

/2017.

Az előterjesztés elkészítésében közreműködött:
dr. Egyed László műszaki ügyintéző

ELŐTERJESZTÉS
társasházak Szervezeti-Működési Szabályzatainak az elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Ingatlan Menedzsment Kft. (székhely: 3200 Gyöngyös, Petőfi Sándor u. 174.) közös képviselő megkereste Hatvan Város Önkormányzatát, hogy írásbeli szavazással döntsön az alábbi három társasház esetében Szervezeti-Működési Szabályzatok elfogadásáról.

Hatvan, Kossuth tér 8. szám alatti Társasház, (önkormányzati tulajdoni hányad 368/10000, orvosi rendelő).

Hatvan, Szabadság út 25. szám alatti Társasház, (önkormányzati tulajdoni hányad 507/10000, két lakás).

Hatvan, Tabán út 4. szám alatti Társasház, (önkormányzati tulajdoni hányad 539/10000, egy lakás).

Hatvan Város Önkormányzat Képviselő-testületének tulajdonosi jogkörben eljárva kell döntenie a társasházak Szervezeti-Működési Szabályzatának elfogadásáról.

Javasolom a társasházak Szervezeti-Működési Szabályzatainak elfogadását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjen a fenti előterjesztést megtárgyalni, és az alábbi határozati javaslatot elfogadni.

1. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a Hatvan, Kossuth tér 8. szám alatti Társasház Szervezeti-Működési Szabályzatát azzal, hogy az 1.5 pont szövegrész az alábbi szövegrészre módosuljon:

„1.5 A társasház tulajdonostársai megállapodnak abban, hogy az épület földszintjén lévő, külön tulajdonba tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségben a tevékenység megváltoztatásához a tulajdonos előzetes jóváhagyása szükséges.”

A képviselő-testület felhatalmazza Hatvan város polgármesterét az írásos szavazólap aláírására.

Határidő: 2017. november 15. (társasház értesítésére)

Felelős: Hatvan város polgármestere a Műszaki és Városfejlesztési Iroda útján

2. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a Hatvan, Szabadság út 25. szám alatti Társasház Szervezeti-Működési Szabályzatát.



A képviselő-testület felhatalmazza Hatvan város polgármesterét az írásos szavazólap aláírására.

Határidő: 2017. november 15. (társasház értesítésére)

Felelős: Hatvan város polgármestere a Műszaki és Városfejlesztési Iroda útján

3. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a Hatvan, Tabán út 4. szám alatti Társasház Szervezeti-Működési Szabályzatát.

A képviselő-testület felhatalmazza Hatvan város polgármesterét az írásos szavazólap aláírására.

Határidő: 2017. november 15. (társasház értesítésére)

Felelős: Hatvan város polgármestere a Műszaki és Városfejlesztési Iroda útján

Hatvan, 2017. november 8.

Horváth Richárd
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző



SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A társasház adatai

A társasház összeírási neve, címe: **TÁRSASHÁZ**
3000 Hatvan, Kossuth tér 8.

Szervezeti-működési szabályzat

A Hatvan, Kossuth tér 8. szám alatti **TÁRSASHÁZ** (a továbbiakban: Társasház) tulajdonosai frásbeli szavazással 2017. 11.20. napján, 10.000 tulajdoni hányad többséggel meghozott 2017.11.20.01[számú frásbeli határozatával megalkotta a Társasház Szervezeti-működési Szabályzatát (a továbbiakban: SzMSz) a Társasházokról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Ttv.) 13-15. § rendelkezéseire figyelemmel.

Jelen SzMSz tartalmazza az alább felsoroltakra vonatkozó részletes szabályokat:

- a külön tulajdonnal kapcsolatos jogokra és köteleességekre,
- a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokra és köteleességekre,
- a Társasház szervezetére:
 - a közgyűlés hatáskörére és eljárására
 - a közös képviselő hatásköreire és köteleességeire
 - a számvizsgáló bizottság ellenőrzési jogköreire és feladataira
- a közös tulajdon fenntartására, ezen belül:
 - a közös költség viselésére és a költség-hátralékok megfizetésére,
 - felújítási alap képzésére, felhasználására,
- a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére:
 - vízfogyasztásra,
 - meleg víz és fűtési hő fogyasztásra
- a társasházi lakóépület házirendjére.

I. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TÁRSASHÁZBAN

1. A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

Ttv. 16.§ - 22.§

1.1.- A tulajdonostársat a külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

1.2.- A külön tulajdonban lévő lakás használata, hasznosítása a lakóépület rendeltetésének megfelelően kizárólag lakás céljára történhet.

1.3.- A tulajdonostárs köteles:

- a)- fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,
- b)- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy vészhelyzet fennállása miatt, a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejusson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- c)- a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a b) pont és az 1.1. pont rendelkezéseit,
- d)- a lakásban tervezett építkezésről értesíteni kell a közös képviselőt.

1.4.- A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek 15 napon belül bejelenteni:

- a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, telefonszámát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatait,
- c) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy előbb említett adatokról nyilvántartást vezessen.

A c) és d) pontban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérletet terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani. A tulajdonostárs köteles a bérletet a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.

Amennyiben a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérletet terheli, és a bérlet – az esedékességet követően legalább nyolc napos fizetési határidőt tartalmazó írásbeli felszólítás ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, akkor a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak egyetemleges helytállási kötelezettsége áll fenn. A helytállási kötelezettség a bérlet fizetési felszólításának eredménytelensége esetén, a felszólításban megjelölt fizetési határidő lejáratát követő napon minden további feltétel nélkül bekövetkezik, és a tartozás akár a bérletől, akár a tulajdonostársától követelhető a tartozás erejéig.

A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatója, valamint a bíróság vagy más hatóság részére törvényi felhatalmazás alapján adhat tájékoztatást.

1.5 A társasház tulajdonostársai megállapodnak abban, hogy ha a tulajdonostársak az épület földszintjén lévő, külön tulajdonába tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségben telepengedély-köteles, vagy működési engedélyhez kötött üzleti célú tevékenységet kívánnak végezni, akkor e tevékenység végzéséhez szükséges a közgyűlés előzetes jóváhagyása.

1.6 Th tv. 18. § (1) Lakóépület esetén a társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarja.

(2) Ha a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására - harmincnapos határidőn belül - a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

(3) A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

2. A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

Ttv. 23.§ - 25.§

2.1.- Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak, nem lakás céljaira szolgáló helyiségek (közös tárolók, pince, stb.) tulajdoni hányad arányában történő birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és érdekét.

2.2.- A tulajdonosok közös tulajdonába tartozó épületrész, épület berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint, azaz a lakásuk területének m² arányában terheli.

2.3.- A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások elszámolása és megfizetése külön fejezetben kerül leírásra.

2.4.- Felújítási alap képzéséről, mértékéről – a külön jogszabályban meghatározott legkisebb mérték figyelembevételével – a közgyűlés dönt.

2.5.- A közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselő a köteles az adós tulajdonostársat tizenöt napos fizetési határidő megjelölésével legalább egy alkalommal írásban felszólítani, melynek eredménytelensége esetén a közös képviselő fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, szükség esetén bírósági végrehajtás útján hajtja be a hátralékot.

2.6.- A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló kamerarendszer létesítése, üzemeltetése esetén a Ttv. 25. § szerint kell eljárni.

II. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. Általános rendelkezések

Ttv. 27. §

1.1.- A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

1.2.- A közösség gazdálkodásának ellenőrzése céljából választanak három fős, egy elnökből és két tagból álló számvizsgáló bizottságot

2. A társasház szerveinek törvényességi felügyelete

Ttv. 27/A. §

A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. Hivatalból ellenőrzi, hogy a társasház alapító okirata, SZMSZ-e, és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak. Működése, közgyűlési határozatai megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak, SZMSZ-nek és a közgyűlési határozatokban foglaltaknak.

3. A közgyűlés, részközgyűlés

3.1. A közgyűlés, mint a társasház legfőbb szervének hatáskörébe tartoznak az alábbi ügyek:

- a) Az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről,
- b) A társasház közösség egészét terhelő kötelezettségek vállalásáról,
- c) Szervezeti-működési szabályzat létrehozásáról, és annak tartalmáról,
- d) A házirend megállapításáról,
- e) A társasház éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról,
- f) Polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről,
- g) Minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a részközgyűlések, a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

3.2. A közgyűlési határozatokhoz szükséges szavazati arányok

Valamennyi tulajdonostárs egyhangú szavazta szükséges:

- a)- az alapító okirat módosításához, amennyiben tulajdoni hányad változást jelent
- b)- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról való döntéshez

Az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados szavazata szükséges:

- a)- a közös tulajdonhoz tartozó, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrészrel kapcsolatos elidegenítés jogának – az alapító okirat felhatalmazása esetén – a közösség általi gyakorláshoz

3.3.- Az összes tulajdoni hányad legalább egyszerű szavazattöbbségű szavazata szükséges:

- a)- nagy összegű felújításon történő részvételhez
- b)- nagy összegű hitelfelvételhez

3.4.- A határozatképes illetve megismételt közgyűlésen jelenlévő tulajdonostársak egyszerű szavazattöbbségű szavazata szükséges:

- a)- minden egyéb – fentiekben nem említett – témakörben

Ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a Szervezeti és Működési Szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását. (Ttv. 42.§ (1) bekezdés)

