén a hátralék behajtását követően az első likvid évben a hátralékban nem lévő tulajdonosok számára vissza kell osztani. A visszaosztás módját (pl.: közös költség csökkentés, egyszeri vagy több részletben történő jóváírás) és a visszaosztásra jogosultak körét (ki és milyen időszakra vonatkozóan minősül hátralékban lévő tulajdonosnak) a célbefizetést előíró Közgyűlés határozza meg egyszerű szótöbbségű határozattal.

5.3.4. Víz- és csatornadíj

1. Vízórásnak csak az az ingatlan tekinthető, melyben minden vízvételi lehetőség órával mért és a közműszolgáltatónak bejelentett, általuk leolvasott és számlázott. Hiteles vízórával rendelkezők díjbeszedőn keresztül vagy közvetlenül a szolgáltatónak fizetik a víz- és csatornadíjat.
2. Vízórás az a lakás, melynek vízórája/vízórái a közműszolgáltató (Vízművek) által befogadott és leolvasott óra/órák. A vízórás közös költség akkortól számolható, amikor az ingatlan vízórája/vízórái megjelenik/megjelennek a Társasház vízszámláján, kezdete a vízszámlán megjelenő induló időpont.
3. Vízórás lakás esetén, amennyiben a tulajdonos az ingatlan használata ellenére 3 egymást követő alkalommal (fél év) nem gondoskodik a vízóra közműszolgáltató (vízművek) vagy díjbeszedő leolvasásáról, akkor az el nem számolt időszakban a lakás nem számít vízórásnak. Későbbi leolvasásáról sem módosítja ezt az időszakot.
4. Amennyiben minden külön tulajdon rendelkezik mellékvízmérővel és a víziközművel egyéni elszámoláson alapuló közüzemi szerződéssel, akkor közös fogyasztásként a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában - a bekötési vízmérőn mért fogyasztás és az összes külön tulajdon egyéni fogyasztásának különbözetét kötelesek megfizetni a közös költség részeként.
5. A vízórával nem rendelkező tulajdonosok vízfogyasztásának költsége a közös költség része. A víz órával nem rendelkező albetétek a közös víz és csatornadíjat területhányaduk arányában fizetik, ez beépül a közös költségbe.
6. Közös képviselő jogosult vízdíjat előírni azoknak a tulajdonosoknak:
* akik nem rendelkeznek mellékvízmérőórával és érvényes közüzemi szerződéssel;
* akik nem szolgáltatnak adatot a fogyasztásról a kért határidőre;
* akik a mellékvízmérőt nem hitelesítik;
* akiknek a vízórája meghibásodik, annak cseréjéig;
* akiknek, ha a vízórája meghibásodik és azt nem jelzik és nem javíttatják meg.
1. A közös képviselő jogosult a fővárosi közüzemek által megállapított átlagot figyelembe venni (10 m3 hidegvíz, 5 m3 melegvíz/hó. Ez az elszámolás alapja. Közgyűlés határozhat másként, amelyet a közös költséghez hozzá kell számítani.
2. Amennyiben a víz-csatorna fogyasztást a tulajdonosok a közös költség részeként fizetik, ebben az esetben a közgyűlés ilyen irányú döntése esetén a közös képviselet a gazdasági év végén elszámolást készít, elszámolja a tényleges vízfogyasztást oly módon, hogy túlfizetés esetén jóváírja, míg hiány esetén követelésként feltünteti a különbözeti összeget a hiteles vízórával nem rendelkező tulajdonosok vonatkozásában.
3. Amennyiben egy lakásban nem tartózkodik senki, az nem mentesíti a tulajdonost a vízdíj fizetési kötelezettség alól.
4. A Közös képviselő vizsgálja, hogy a fogyasztás mértéke megfelel-e az átlagosnak. Amennyiben nagyfokú eltérést észlel, ennek okát kivizsgáltatja, és erről a Számvizsgáló Bizottságot értesíti.
5. A vízórával nem rendelkező lakó ingatlanok tulajdonosai kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonukban álló ingatlanba vízórát szereltetnek (lakás, üzlet).