3.5.- A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban meg kell hívni (postaládában történő kézbesítéssel, vagy elektronikus levélben), amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni. Sürgős eset kivételével a meghívót a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

- 3.6.- Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.
- 3.7.- 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.
- 3.8.- A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.
- 3.9.- Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést annak határozatképtelenné válása miatt berekesztette 15 napon belül, de legkorábban az eredeti közgyűlés időpontját követő 30 perc elteltével megismételt közgyűlést kell tartani, a Ttv. 37. §-ban leírtak szerint, ahol a társasházakról szóló törvény a tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, a meghatározott arány hiányában határozat nem hozható.
- 3.10.- A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.
- 3.11.- A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelynek tartalmaznia kell a Ttv. 39.§-ban leírtakat, A közgyűlés jegyzőkönyvét *nyolc munkanapon belül* minden tulajdonostársnak írásban meg kell küldeni.
- 3.12.-A közgyűlési határozat a tulajdonostársak jelenléte nélkül írásban is meghozható. Az írásbeli szavazáshoz a számvizsgáló bizottság véleményét írásban csatolni kell. Az írásbeli szavazás során a közös képviselő felhívására a tulajdonostársak írásban nyilvánítanak véleményt, és igennel/nemmel szavaznak a közös képviselő által írásban előterjesztett határozatáról. A határozat szövegén a tulajdonostársak nem tehetnek módosítást, nem javasolhatnak kiegészítést. A javított vagy kiegészített szöveg a tulajdonostárs szavazatát érvényteleníti. A szavazás eredményéről a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat, az írásos szavazás lezárását követő nyolc napon belül, értesítenie kell.

4. A közgyűlés

4.1- A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- A közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról,
- Felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- A közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- A közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről,
- A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról.

5. Közös képviselő

Ttv. 43.§ - 50.§

5.1.- A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat, és az SzMSz rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
- közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét,

5.2.- Amennyiben a közös képviselői teendők ellátásával külső személyt vagy szervezetet (társasház kezelőt) kerül megbízásra, a Ttv. 52.§ - 55.§-ban foglaltakkal egészül ki.

5.3.- A közös képviselő- többletdíjazás felszámítása nélkül – a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatja tulajdonostársakat a Ttv. 43/A. §-ban foglaltak szerint.

5.5.- A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.

5.6.- A Közgyűlési Határozatok Könyve – évenkénti bontásban – a hitelesített jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint leadott (írásban leadott is) szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
- a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját, időpontját,

5.7.- A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

5.8.- A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a tulajdonostárs kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség-tartozásról, a nyilatkozat kikérésének elmulasztása esetén is helyt kell állni a tulajdonostársnak a közösköltség-tartozás megfizetéséért.

5.9.- A közös képviselő a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

- a)- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség nemenként,
- b)- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
- c)- a közös költséghez való hozzájárulás összegét

5.9.- A közös képviselő éves elszámolása tartalmazza a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a Ttv. 48. §-ban leírtakat.

5.10.- Nem lehet közös képviselő és nem láthat el társasház-kezelői tevékenységet, aki nem felel meg a Ttv. 49. §-ban foglaltaknak.

5.11.- A közös képviselő jogosult eljárni a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. A társasház közös ügyeiben a Körzetenként választott közös képviselők közösen, egymással kölcsönösen együttműködve járnak el.

6. A számvizsgáló bizottság

Ttv. 51.§

6.1.- A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:

- a)- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- b)- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen az éves elszámolást, és a következő évi költségvetést
- c)- javaslatot tesz a közös képviselő, díjazására,
- d)- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget,
- e)- a számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szótöbbséggel hozza meg,

6.2.- A számvizsgáló bizottság elnöke és tagjai tekintetében a Thv. 49. § rendelkezései megfelelően irányadók.

III. A GAZDASÁGI ELLENŐRZÉS SEGÍTÉSE

Ttv. 51/A. § - 51/B. §

IV. TÁRSASHÁZKEZELÉS, INGATLANKEZELÉS

Ttv. 52. § - 55. §

V. A KÖZÖS TULAJDON FENNTARTÁSA

1. A közös költség viselése

1.1.- A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdoni hányaduk szerint, azaz a lakásuk területének m² arányában terheli.

1.2.- A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, mértékét és esedékességét a közgyűlés állapítja meg.

Az üzemeltetési költség lépcsőházanként eltérő lehet, ha a lépcsőház tulajdonosai plusz szolgáltatást vesznek igénybe. A számlát a társasház részére kell kiállítani, a közös számláról kell utalni, de az utaláshoz szükséges összeget az érintett lépcsőház tulajdonosai fizetik meg, ezzel az összeggel nő a közös költségük.

1.3.- A késedelmesen teljesítő tulajdonostársat kamatfizetési kötelezettség terheli, melynek mértéke a késedelem idejére évi 10%. Az egyösszegű közös költség-hátralék megfizetése esetén, a közös képviselő a kamat megfizetésétől eltekinthet.

1.4.- A közös költség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek a Thtv. 24. § (2) c. pontja és a (3), (4) bekezdés szerint kell eljárni.

2. Felújítási alap képzése, felhasználása

2.1.- Felújítási alap képzéséről, mértékéről – a külön jogszabályban meghatározott legkisebb mérték figyelembevételével – a közgyűlés dönt.

2.2.- A felújítási alapot külön számlán (úgynevezett felújítási számlán) kell vezetni.

2.3.- A felújítási alapot kizárólag a közös tulajdonú épületrészek és berendezések felújítására lehet felhasználni.

3. A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjának elszámolása, megfizetése

3.1.- Víz- csatornadíj elszámolása, megfizetése:

a)- társasháznak a VÍZMŰ minden hónapban a bekötési fő vízmérőn mért fogyasztás szerint számlázza a víz- és csatornadíjat, amelyet a Körzetek az almérő órák adatainak arányában osztanak meg egymás között

b)- minden tulajdonostárs a külön tulajdonában lévő mellék vízmérő órák szerinti fogyasztást, havonta (a közös költséggel együtt) kötelesek megfizetni (fogyasztott $m^3 \times Ft/m^3$),

c)- éves elszámáláskor a bekötési fő vízmérőn mért fogyasztás és az összes mellék vízmérőn mért fogyasztás különbözete kerül elszámolásra a tulajdonostársak tulajdoni hányadának arányában,

3.3.- Hulladékszállítás díj megfizetése:

a hulladékszállítási díjat a szolgáltató a Társasház felé számlázza ki havonta, amely díjat a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában osztanak meg egymás között.

VI. A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

A külön-tulajdonú lakások és helyiségek használatának, a külön tulajdonon belüli építési, szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat a jelen okirathoz elválaszthatatlan *Mellékletként csatolt Házirend* tartalmazza. E szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

Hatvan, 2017. napján

.....
közös képviselő

.....
hitelesítő tag

.....
hitelesítő tag

A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

SZMSZ 1. sz. melléklete

A házirend biztosítja a lakók nyugalma, pihenését, valamint a lakóépület rendeltetésszerű használatát és állagának védelmét, a lakók egymással szemben tanúsított magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek.

A jelen házirend és a tűzvédelmi szabályzat a Társasházban jól látható helyen kifüggesztésre kerül.

1. Általános rész

A Házirend célja, hogy meghatározza az együttélés szabályait, mind a közös mind a külön tulajdon használatára, mégpedig úgy, hogy a nyugodt lakhatás körülményei biztosítottak legyenek, valamint a közös tulajdon birtoklása, használatára során érvényesüljön az egyes tulajdonosi részek, illetve a közösséget megillető birtokvédelem. A bérlővel, egyéb használóval vagy alkalmazottal, ott tartózkodóval a tulajdonos köteles a házirendet ismertetni, az ő felelőssége, hogy a lakás használói betartják-e a házirendet.

2. A házirend kiterjed

Minden ott tartózkodóra, – legyen az tulajdonos, bérlő, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használója, minden személyre, aki az épületben állandó, vagy ideiglenes jelleggel tartózkodik.

A házirend alkalmazása szempontjából a lakóépület kezelőjének kell tekinteni: a tulajdonost, illetve az általa megbízott szervezetet, közös képviselőt, társasházkezelőt. A lakóval azonos megítélés alá esik, aki az épületben állandó vagy ideiglenes jelleggel tartózkodik.

3. Az épület rendjének, nyugalma, biztonságának biztosítása

3.1. Az együttélés követelményének megtartása érdekében a lakók a nap minden szakában olyan magatartást kötelesek tanúsítani, hogy indokolatlan zaj keltésével a többi lakó nyugalma – akár épületen belül, vagy azon kívül – ne zavarják, így például tilos a hangos éneklés, a kiabálás, a nagy hangerővel történő zenélés, a rádió, televízió, vagy egyéb hangkeltő eszközök nagy hangerővel történő működtetése.

3.2. Figyelemmel egymás nyugalma, pihenésére a zajt okozó készülékek használata **hétköznap 18 és 08 óra között, szombaton 14 óra után, vasárnap, illetve ünnepnapokon** mindennemű hangoskodás, zajjal járó tevékenység szigorúan **TILOS**.

3.3. Mindennemű elektromos berendezést, készüléket úgy kell karbantartani és működtetni, illetve olyan zavarssűrítővel kell ellátni, hogy az mások elektromos berendezését ne zavarja.

3.4. Mindenki köteles vigyázni a Társasház tisztaságára (lépcsőház, falak, üvegek stb.). A tulajdonos kötelessége a közösségi részt és vagyont védeni, amennyiben kárt okozott, azt megtéríteni. Ha valaki rongálást tapasztal köteles jelezni a közös képviselőnek a mielőbbi elhárítás érdekében.

3.5. Lépcsőházban, valamint bármelyik közös területen szemetelni, dohányozni, indokolatlan zajos tevékenységet folytatni – még a 3.2. pontban megjelölt időben is – tilos (például zajos közlekedés, lármázás).

3.6. Az épületből portörli ruhát fokozott körültekintéssel, a többi lakó érdekséremlé nélkül szabad kirázní. A porzó porzókat csak a szeméttárolóba szabad kiüríteni. A keletkezett szemetet a lakó köteles összesöpörni.

3.7. Tilos az ablakon keresztül szemét, cigarettacsikk, vagy egyéb hulladék kidobása, a közös rendeltetésű tárolókban alkohol fogyasztása tilos!

3.8. Az ablakpárkányt takarítani, virágot öntözni csak úgy szabad, hogy szemét ne hulljon le, illetve víz ne folyjon le.

3.9. A szemetes konténerbe kizárólag háztartási hulladékot szabad elhelyezni. Egyéb hulladék (pl. akkumulátor, felújításból származó törmelék, költözési lom, nagy mennyiségű csomagolóanyag, doboz stb.) elszállításáról a tulajdonosnak/lakónak kell gondoskodnia saját költségén.

3.10. A szelektíven gyűjthető hulladékot (papír, műanyag, üveg, fém) lehetőség szerint a szelektív hulladékgyűjtőben kell a tulajdonosoknak elhelyezni.

3.11. A lakók kötelesek a lépcsőház és a szeméttároló tisztántartásáról gondoskodni, tisztaságát megővni, illetve kötelesek a szeméttárolóba zárt zacskóban elhelyezni a hulladékokat. A konténerek mellé szemetet, kartondobozt stb. hulladékot elhelyezni szigorúan **TILOS**.

3.12. Mosdóba, mosogatóba, WC csészébe szemetet, konyhai hulladékot, olajt, vagy egyéb olyan tárgyat, amely dugulást okozhat, leengedni **TILOS**!

3.12. Mosdóba, mosogatóba, WC csészébe szemetet, konyhai hulladékot, olajt, vagy egyéb olyan tárgyat, amely dugulást okozhat, leengedni **TILOS**!

3.13. Biztosítani kell, hogy a konyhai, fürdőszobai csapokból, WC tartályból víz feleslegesen ne folyjon ki és ezáltal, mások értékei ne károsodjanak.

- 3.14. Téli fűtési időszakban a lakásban, vagy a közös helyiségben olyan tevékenység nem folytatható, amely az egészségre káros és ezért hosszabb idejű szellőztetést igényel (például festés, lakkozás, stb.).
- 3.15. A lakók a közös helyiségekben átalakítási munkákat, felújítást csak a közgyűlés engedélyével végezhetnek.
- 3.16. Közös területen semmilyen tárgy nem helyezhető el. TILOS a közlekedő folyosók, lépcsőházak tárolásra való felhasználása. (Ez alól ideiglenes jelleggel a közös képviselő felmentést adhat.) Nem minősül folyosón történő tárolásnak lakásonként egy normál méretű lábtörő, illetve annyi cserepes, vagy ládás virág, amely 110 cm-es szabad közlekedési területet biztosítja. A közös területen engedély nélkül tárolt holmikat felszólítás után a közös képviselő a tulajdonos költségén elszállíthatja, illetve kidobhatja.
- 3.17. A tárolókban gyúlékony anyag nem tárolható. Rendszerben tartása a helyiséget használó tulajdonosok feladata. Felesleges holmikat, tárgyakat az évente egyszeri lomtalanításkor a tárolókból el kell távolítani, illetve a kijelölt gyűjtőhelyre kell kitenni.
- 3.18. Olyan anyagot, vagy hulladékot, ami a patkányok, vagy más rágcsálók tápláléka lehet, a tárolókban csak zárt edényben lehet tárolni.
- 3.19. A tetőre felmenni – az esetleges balesetek, sérülések, beázások elkerülése végett –, csak szükség esetén (szerelési munkálatok stb.) a közös képviselő engedélyével szabad.
- 3.20. Költözés alkalmával a környezet védelmét szem előtt kell tartani, károkozás esetén azt a tulajdonosnak meg kell térítenie.
- 3.21. A lakók kötelesek a közös használatra szolgáló helyiségeket, központi berendezéseket rendeltetésszerűen, gondosan, az együttélés követelményeinek megfelelően használni, az épület falait megóvni.
- 3.22. Abban az esetben, ha a lakó az épület falaiban, a közös használatú helyiségekben, a központi berendezésekben, a kertben, az abban található utakban, közművekben kárt okoz, köteles a hibák kijavításáról, illetve az okozott kár megtérítéséről – a polgári jogszabályok szerint – gondoskodni. A vele együtt lakó személyek károkozásáért ugyancsak a tulajdonos felel. Költözködés vagy egyéb tárgy szállítása során okozott kárt a tulajdonos köteles elhárítani, és az eredeti állapotot helyreállítani (ablaktörés, falrongálás stb.).
- 3.23. A lakásban, a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben, az épület közös helyiségeiben az ingatlan állagát veszélyeztető tárgyak, csak a közös képviselő előzetes hozzájárulásával helyezhetők el.
- 3.24. A közös használatú helyiségek eredeti céltól eltérő használatához közgyűlési határozat szükséges.
- 3.25. A közös képviselő hozzájárulása, illetve ha azt jogszabály előírja, hatósági engedély nélkül tilos a lakás átalakítása, a fűtési rendszer paramétereinek megváltoztatása stb.
- 3.26. A tulajdonos köteles a lakásában élők számát a közös képviselőnek bejelenteni.
- 3.27. A tulajdonos tartós távolléte esetén elérhetőségét köteles megadni a közös képviselő részére és köteles gondoskodni – veszélyhelyzet esetén – az ingatlanába történő bejutásról. Amennyiben a tulajdonos ezt elmulasztotta, akkor a közös képviselő rendőrt hívhat és két tanú jelenlétében jogosult a lakásba behatolni a veszély elhárítása céljából. A lakásba történő bejutásról jegyzőkönyvet kell felvenni és a behatolással okozott kárt a társasház nem köteles megtéríteni, a keletkezett kárt a tulajdonos maga viseli.
- 3.28. TILOS dohányozni a közös tulajdonban lévő zárt légterű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben.

4. Városkép védelme

- 4.1. Az épület tetőzetén, homlokzatán hirdetés és bármilyen tárgy pl. parabolaantenna, csak a közös képviselő és szükség szerint az építési hatóság engedélyével helyezhetők el. A hirdetési célú táblák elhelyezése után a társasház részére díjat kell fizetni, az erről kötött szerződés alapján. Kivétel ez alól az utca névtáblák elhelyezése.
- 4.2. Légkondicionáló berendezések kültéri egységét elhelyezni csak a környező (mellette, alatta, felette) lakások tulajdonosainak írásos bejegyző nyilatkozata, valamint a közös képviselő és szükség esetén az építési hatóság engedélye alapján lehetséges.
- 4.3. Minden változtatás, ami az épület homlokzatának, a terveken szereplő külső képét megváltoztatja, hatósági engedélyköteles.

4. Lakóépület nyitva- és zárva tartása

- 5.1. A lakók kötelesek a lépcsőházi bejáratú ajtók zárva tartásáról közlekedéskor gondoskodni.
- 5.2. A tárolókon lévő zárat éjjel-nappal be kell zárni.

5.3. A közbiztonság érdekében bármilyen címen jelentkező szórólapozónak, (ingyenes kiadványt osztogató) ügynöknek, házalónak csengetésre a bejárati ajtót kinyitni tilos, illetve aki kinyitja köteles a házban tartózkodását folyamatosan figyelemmel kísérni.

5.4. Reklámújságok a bejárati ajtón kívüli ládában helyezendők el. Szolgáltatást végző személyt (díjbeszedőt, pizza futárt, telefon-, internet-, kábeltévé szerelőt, stb.) csak a címzettek engedhetik be.

5.5. Aki a kaputelefon lakáskészülékének hibájából, vagy átkötéséből a kapunyitást azonnali nyomásra engedélyezi, vagy aki a kaputelefonon jelentkező látogatók személyazonosságáról nem győződik meg a kapunyitó gomb megnyomása előtt, annak költségére a lakást a berendezésről le kell kötni.

5. Szabálysértési rendelkezések

6.1. A tűzvédelmi szabályzatot mindenki köteles betartani. Amennyiben ellenőrzés során a tűzvédelmi szervek szabálytalanságot állapítanak meg és a Társasház felé elmarasztaló intézkedést hoznak, úgy az a szabálytalanságot okozó tulajdonosra hárítandó át, a társasházi közösség egyetemleges felelősséget ilyen esetben nem vállal.