5.3.5. Egyéb költség

1. A teljesítéssel késedelembe esett fizetők a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező mértékű késedelmi kamatot kötelesek megfizetni.
2. Közgyűlési határozat értelmében a Társasház felé történő bárminemű fizetés postai csekken történő teljesítése esetén befizetésénként — a mindenkor érvényes Közgyűlésen egyszerű szótöbbséggel — megállapított csekk-költség kerül felszámításra.
3. Ha a tulajdonos a Társasházon kívüli postacímre kéri a Társasház működésével kapcsolatos értesítések, díjbekérők megküldését, akkor a közös képviselet minden esetben az aktuális postai díjszabás szerinti postaköltséggel terheli meg az egyenleget.
4. Azon tulajdonos vonatkozásában, aki a közös költség, ill. egyéb előírás megfizetésével 2 hónapot meghaladó késedelembe esik, és a Közös képviselő vagy jogi képviselő írásbeli felszólítását a közös képviselet nyilvántartásában szereplő címén egymást követő két alkalommal sem veszi át, és a küldemény „címzett ismeretlen”, „elköltözött”, „átvételt megtagadta”, „nem kereste” jelzéssel érkezik a feladóhoz vissza, úgy a közös képviselet a tulajdonos ingatlanáról tulajdoni lapot kérhet le, ill. a személyi adat- és lakcímnyilvántartásból a lakcím, ill. egyéb az ingatlan-nyilvántartásból bárki által megismerhető adat igazolása érdekében adatszolgáltatást kérhet, az ezekkel kapcsolatban felmerült költségeket pedig a tulajdonos egyenlegén előírhatja.
5. A Közös képviselő a Társasházközösség hátralékos tulajdonostárs felé fennálló követelésének érvényesítésével kapcsolatos feladatok elvégzésével az eredményes behajtás esélyeinek növelése érdekében jogi képzettséggel rendelkező megbízottat (ügyvédet, ügyvédi irodát) vehet igénybe. A tartozás érvényesítése kapcsán felmerült valamennyi kiadás (pl. postaköltség, eljárási díjak, illetékek, Társasház által a tartozással összefüggésben kifizetett ügyvédi megbízási díjak, stb.) a hátralékos tulajdonostársat terheli. A költségek áthárítása a tulajdonosi folyószámlán történő utólagos előírással történik.

**5.4. Egyetemleges felelősség és a jogutód felelőssége a költségek megfizetése vonatkozásában**

1. Amennyiben valamely külön tulajdonú albetétnek több tulajdonosa van, ezek a tulajdonostársak az adott albetét közös tulajdonosai és a Társasházzal szemben egyetemlegesen jogosultak és kötelezettek. Amennyiben egy lakásnak több tulajdonosa van, úgy a tulajdonosok jelen SzMSz életbe lépésétől számított 30 napon belül vagy későbbi tulajdonosváltozás esetén a szerzéstől számított 30 napon belül kérhetik a Közös képviselőt, hogy a tulajdonosoknak egy lakáson belül külön folyószámlát vezessenek. Ez esetben a tulajdonosoknak meg kell adni a kötelezettségek felosztásának arányát. Amennyiben a tulajdonosok erről külön nem rendelkeznek, úgy a Közös képviselő a több tulajdonos tulajdonában álló albetétről egy folyószámlát vezet, mely fizetési kötelezettség tekintetében a tulajdonosok egyetemlegesen felelnek.
2. Amennyiben az albetét tulajdonosa személyében változás áll be (élők vagy társaságok közti jogutódlás esetében), az új tulajdonost a korábbi tulajdonos által ki nem egyenlített tartozásokért a korábbi tulajdonossal egyetemleges felelősség terheli kivéve, ha a jogszabály rendelkezése szerint az új tulajdonos az ingatlant eredeti szerzésmóddal szerzi meg.
3. Bármely külön tulajdon elidegenítése esetén az eladó tulajdonos köteles igazolást kérni a közös költség egyenlegéről a Közös képviselőtől. Az új tulajdonos kötelessége az igazolás megismerése, szükség esetén a Közös képviselővel történő tisztázása. Ennek elmulasztása esetén vagy amennyiben az ingatlan elidegenítésekor a külön albetét vonatkozásában bármely jogcímen tartozás áll fenn, úgy a közös költség hátralék az adott külön tulajdon mindenkori tulajdonosától behajtható. E körben a régi és az új tulajdonos felelőssége egyetemleges.
4. Figyelemmel arra, hogy az ingatlanelidegenítésekor a földhivatal a tulajdonjogot utólag, az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásának időpontjára visszamenőleg jegyzi be és hogy a közös költség jogszabály szerint kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonossal szemben érvényesíthető, ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartásba történő tulajdonjog bejegyzés akár több hónapot is igénybe vehet, ezért az ingatlan elidegenítéséről a tulajdonos köteles már a szerződés megkötését követően haladéktalanul tájékoztatni a Közös képviselőt annak érdekében, hogy a Közös képviselő az egyenleget ennek megfelelően vezethesse. Az ezen tájékoztatás késedelmes teljesítéséből eredő minden kárért az átruházó tulajdonos felel.
5. A külön tulajdonú ingatlan öröklés útján történő megszerzése esetén, a jogutód tulajdonos az örökhagyónak az örökhagyó halálának időpontjáig bezárólag keletkezett bármely, a Társasházzal szemben fennálló tartozását függetlenül attól köteles a Társasház felé rendezni a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 15 napon belül, hogy a követelés hagyatéki eljárásban történő érvényesítésére nem került sor. Ugyancsak a jogutód viseli az örökhagyó halálának időpontja és a jogutód tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése közötti időszakban a jogutódlással érintett ingatlan vonatkozásában előírt közös költséget és egyéb társasházi költséget.
6. Ha a külön tulajdonú ingatlan olyan szervezet tulajdonában állt, amely végelszámolással, ill. felszámolási eljárással szűnt meg és az ingatlan tulajdonjogát ezen szervezet tagja szerzi meg a szervezet megszűnését követően fennmaradó és részére kiadott vagyon részeként, úgy ezen tulajdonos a jogelőd szervezet Társasházzal szemben fennálló tartozását függetlenül attól köteles a Társasház felé rendezni a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 15 napon belül, hogy a követelés hitelezői igényként való bejelentésére sor került-e vagy sem. Ugyancsak a jogutód viseli a szervezet megszűnésének időpontja és a jogutód tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése közötti időszakban a jogutódlással érintett ingatlan vonatkozásában előírt közös költséget és egyéb társasházi költséget.

**5.5. A befizetések elszámolásának rendje**

1. A befizetések elszámolásának rendje a következő:

A tulajdonos által befizetett összegből:

* elsőként az esedékes kamatokat, behajtással kapcsolatos költségeket, majd a közüzemi szolgáltatások díját,
* azután a Közgyűlés által elhatározott rendkívüli kiadásra jutó költséget, majd a felújítási alapra jutó összeget kell kifizetettnek tekinteni,
* végezetül a közös költség elszámolása következik
1. Amennyiben a befizetett összeg az egész tartozás kiegyenlítésére nem elegendő, azt ugyanazon a jogcímen belül előbb mindig a korábban keletkezett tartozásokra kell elszámolni.
2. A befizetőnek (tulajdonostárs) a befizetés elszámolásának rendjére vonatkozó eltérő rendelkezése hatálytalan.
3. Bármely jogcímen történő befizetés esetén a befizető köteles a befizetéssel érintett külön tulajdont megjelölni, valamint – amennyiben a befizető nem tulajdonos – úgy a tulajdonos teljes nevét feltüntetni. Amennyiben a tulajdonostárs beazonosítható, de a befizetéssel érintett külön tulajdon nem, úgy a Közös képviselő a befizetést a tulajdonostárs bármely külön tulajdonára eső esedékes tartozásban elszámolhatja. Amennyiben a tulajdonostárs vagy a tulajdonostárs és a befizetéssel érintett külön tulajdon nem azonosítható be vagy a megjelölt adatok egymásnak ellentmondóak, akkor a Közös képviselő a befizetést a tulajdonostárs egyértelmű rendelkezéséig egyik tartozására sem számolja el és a tulajdonostárs a fizetési kötelezettségével késedelembe esik.

**5.6. Felelősség a közösség egészét terhelő kötelezettségekért**

A közösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért harmadik személyekkel szemben elsősorban a közösség egésze felelős. A tulajdonostársak a ki nem egyenlített tartozásokért tulajdoni hányaduk szerint felelnek a sortartásos kezesség szabályai szerint.