6.2. Az Önkormányzat illetve egyéb hatóságok által meghatározott általános állattartási szabályokat mindenki köteles betartani. – 41/2010. Kormányrendelet 14. §. (5) bekezdés.- Az állattartók kötelesek gondoskodni állataikról, és arról, hogy azok ne zavarják a többi lakó nyugalma. Az állatokkal járó esetleges szennyeződést a lakónak azonnal el kell takarítania. Veszélyes állatok (méreggel vagy testi erejével ölni képes állatok) tartása szigorúan TILOS. Az ettől való eltéréshez az érintett (azonos lépcsőházban lakó) szomszédok egyhangú jóváhagyása szükséges. A közös tulajdonú területen állatot tartani TILOS. Az állatok csak a lakás és az épület bejárata közti legrövidebb útvonalon a lépcsőházban vagy a garázsban közlekedhetnek. Kutyát, macskát futtatni, sétáltatni kizárólag közterületen szabad. A kutya- és macskapiszkot a tulajdonos köteles a keletkezés után azonnal felszedni.

6.3. A közös képviselő feladata a házirendet megszegő tulajdonost magatartása megváltoztatására felhívni, amennyiben a felhívás után sem változtat magatartásán, úgy a károsult a saját képviselőjében szabálysértési eljárást kezdeményezhet a 2012. évi II. törvény 38. §. alapján a megyei kormányhivatal járási hivatalánál.

6.4. A házirendet be nem tartó bérlőnek – a közös képviselő írásbeli felhívására – a tulajdonos 30 napon belül köteles felmondani.

6.5. Az itt nem szabályozott kérdésekben az Önkormányzat vonatkozó rendeletének az iránymutatásait kell alkalmazni.

6.6. A közös képviselőt a közgyűlés felhatalmazta a házirend aláírására és köteles azt minden lépcsőházban kifüggeszteni.

Hatvan, 2017. napján

.....
közös képviselő

.....
hitelesítő tag

.....
hitelesítő tag

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A társasház adatai

A társasház összeírási neve, címe: **TÁRSASHÁZ**
3000 Hatvan, Szabadság út 25.

Szervezeti-működési szabályzat

A Hatvan, Szabadság út 25. szám alatti TÁRSASHÁZ (a továbbiakban: Társasház) tulajdonosai írásbeli szavazással 2017. 11.20. napján, 10.000 tulajdoni hányad 72,22% többséggel meghozott 2017.11.20.01. számú írásbeli határozatával megalkotta a Társasház Szervezeti-működési Szabályzatát (a továbbiakban: SzMSz) a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Ttv.) 13-15. § rendelkezéseire figyelemmel.

Jelen SzMSz tartalmazza az alább felsoroltakra vonatkozó részletes szabályokat:

- a külön tulajdonnal kapcsolatos jogokra és köteleességekre,
- a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokra és köteleességekre,
- a Társasház szervezetére:
 - a közgyűlés hatáskörére és eljárására
 - a közös képviselő hatásköreire és köteleességeire
 - a számvizsgáló bizottság ellenőrzési jogköreire és feladataira
- a közös tulajdon fenntartására, ezen belül:
 - a közös költség viselésére és a költség-hátralékok megfizetésére,
 - felújítási alap képzésére, felhasználására,
- a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére:
 - vízfogyasztásra,
 - meleg víz és fűtési hő fogyasztásra
- a társasházi lakóépület házirendjére.

I. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TÁRSASHÁZBAN

1. A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

Ttv. 16.§ - 22.§

1.1.- A tulajdonostársat a külön tulajdona tekintetében illeti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

1.2.- A külön tulajdonban lévő lakás használata, hasznosítása a lakóépület rendeltetésének megfelelően kizárólag lakás céljára történhet.

1.3.- A tulajdonostárs köteles:

- a)- fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,
- b)- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy vészhelyzet fennállása miatt, a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejusson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- c)- a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a b) pont és az 1.1. pont rendelkezéseit,
- d)- a lakásban tervezett építkezésről értesíteni kell a közös képviselőt.

1.4.- A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek 15 napon belül bejelenteni:

- a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, telefonszámát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatait,
- c) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy előbb említett adatokról nyilvántartást vezessen.

A c) és d) pontban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérletet terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani. A tulajdonostárs köteles a bérlet a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.

Amennyiben a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérletet terheli, és a bérlet – az esedékességet követően legalább nyolc napos fizetési határidőt tartalmazó írásbeli felszólítás ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, akkor a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak egyetemleges helytállási kötelezettsége áll fenn. A helytállási kötelezettség a bérlet fizetési felszólításának eredménytelensége esetén, a felszólításban megjelölt fizetési határidő lejáratát követő napon minden további feltétel nélkül bekövetkezik, és a tartozás akár a bérletől, akár a tulajdonostárstól követelhető a tartozás erejéig.

A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatója, valamint a bíróság vagy más hatóság részére törvényi felhatalmazás alapján adhat tájékoztatást.

- 1.5 A társasház tulajdonostársai megállapodnak abban, hogy ha a tulajdonostársak az épület földszintjén lévő, külön tulajdonába tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségben telepengedély-köteles, vagy működési engedélyhez kötött üzleti célú tevékenységet kívánnak végezni, akkor e tevékenység végzéséhez szükséges a közgyűlés előzetes jóváhagyása.
- 1.6 Th tv. 18. § (1) Lakóépület esetén a társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarja.
- (2) Ha a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására - harmincnapos határidőn belül - a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.
- (3) A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

2. A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

Ttv. 23.§ - 25.§

2.1.- Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak, nem lakás céljaira szolgáló helyiségek (közös tárolók, pince, stb.) tulajdoni hányad arányában történő birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és érdekét.

2.2.- A tulajdonosok közös tulajdonába tartozó épületrész, épület berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint, azaz a lakásuk területének m² arányában terheli.

2.3.- A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások elszámolása és megfizetése külön fejezetben kerül leírásra.

2.4.- Felújítási alap képzéséről, mértékéről – a külön jogszabályban meghatározott legkisebb mérték figyelembevételével – a közgyűlés dönt.

2.5.- A közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselő a köteles az adós tulajdonostársat tizenöt napos fizetési határidő megjelölésével legalább egy alkalommal írásban felszólítani, melynek eredménytelensége esetén a közös képviselő fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, szükség esetén bírósági végrehajtás útján hajtja be a hátralékot.

2.6.- A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló kamerarendszer létesítése, üzemeltetése esetén a Ttv. 25. § szerint kell eljárni.

II. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. Általános rendelkezések

Ttv. 27. §

1.1.- A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

1.2.- A közösség gazdálkodásának ellenőrzése céljából választanak három fős, egy elnökből és két tagból álló számvizsgáló bizottságot

2. A társasház szerveinek törvényességi felügyelete

Ttv. 27/A. §

A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. Hivatalból ellenőrzi, hogy a társasház alapító okirata, SzMSz-e, és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak. Működése, közgyűlési határozatai megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak, SZMSZ-nek és a közgyűlési határozatokban foglaltaknak.

3. A közgyűlés, részközgyűlés

3.1. A közgyűlés, mint a társasház legfőbb szervének hatáskörébe tartoznak az alábbi ügyek:

- a) Az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről,
- b) A társasház közösség egészét terhelő kötelezettségek vállalásáról,
- c) Szervezeti-működési szabályzat létrehozásáról, és annak tartalmáról,
- d) A házirend megállapításáról,
- e) A társasház éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról,
- f) Polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről,
- g) Minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a részközgyűlések, a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

3.2. A közgyűlési határozatokhoz szükséges szavazati arányok

Valamennyi tulajdonostárs egyhangú szavazta szükséges:

- a)- az alapító okirat módosításához, amennyiben tulajdoni hányad változást jelent
- b)- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról való döntéshez

Az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados szavazata szükséges:

- a)- a közös tulajdonhoz tartozó, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrészrel kapcsolatos elidegenítés jogának – az alapító okirat felhatalmazása esetén – a közösség általi gyakorláshoz

3.3.- Az összes tulajdoni hányad legalább egyszerű szavazattöbbségű szavazata szükséges:

- a)- nagy összegű felújításon történő részvételhez
- b)- nagy összegű hitelfelvételhez

3.4.- A határozatképes illetve megismételt közgyűlésen jelenlévő tulajdonostársak egyszerű szavazattöbbségű szavazata szükséges:

- a)- minden egyéb – fentiekben nem említett – témakörben

Ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a Szervezeti és Működési Szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását. (Ttv. 42.§ (1) bekezdés)

3.5.- A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban meg kell hívni (postaládában történő kézbesítéssel, vagy elektronikus levélben), amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni. Sürgős eset kivételével a meghívót a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

- 3.6.- Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.
- 3.7.- 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.
- 3.8.- A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.
- 3.9.- Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést annak határozatképtelenné válása miatt berekesztette 15 napon belül, de legkorábban az eredeti közgyűlés időpontját követő 30 perc elteltével megismételt közgyűlést kell tartani, a Ttv. 37. §-ban leírtak szerint, ahol a társasházakról szóló törvény a tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, a meghatározott arány hiányában határozat nem hozható.
- 3.10.- A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.
- 3.11.- A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelynek tartalmaznia kell a Ttv. 39.§-ban leírtakat, A közgyűlés jegyzőkönyvét *nyolc munkanapon belül* minden tulajdonostársnak írásban meg kell küldeni.
- 3.12.-A közgyűlési határozat a tulajdonostársak jelenléte nélkül írásban is meghozható. Az írásbeli szavazáshoz a számvizsgáló bizottság véleményét írásban csatolni kell. Az írásbeli szavazás során a közös képviselő felhívására a tulajdonostársak írásban nyilvánítanak véleményt, és igennel/nemmel szavaznak a közös képviselő által írásban előterjesztett határozatáról. A határozat szövegén a tulajdonostársak nem tehetnek módosítást, nem javasolhatnak kiegészítést. A javított vagy kiegészített szöveg a tulajdonostárs szavazatát érvényteleníti. A szavazás eredményéről a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat, az írásos szavazás lezárását követő nyolc napon belül, értesítenie kell.

4. A közgyűlés

4.1.- A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- A közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról,-
- Felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- A közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- A közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről,
- A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról.

5. Közös képviselő

Ttv. 43.§ - 50.§

5.1.- A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat, és az SzMSz rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
- közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét,

5.2.- Amennyiben a közös képviselői teendők ellátásával külső személyt vagy szervezetet (társasház kezelőt) kerül megbízásra, a Ttv. 52.§ - 55.§-ban foglaltakkal egészül ki.

5.3.- A közös képviselő- többletdíjazás felszámítása nélkül – a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatja tulajdonostársakat a Ttv. 43/A. §-ban foglaltak szerint.

5.5.- A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.

5.6.- A Közgyűlési Határozatok Könyve – évenkénti bontásban – a hitelesített jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint leadott (írásban leadott is) szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
- a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját, időpontját,

5.7.- A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

5.8.- A közös képviselő a külön tulajdönt érintő tulajdonosváltás esetén – a tulajdonostárs kérésére – köteles frásbeli nyilatkozatot adni a közös költség-tartozásról, a nyilatkozat kikérésének elmulasztása esetén is helyt kell állni a tulajdonostársnak a közösköltség-tartozás megfizetéséért.

5.9.- A közös képviselő a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

- a)- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség nemenként,
- b)- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
- c)- a közös költséghez való hozzájárulás összegét

5.9.- A közös képviselő éves elszámolása tartalmazza a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján a Ttv. 48. §-ban leírtakat.

5.10.- Nem lehet közös képviselő és nem láthat el társasház-kezelői tevékenységet, aki nem felel meg a Ttv. 49. §-ban foglaltaknak.

5.11.- A közös képviselő jogosult eljárni a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. A társasház közös ügyeiben a Körzetenként választott közös képviselők közösen, egymással kölcsönösen együttműködve járnak el.

6. A számvizsgáló bizottság

Ttv. 51.§

6.1.- A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:

- a)- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- b)- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen az éves elszámolást, és a következő évi költségvetést
- c)- javaslatot tesz a közös képviselő, díjazására,
- d)- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget,
- e)- a számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szótöbbséggel hozza meg,

6.2.- A számvizsgáló bizottság elnöke és tagjai tekintetében a Ttv. 49. § rendelkezései megfelelően irányadók.

III. A GAZDASÁGI ELLENŐRZÉS SEGÍTÉSE

Ttv. 51/A. § - 51/B. §

IV. TÁRSASHÁZKEZELÉS, INGATLANKEZELÉS

Ttv. 52. § - 55. §

V. A KÖZÖS TULAJDON FENNTARTÁSA

1. A közös költség viselése

1.1.- A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdoni hányaduk szerint, azaz a lakásuk területének m² arányában terheli.

1.2.- A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, mértékét és esedékességét a közgyűlés állapítja meg.

Az üzemeltetési költség lépcsőházanként eltérő lehet, ha a lépcsőház tulajdonosai plusz szolgáltatást vesznek igénybe. A számlát a társasház részére kell kiállítani, a közös számláról kell utalni, de az utaláshoz szükséges összeget az érintett lépcsőház tulajdonosai fizetik meg, ezzel az összeggel nő a közös költségük.

1.3.- A késedelmesen teljesítő tulajdonostársat kamatfizetési kötelezettség terheli, melynek mértéke a késedelem idejére évi 10%. Az egyösszegű közös költség-hátralék megfizetése esetén, a közös képviselő a kamat megfizetésétől eltekinthet.

1.4.- A közös költség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek a Thtv. 24. § (2) c. pontja és a (3), (4) bekezdés szerint kell eljárni.

2. Felújítási alap képzése, felhasználása

- 2.1.- Felújítási alap képzéséről, mértékéről – a külön jogszabályban meghatározott legkisebb mérték figyelembevételével – a közgyűlés dönt.
- 2.2.- A felújítási alapot külön számlán (úgynevezett felújítási számlán) kell vezetni.
- 2.3.- A felújítási alapot kizárólag a közös tulajdonú épületrészek és berendezések felújítására lehet felhasználni.

3. A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjának elszámolása, megfizetése

3.1.- Víz- csatornadíj elszámolása, megfizetése:

- a)- társasháznak a VÍZMŰ minden hónapban a bekötési fő vízmérőn mért fogyasztás szerint számlázza a víz- és csatornadíjat, amelyet a Körzetek az almérő órák adatainak arányában osztanak meg egymás között
- b)- minden tulajdonostárs a külön tulajdonában lévő mellék vízmérő órák szerinti fogyasztást, havonta (a közös költséggel együtt) kötelesek megfizetni (fogyasztott $m^3 \times Ft/m^3$),
- c)- éves elszámoláskor a bekötési fő vízmérőn mért fogyasztás és az összes mellék vízmérőn mért fogyasztás különbözete kerül elszámolásra a tulajdonostársak tulajdoni hányadának arányában,

3.3.- Hulladékszállítás díj megfizetése:

- a hulladékszállítási díjat a szolgáltató a Társasház felé számlázza ki havonta, amely díjat a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában osztanak meg egymás között.

VI. A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

A külön-tulajdonú lakások és helyiségek használatának, a külön tulajdonon belüli építési, szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat a jelen okirathoz elválaszthatatlan *Mellékletként csatolt Házirend* tartalmazza. E szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

Hatvan, 2017. napján

.....
közös képviselő

.....
hitelesítő tag

.....
hitelesítő tag

A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

SZMSZ 1. sz. melléklete

A házirend biztosítja a lakók nyugalma, pihenését, valamint a lakóépület rendeltetésszerű használatát és állagának védelmét, a lakók egymással szemben tanúsított magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek.

A jelen házirend és a tűzvédelmi szabályzat a Társasházban jól látható helyen kifüggesztésre kerül.

1. Általános rész

A Házirend célja, hogy meghatározza az együttélés szabályait, mind a közös mind a külön tulajdon használatára, mégpedig úgy, hogy a nyugodt lakhatás körülményei biztosítottak legyenek, valamint a közös tulajdon birtoklása, használatára során érvényesüljön az egyes tulajdonostársak, illetve a közösséget megillető birtokvédelem. A bérlővel, egyéb használóval vagy alkalmazottal, ott tartozódóval a tulajdonos köteles a házirendet ismertetni, az ő felelőssége, hogy a lakás használói betartják-e a házirendet.

2. A házirend kiterjed

Minden ott tartózkodóra, – legyen az tulajdonos, bérlő, és a nem lakás céljára szolgáló helységek használója, minden személyre, aki az épületben állandó, vagy ideiglenes jelleggel tartózkodik.

A házirend alkalmazása szempontjából a lakóépület kezelőjének kell tekinteni: a tulajdonost, illetve az általa megbízott szervezetet, közös képviselőt, társasházkezelőt. A lakóval azonos megítélés alá esik, aki az épületben állandó vagy ideiglenes jelleggel tartózkodik.

3. Az épület rendjének, nyugalma, biztonságának biztosítása

3.1. Az együttélés követelményének megtartása érdekében a lakók a nap minden szakában olyan magatartást kötelesek tanúsítani, hogy indokolatlan zaj keltésével a többi lakó nyugalma – akár épületen belül, vagy azon kívül – ne zavarják, így például tilos a hangos éneklés, a kiabálás, a nagy hangerővel történő zenélés, a rádió, televízió, vagy egyéb hangkeltő eszközök nagy hangerővel történő működtetése.

3.2. Figyelemmel egymás nyugalma, pihenésére a zajt okozó készülékek használata **hétköznap 18 és 08 óra között, szombaton 14 óra után, vasárnap, illetve ünnepnapokon** mindennemű hangoskodás, zajjal járó tevékenység szigorúan **TILOS**.

3.3. Mindennemű elektromos berendezést, készüléket úgy kell karbantartani és működtetni, illetve olyan zavarsszűrővel kell ellátni, hogy az mások elektromos berendezését ne zavarja.

3.4. Mindenki köteles vigyázni a Társasház tisztaságára (lépcsőház, falak, üvegek stb.). A tulajdonos kötelessége a közösségi részt és vagyont védeni, amennyiben kárt okozott, azt megtéríteni. Ha valaki rongálást tapasztal köteles jelezni a közös képviselőnek a mielőbbi elhárítás érdekében.

3.5. Lépcsőházban, valamint bármelyik közös területen szemetelni, dohányozni, indokolatlan zajos tevékenységet folytatni – még a 3.2. pontban megjelölt időben is – tilos (például zajos közlekedés, lármázás).

3.6. Az épületből portörölő ruhát fokozott körültekintéssel, a többi lakó érdeksérelme nélkül szabad kirázní. A porszívó porzsákját csak a szeméttárolóba szabad kiüríteni. A keletkezett szemetet a lakó köteles összesöpörni.

3.7. Tilos az ablakon keresztül szemet, cigarettacsikk, vagy egyéb hulladék kidobása, a közös rendeltetésű tárolókban alkohol fogyasztása tilos!