**5.7. Intézkedések a költségek érvényesítése iránt**

5.7.1. Általános rendelkezések

Amennyiben valamelyik tulajdonostárs késedelembe esik a közös költség, ill. egyéb terhére előírt költség fizetésével, a Közös képviselő az alábbi intézkedések mielőbbi megtételére jogosult és kötelezett:

* legalább 15 napi késedelem esetén írásbeli felszólítás ajánlott-tértivevényes levélben,
* az írásbeli felszólítás eredménytelensége esetén jogi képviselő megbízása ügyvédi felszólító levél kiküldésére,
* az írásbeli felszólítás eredménytelensége esetén fizetési meghagyás kibocsátása iránti intézkedésre,
* három havi elmaradás esetén jelzálogjog bejegyzés iránti intézkedésre jelen SzMSz és a vonatkozó jogszabályok szerint.

5.7.2. Méltányossági kérelem

1. Rendkívüli esetekben – megfelelő indoklás mellett – a tulajdonos az elmaradt közös költségeivel összefüggésben méltányossági kérelemmel fordulhat a Közös képviselőhöz. A méltányossági kérelem kizárólag részletfizetésre terjedhet ki, melyet az érintett felek Fizetési megállapodásban rögzítenek.
2. A Közös képviselő és a Számvizsgáló Bizottság 2/3-os többsége együttes jóváhagyás mellett dönthet a részletfizetési kérelemben. Ilyen esetben nem részesülhet méltányosságban az, aki a korábbiakban megkötött Fizetési megállapodást nem teljesített vagy akivel szemben a behajtás végrehajtási szakaszban van.
3. Fenti méltányosság megadása nem kötelező jellegű, a Közös képviselő, ill. a Számvizsgáló Bizottság minden esetben az adott ügy elbírálására kötelezett és elősorban a Társasház érdekeit kell figyelembe venniük.
4. A Fizetési megállapodásban a tartozó nyilatkozni köteles, hogy tartozását elismeri, több mint három havi elmaradás esetén a Közös képviselő köteles jelzálogjog bejegyzése iránt intézkedni, annak költségeit a tartozó egyenlegén előírni.

5.7.3. Jelzálogjog bejegyzése

1. Jelzálogjog bejegyzése iránt abban az esetben lehet intézkedni, amennyiben a követelés összegét megállapító végrehajtható okirat áll rendelkezésre, vagy a tulajdonos legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatában elismeri a társasházi közös költség tartozás, illetve a költséghátralék fennállását. [Az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXII. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/D. §]
2. A jelen SzMSz felhatalmazza a Közös képviselőt arra, hogy a Közgyűlés összehívása nélkül a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékául és hogy intézkedjen annak ingatlan-nyilvántartása történő bejegyzése iránt. [*Th. tv. 31. §*] A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közös képviselői rendelkezést közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
3. A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közös képviselői rendelkezést a hátralékos tulajdonostárs részére az e törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kell kézbesíteni. [*Th.tv. 30. § (3) bek.*]

Ennek keretében tájékoztatást kell adni arról, hogy keresettel élhet a Bíróságnál és kérheti:

* a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti;
* bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott,
* a bejegyzés kiigazítását, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 62. § (1) bek.)
1. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a Közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. [*Th. tv. 32. § (3) bek.*]

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. [*Th. tv. 32. § (1) – (2) bek.*]

**6. VEGYES ÉS HATÁLYBA LÉPTETŐ SZABÁLYOK**

A jelen Szervezeti és Működési Szabályzat azon a napon lép hatályba, amikor azt a Társasház határozatával elfogadta. A Szabályzat az ingatlan-nyilvántartási iratok részét képezi.

A Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezései a Társasház mindenkori tulajdonosaira kiterjednek. Valamennyi tulajdonostárs kötelezettséget vállal arra, hogy jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltakat tulajdonosváltozás esetében jogutódjával megismerteti, és írásban elfogadtatja. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a mulasztó tulajdonostársat terheli a felelősség.

A Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Th. tv. rendelkezései az irányadóak. A korábbi SZMSZ jelen SZMSZ elfogadásával hatályát veszti.

A jelen SZMSZ mellékletét képező „Házirend”-et a Közgyűlés az SZMSZ elfogadásával a Társasházra vonatkozóan hatályba léptette.

A jelen SZMSZ-t a Társasház …………. sz. határozatával …..../10.000 tulajdoni hányad szavazattöbbséggel elfogadta.

Kelt: Budapest, 2022. …………………….. napján

|  |  |
| --- | --- |
|  | ……………………………………Közös képviselő |