3.8. Az ablakpárkányt takarítani, virágot öntözni csak úgy szabad, hogy szemet ne hulljon le, illetve víz ne folyjon le.

3.9. A szemetes konténerbe kizárólag háztartási hulladékot szabad elhelyezni. Egyéb hulladék (pl. akkumulátor, felújításból származó törmelék, költözési lom, nagy mennyiségű csomagolóanyag, doboz stb.) elszállításáról a tulajdonosnak/lakónak kell gondoskodnia saját költségén.

3.10. A szelektíven gyűjthető hulladékot (papír, műanyag, üveg, fém) lehetőség szerint a szelektív hulladékgyűjtőben kell a tulajdonosoknak elhelyezni.

3.11. A lakók kötelesek a lépcsőház és a szeméttároló tisztántartásáról gondoskodni, tisztaságát megővni, illetve kötelesek a szeméttárolóba zárt zacskóban elhelyezni a hulladékokat. A konténerek mellé szemetet, kartondobozt stb. hulladékot elhelyezni szigorúan **TILOS**.

3.12. Mosdóba, mosogatóba, WC csészébe szemetet, konyhai hulladékot, olajt, vagy egyéb olyan tárgyat, amely dugulást okozhat, leengedni **TILOS**!

3.12. Mosdóba, mosogatóba, WC csészébe szemetet, konyhai hulladékot, olajt, vagy egyéb olyan tárgyat, amely dugulást okozhat, leengedni **TILOS**!

3.13. Biztosítani kell, hogy a konyhai, fürdőszobai csapokból, WC tartályból víz feleslegesen ne folyjon ki és ezáltal, mások értékei ne károsodjanak.

- 3.14. Téli fűtési időszakban a lakásban, vagy a közös helyiségben olyan tevékenység nem folytatható, amely az egészségre káros és ezért hosszabb idejű szellőztetést igényel (például festés, lakkozás, stb.).
- 3.15. A lakók a közös helyiségekben átalakítási munkákat, felújítást csak a közgyűlés engedélyével végezhetnek.
- 3.16. Közös területen semmilyen tárgy nem helyezhető el. TILOS a közlekedő folyosók, lépcsőházak tárolásra való felhasználása. (Ez alól ideiglenes jelleggel a közös képviselő felmentést adhat.) Nem minősül folyosón történő tárolásnak lakásonként egy normál méretű lábtörő, illetve annyi cserepes, vagy ládás virág, amely 110 cm-es szabad közlekedési területet biztosítja. A közös területen engedély nélkül tárolt holmikat felszólítás után a közös képviselő a tulajdonos költségén elszállíthatja, illetve kidobhatja.
- 3.17. A tárolókban gyúlékony anyag nem tárolható. Rendszerben tartása a helyiséget használó tulajdonosok feladata. Felesleges holmikat, tárgyakat az évente egyszeri lomtalanításkor a tárolókból el kell távolítani, illetve a kijelölt gyűjtőhelyre kell kitenni.
- 3.18. Olyan anyagot, vagy hulladékot, ami a patkányok, vagy más rágcsálók tápláléka lehet, a tárolókban csak zárt edényben lehet tárolni.
- 3.19. A tetőre felmenni – az esetleges balesetek, sérülések, beázások elkerülése végett –, csak szükség esetén (szerelési munkák stb.) a közös képviselő engedélyével szabad.
- 3.20. Költözés alkalmával a környezet védelmét szem előtt kell tartani, károkozás esetén azt a tulajdonosnak meg kell térítenie.
- 3.21. A lakók kötelesek a közös használatra szolgáló helyiségeket, központi berendezéseket rendeltetésszerűen, gondosan, az együttélés követelményeinek megfelelően használni, az épület falait megóvni.
- 3.22. Abban az esetben, ha a lakó az épület falaiban, a közös használatú helyiségekben, a központi berendezésekben, a kertben, az abban található utakban, közművekben kárt okoz, köteles a hibák kijavításáról, illetve az okozott kár megtérítéséről – a polgári jogszabályok szerint – gondoskodni. A vele együtt lakó személyek károkozásáért ugyancsak a tulajdonos felel. Költözködés vagy egyéb tárgy szállítása során okozott kárt a tulajdonos köteles elhárítani, és az eredeti állapotot helyreállítani (ablaktörés, falrongálás stb.).
- 3.23. A lakásban, a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben, az épület közös helyiségeiben az ingatlan állagát veszélyeztető tárgyak, csak a közös képviselő előzetes hozzájárulásával helyezhetők el.
- 3.24. A közös használatú helyiségek eredeti céltól eltérő használatához közgyűlési határozat szükséges.
- 3.25. A közös képviselő hozzájárulása, illetve ha azt jogszabály előírja, hatósági engedély nélkül tilos a lakás átalakítása, a fűtési rendszer paramétereinek megváltoztatása stb.
- 3.26. A tulajdonos köteles a lakásában élők számát a közös képviselőnek bejelenteni.
- 3.27. A tulajdonos tartós távolléte esetén elérhetőségét köteles megadni a közös képviselő részére és köteles gondoskodni – veszélyhelyzet esetén – az ingatlanába történő bejutásról. Amennyiben a tulajdonos ezt elmulasztotta, akkor a közös képviselő rendőrt hívhat és két tanú jelenlétében jogosult a lakásba behatolni a veszély elhárítása céljából. A lakásba történő bejutásról jegyzőkönyvet kell felvenni és a behatolással okozott kárt a társasház nem köteles megtéríteni, a keletkezett kárt a tulajdonos maga viseli.
- 3.28. TILOS dohányozni a közös tulajdonban lévő zárt légtérű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben.

4. Városkép védelme

- 4.1. Az épület tetőzetén, homlokzatán hirdetés és bármilyen tárgy pl. parabolaantenna, csak a közös képviselő és szükség szerint az építési hatóság engedélyével helyezhetők el. A hirdetési célú táblák elhelyezése után a társasház részére díjat kell fizetni, az erről kötött szerződés alapján. Kivétel ez alól az utca névtáblák elhelyezése.
- 4.2. Légkondicionáló berendezések kültéri egységét elhelyezni csak a környező (mellette, alatta, felette) lakások tulajdonosainak írásos bejegyző nyilatkozata, valamint a közös képviselő és szükség esetén az építési hatóság engedélye alapján lehetséges.
- 4.3. Minden változtatás, ami az épület homlokzatának, a terveken szereplő külső képét megváltoztatja, hatósági engedélyköteles.

4. Lakóépület nyitva- és zárva tartása

- 5.1. A lakók kötelesek a lépcsőházi bejárati ajtók zárva tartásáról közlekedéskor gondoskodni.
- 5.2. A tárolókon lévő zárat éjjel-nappal be kell zárni.

5.3. A közbiztonság érdekében bármilyen címen jelentkező szórólapozónak, (ingyenes kiadványt osztogató) ügynököknek, házalónak csengetésre a bejárati ajtót kinyitni tilos, illetve aki kinyitja köteles a házban tartózkodását folyamatosan figyelemmel kísérni.

5.4. Reklámújságok a bejárati ajtón kívüli ládában helyezendők el. Szolgáltatást végző személyt (díjbeszedőt, pizza futárt, telefon-, internet-, kábeltévé szerelőt, stb.) csak a címzettek engedhetik be.

5.5. Aki a kaputelefon lakáskészülékének hibájából, vagy átkötéséből a kapunyitást azonnali nyomásra engedélyezi, vagy aki a kaputelefonon jelentkező látogatók személyazonosságáról nem győződik meg a kapunyitó gomb megnyomása előtt, annak költségére a lakást a berendezésről le kell kötni.

5. Szabálysértési rendelkezések

6.1. A tűzvédelmi szabályzatot mindenki köteles betartani. Amennyiben ellenőrzés során a tűzvédelmi szervek szabálytalanságot állapítanak meg és a Társasház felé elmarasztaló intézkedést hoznak, úgy az a szabálytalanságot okozó tulajdonosra hárítandó át, a társasházi közösség egyetemleges felelősséget ilyen esetben nem vállal.

6.2. Az Önkormányzat illetve egyéb hatóságok által meghatározott általános állattartási szabályokat mindenki köteles betartani. – 41/2010. Kormányrendelet 14. §. (5) bekezdés.- Az állattartók kötelesek gondoskodni állataikról, és arról, hogy azok ne zavarják a többi lakó nyugalma. Az állatokkal járó esetleges szennyeződést a lakónak azonnal el kell takarítani. Veszélyes állatok (méreggel vagy testi erejével ölni képes állatok) tartása szigorúan TILOS. Az ettől való eltéréshez az érintett (azonos lépcsőházban lakó) szomszédok egyhangú jóváhagyása szükséges. A közös tulajdonú területen állatot tartani TILOS. Az állatok csak a lakás és az épület bejárata közti legrövidebb útvonalon a lépcsőházban vagy a garázsban közlekedhetnek. Kutyát, macskát futtatni, sétáltatni kizárólag közterületen szabad. A kutya- és macskapiszkot a tulajdonos köteles a keletkezés után azonnal felszedni.

6.3. A közös képviselő feladata a házirend megszegő tulajdonost magatartása megváltoztatására felhívni, amennyiben a felhívás után sem változtat magatartásán, úgy a károsult a saját képviseletében szabálysértési eljárást kezdeményezhet a 2012. évi II. törvény 38. §. alapján a megyei kormányhivatal járási hivatalánál.

6.4. A házirendet be nem tartó bérlőnek – a közös képviselő írásbeli felhívására – a tulajdonos 30 napon belül köteles felmondani.

6.5. Az itt nem szabályozott kérdésekben az Önkormányzat vonatkozó rendeletének az iránymutatásait kell alkalmazni.

6.6. A közös képviselőt a közgyűlés felhatalmazta a házirend aláírására és köteles azt minden lépcsőházban kifüggeszteni.

Hatvan, 2017. napján

.....
közös képviselő

.....
hitelesítő tag

.....
hitelesítő tag

SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A társasház adatai

A társasház összeírási neve, címe: **TÁRSASHÁZ**
3000 Hatvan, Tabán út 4.

Szervezeti-működési szabályzat

A Hatvan, Tabán út 4. szám alatti **TÁRSASHÁZ** (a továbbiakban: Társasház) tulajdonosai írásbeli szavazással 2017. 11.20. napján, 10.000 tulajdoni hányad (100%) többséggel meghozott 2017.11.20.01. számú írásbeli határozatával megalkotta a Társasház Szervezeti-működési Szabályzatát (a továbbiakban: SzMSz) a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Ttv.) 13-15. § rendelkezéseire figyelemmel.

Jelen SzMSz tartalmazza az alább felsoroltakra vonatkozó részletes szabályokat:

- a külön tulajdonnal kapcsolatos jogokra és kötelelıségekre,
- a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokra és kötelelıségekre,
- a Társasház szervezetére:
 - a közgyűlés hatáskörére és eljárására
 - a közös képviselő hatásköreire és kötelelıségeire
 - a számvizsgáló bizottság ellenőrzési jogköreire és feladataira
- a közös tulajdon fenntartására, ezen belül:
 - a közös költség viselésére és a költség-hátralékok megfizetésére,
 - felújítási alap képzésére, felhasználására,
- a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére:
 - vízfogyasztásra,
 - meleg víz és fűtési hő fogyasztásra
- a társasházi lakóépület házirendjére.

I. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TÁRSASHÁZBAN

1. A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezetségek

Ttv. 16.§ - 22.§

1.1.- A tulajdonostársat a külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

1.2.- A külön tulajdonban lévő lakás használata, hasznosítása a lakóépület rendeltetésének megfelelően kizárólag lakás céljára történhet.

1.3.- A tulajdonostárs köteles:

- a)- fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,
- b)- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy vészhelyzet fennállása miatt, a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejusson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- c)- a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a b) pont és az 1.1. pont rendelkezéseit,
- d)- a lakásban tervezett építkezésről értesíteni kell a közös képviselőt.

1.4.- A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek 15 napon belül bejelenteni:

- a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, telefonszámát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatait,
- c) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a külön tulajdonában lakó személyek számát,
- e) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy előbb említett adatokról nyilvántartást vezessen.

A c) és d) pontban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérletet terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani. A tulajdonostárs köteles a bérletet a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.

Amennyiben a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérletet terheli, és a bérlet – az esedékességet követően legalább nyolc napos fizetési határidőt tartalmazó írásbeli felszólítás ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, akkor a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak egyetemleges helytállási kötelezettsége áll fenn. A helytállási kötelezettség a bérlet fizetési felszólításának eredménytelensége esetén, a felszólításban megjelölt fizetési határidő lejáratát követő napon minden további feltétel nélkül bekövetkezik, és a tartozás akár a bérletől, akár a tulajdonostársától követelhető a tartozás erejéig.

A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatója, valamint a bíróság vagy más hatóság részére törvényi felhatalmazás alapján adhat tájékoztatást.

- 1.5 A társasház tulajdonostársai megállapodnak abban, hogy ha a tulajdonostársak az épület földszintjén lévő, külön tulajdonába tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségben telepengedély-köteles, vagy működési engedélyhez kötött üzleti célú tevékenységet kívánnak végezni, akkor e tevékenység végzéséhez szükséges a közgyűlés előzetes jóváhagyása.
- 1.6 Th tv. 18. § (1) Lakóépület esetén a társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná.
- (2) Ha a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására - harmincnapos határidőn belül - a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.
- (3) A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

2. A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

Ttv. 23.§ - 25.§

2.1.- Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak, nem lakás céljaira szolgáló helyiségek (közös tárolók, pince, stb.) tulajdoni hányad arányában történő birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és érdekét.

2.2.- A tulajdonosok közös tulajdonába tartozó épületrész, épület berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint, azaz a lakásuk területének m² arányában terheli.

2.3.- A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások elszámolása és megfizetése külön fejezetben kerül leírásra.

2.4.- Felújítási alap képzéséről, mértékéről – a külön jogszabályban meghatározott legkisebb mérték figyelembevételével – a közgyűlés dönt.

2.5.- A közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselő a köteles az adós tulajdonostársat tizenöt napos fizetési határidő megjelölésével legalább egy alkalommal írásban felszólítani, melynek eredménytelensége esetén a közös képviselő fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, szükség esetén bírósági végrehajtás útján hajtja be a hátralékot.

2.6.- A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló kamerarendszer létesítése, üzemeltetése esetén a Ttv. 25. § szerint kell eljárni.

II. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

1. Általános rendelkezések

Ttv. 27. §

1.1.- A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

1.2.- A közösség gazdálkodásának ellenőrzése céljából választanak három fős, egy elnökből és két tagból álló számvizsgáló bizottságot

2. A társasház szerveinek törvényességi felügyelete

Ttv. 27/A. §

A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. Hivatalból ellenőrzi, hogy a társasház alapító okirata, SzMSz-e, és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak. Működése, közgyűlési határozatai megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak, SZMSZ-nek és a közgyűlési határozatokban foglaltaknak.

3. A közgyűlés, részközgyűlés

3.1. A közgyűlés, mint a társasház legfőbb szervének hatáskörébe tartoznak az alábbi ügyek:

- a) Az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről,
- b) A társasház közösség egészét terhelő kötelezettségek vállalásáról,
- c) Szervezeti-működési szabályzat létrehozásáról, és annak tartalmáról,
- d) A házirend megállapításáról,
- e) A társasház éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról,
- f) Polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről,
- g) Minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a részközgyűlések, a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

3.2. A közgyűlési határozatokhoz szükséges szavazati arányok

Valamennyi tulajdonostárs egyhangú szavazata szükséges:

- a)- az alapító okirat módosításához, amennyiben tulajdoni hányad változást jelent
- b)- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról való döntéshez

Az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados szavazata szükséges:

- a)- a közös tulajdonhoz tartozó, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrészrel kapcsolatos elidegenítés jogának – az alapító okirat felhatalmazása esetén – a közösség általi gyakorláshoz

3.3.- Az összes tulajdoni hányad legalább egyszerű szavazattöbbségű szavazata szükséges:

- a)- nagy összegű felújításon történő részvételhez
- b)- nagy összegű hitelfelvételhez

3.4.- A határozatképes illetve megismételt közgyűlésen jelenlévő tulajdonostársak egyszerű szavazattöbbségű szavazata szükséges:

- a)- minden egyéb – fentiekben nem említett – témakörben

Ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a Szervezeti és Működési Szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását. (Ttv. 42.§ (1) bekezdés)

3.5.- A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban meg kell hívni (postaládában történő kézbesítéssel, vagy elektronikus levélben), amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni. Sürgős eset kivételével a meghívót a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

- 3.6.- Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést legkésőbb *május 31-ig* meg kell tartani.
- 3.7.- Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosok a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték.
- 3.8.- A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonosok jelen vannak.
- 3.9.- Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést annak határozatképtelenné válása miatt berekesztette 15 napon belül, de legkorábban az eredeti közgyűlés időpontját követő 30 perc elteltével megismételt közgyűlést kell tartani, a Ttv. 37. §-ban leírtak szerint, ahol a társasházakról szóló törvény a tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, a meghatározott arány hiányában határozat nem hozható.
- 3.10.- A közgyűlésen a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.
- 3.11.- A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelynek tartalmaznia kell a Ttv. 39.§-ban leírtakat, A közgyűlés jegyzőkönyvét *nyolc munkanapon belül* minden tulajdonosnak írásban meg kell küldeni.
- 3.12.-A közgyűlési határozat a tulajdonosok jelenléte nélkül írásban is meghozható. Az írásbeli szavazáshoz a számvizsgáló bizottság véleményét írásban csatolni kell. Az írásbeli szavazás során a közös képviselő felhívására a tulajdonosok írásban nyilvánítanak véleményt, és igennel/nemmel szavaznak a közös képviselő által írásban előterjesztett határozatról. A határozat szövegén a tulajdonosok nem tehetnek módosítást, nem javasolhatnak kiegészítést. A javított vagy kiegészített szöveg a tulajdonosok szavazatát érvényteleníti. A szavazás eredményéről a közös képviselőnek valamennyi tulajdonosnak, az írásos szavazás lezárását követő nyolc napon belül, értesítenie kell.

4. A közgyűlés

4.1- A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- A közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról,
- Felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- A közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- A közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- A közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről,
- A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról.

5. Közös képviselő

Ttv. 43.§ - 50.§

5.1.- A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat, és az SzMSz rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
- közölni és beszélni a tulajdonosokat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét,

5.2.- Amennyiben a közös képviselői teendők ellátásával külső személyt vagy szervezetet (társasház kezelőt) kerül megbízásra, a Ttv. 52.§ - 55.§-ban foglaltakkal egészül ki.

5.3.- A közös képviselő – többletdíjazás felszámítása nélkül – a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatja tulajdonosokat a Ttv. 43/A. §-ban foglaltak szerint.

5.5.- A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.

5.6.- A Közgyűlési Határozatok Könyve – évenkénti bontásban – a hitelesített jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és szavazáskor jelen lévő tulajdonosok tulajdoni hányad szerint leadott (írásban leadott is) szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
- a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját, időpontját,

5.7.- A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

5.8.- A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a tulajdonostárs kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség-tartozásról, a nyilatkozat kikérésének elmulasztása esetén is helyt kell állni a tulajdonostársnak a közösköltség-tartozás megfizetéséért.

5.9.- A közös képviselő a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

- a)- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség nemenként,
- b)- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
- c)- a közös költséghez való hozzájárulás összegét

5.9.- A közös képviselő éves elszámolása tartalmazza a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a Ttv. 48. §-ban leírtakat.

5.10.- Nem lehet közös képviselő és nem láthat el társasház-kezelői tevékenységet, aki nem felel meg a Ttv. 49. §-ban foglaltaknak.

5.11.- A közös képviselő jogosult eljárni a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. A társasház közös ügyeiben a Körzetenként választott közös képviselők közösen, egymással kölcsönösen együttműködve járnak el.

6. A számvizsgáló bizottság

Ttv. 51.§

6.1.- A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:

- a)- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- b)- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen az éves elszámolást, és a következő évi költségvetést
- c)- javaslatot tesz a közös képviselő, díjazására,
- d)- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget,
- e)- a számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szótöbbséggel hozza meg,

6.2.- A számvizsgáló bizottság elnöke és tagjai tekintetében a Ttv. 49. § rendelkezései megfelelően irányadók.

III. A GAZDASÁGI ELLENŐRZÉS SEGÍTÉSE

Ttv. 51/A. § - 51/B. §

IV. TÁRSASHÁZKEZELÉS, INGATLANKEZELÉS

Ttv. 52. § - 55. §

V. A KÖZÖS TULAJDON FENNTARTÁSA

1. A közös költség viselése

1.1.- A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdoni hányaduk szerint, azaz a lakásuk területének m² arányában terheli.

1.2.- A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, mértékét és esedékességét a közgyűlés állapítja meg.

Az üzemeltetési költség lépcsőházanként eltérő lehet, ha a lépcsőház tulajdonosai plusz szolgáltatást vesznek igénybe. A számlát a társasház részére kell kiállítani, a közös számláról kell utalni, de az utaláshoz szükséges összeget az érintett lépcsőház tulajdonosai fizetik meg, ezzel az összeggel nő a közös költségük.

1.3.- A késedelmesen teljesítő tulajdonostársat kamatfizetési kötelezettség terheli, melynek mértéke a késedelem idejére évi 10%. Az egyösszegű közös költség-hátralék megfizetése esetén, a közös képviselő a kamat megfizetésétől eltekinthet.

1.4.- A közös költség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek a Thtv. 24. § (2) c. pontja és a (3), (4) bekezdés szerint kell eljárni.

2. Felújítási alap képzése, felhasználása

- 2.1.- Felújítási alap képzéséről, mértékéről – a külön jogszabályban meghatározott legkisebb mérték figyelembevételével – a közgyűlés dönt.
- 2.2.- A felújítási alapot külön számlán (ügynevezett felújítási számlán) kell vezetni.
- 2.3.- A felújítási alapot kizárólag a közös tulajdonú épületrészek és berendezések felújítására lehet felhasználni.

3. A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjának elszámolása, megfizetése

3.1.- Víz- csatornadíj elszámolása, megfizetése:

- a)- társasháznak a VÍZMŰ minden hónapban a bekötési fő vízmérőn mért fogyasztás szerint számlázza a víz- és csatornadíjat, amelyet a Körzetek az almérő órák adatainak arányában osztanak meg egymás között
- b)- minden tulajdonostárs a külön tulajdonában lévő mellék vízmérő órák szerinti fogyasztást, havonta (a közös költséggel együtt) kötelesek megfizetni (fogyasztott $m^3 \times Ft/m^3$),
- c)- éves elszámoláskor a bekötési fő vízmérőn mért fogyasztás és az összes mellék vízmérőn mért fogyasztás különbözete kerül elszámolásra a tulajdonostársak tulajdoni hányadának arányában,

3.3.- Hulladékszállítás díj megfizetése:

- a hulladékszállítási díjat a szolgáltató a Társasház felé számlázza ki havonta, amely díjat a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában osztanak meg egymás között.

VI. A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

A külön-tulajdonú lakások és helyiségek használatának, a külön tulajdonon belüli építési, szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat a jelen okirathoz elválaszthatatlan *Mellékletként csatolt Házirend* tartalmazza. E szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

Hatvan, 2017. napján

.....
közös képviselő

.....
hitelesítő tag

.....
hitelesítő tag

A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

SZMSZ 1. sz. melléklete

A házirend biztosítja a lakók nyugalma, pihenését, valamint a lakóépület rendeltetésszerű használatát és állagának védelmét, a lakók egymással szemben tanúsított magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek.

A jelen házirend és a tűzvédelmi szabályzat a Társasházban jól látható helyen kifüggesztésre kerül.

1. Általános rész

A Házirend célja, hogy meghatározza az együttélés szabályait, mind a közös mind a külön tulajdon használata során, mégpedig úgy hogy a nyugodt lakhatás körülményei biztosítottak legyenek, valamint a közös tulajdon birtoklása, használata során érvényesüljön az egyes tulajdonostársakat, illetve a közösséget megillető birtokvédelem. A bérlővel, egyéb használóval vagy alkalmazottal, ott tartózkodóval a tulajdonos köteles a házirendet ismertetni, az ő felelőssége hogy a lakás használói betartják-e a házirendet.

2. A házirend kiterjed

Minden ott tartózkodóra, – legyen az tulajdonos, bérlő, és a nem lakás céljára szolgáló helységek használója, minden személyre, aki az épületben állandó, vagy ideiglenes jelleggel tartózkodik.

A házirend alkalmazása szempontjából a lakóépület kezelőjének kell tekinteni: a tulajdonost, illetve az általa megbízott szervezetet, közös képviselőt, társasházkezelőt. A lakóval azonos megítélés alá esik, aki az épületben állandó vagy ideiglenes jelleggel tartózkodik.

3. Az épület rendjének, nyugalma, biztonságának biztosítása

3.1. Az együttélés követelményének megtartása érdekében a lakók a nap minden szakában olyan magatartást kötelesek tanúsítani, hogy indokolatlan zaj keltésével a többi lakó nyugalma – akár épületen belül, vagy azon kívül – ne zavarják, így például tilos a hangos éneklés, a kiabálás, a nagy hangerővel történő zenélés, a rádió, televízió, vagy egyéb hangkeltő eszközök nagy hangerővel történő működtetése.

3.2. Figyelemmel egymás nyugalma, pihenésére a zajt okozó készülékek használata hétköznap 18 és 08 óra között, szombaton 14 óra után, vasárnap, illetve ünnepnapokon mindennemű hangoskodás, zajjal járó tevékenység szigorúan TILOS.

3.3. Mindennemű elektromos berendezést, készüléket úgy kell karbantartani és működtetni, illetve olyan zavarssűrítővel kell ellátni, hogy az mások elektromos berendezését ne zavarja.

3.4. Mindenki köteles vigyázni a Társasház tisztaságára (lépcsőház, falak, üvegek stb.). A tulajdonos kötelessége a közösségi részt és vagyont védeni, amennyiben kárt okozott, azt megtéríteni. Ha valaki rongálást tapasztal köteles jelezni a közös képviselőnek a mielőbbi elhárítás érdekében.

3.5. Lépcsőházban, valamint bármelyik közös területen szemetelni, dohányozni, indokolatlan zajos tevékenységet folytatni – még a 3.2. pontban megjelölt időben is – tilos (például zajos közlekedés, lármázás).

3.6. Az épületből portörölő ruhát fokozott körültekintéssel, a többi lakó érdekséremlme nélkül szabad kirázní. A porszívó porzsákját csak a szeméttárolóba szabad kiüríteni. A keletkezett szemetet a lakó köteles összesöpörni.

3.7. Tilos az ablakon keresztül szemét, cigarettacsikk, vagy egyéb hulladék kidobása, a közös rendeltetésű tárolókban alkohol fogyasztása tilos!

3.8. Az ablakpárkányt takarítani, virágot öntözni csak úgy szabad, hogy szemét ne hulljon le, illetve víz ne folyjon le.

3.9. A szemetes konténerbe kizárólag háztartási hulladékot szabad elhelyezni. Egyéb hulladék (pl. akkumulátor, felújításból származó törmelék, költöztési lom, nagy mennyiségű csomagolóanyag, doboz stb.) elszállításáról a tulajdonosnak/lakónak kell gondoskodnia saját költségén.

3.10. A szelektíven gyűjthető hulladékot (papír, műanyag, üveg, fém) lehetőség szerint a szelektív hulladékgyűjtőben kell a tulajdonosoknak elhelyezni.

3.11. A lakók kötelesek a lépcsőház és a szeméttároló tisztántartásáról gondoskodni, tisztaságát megővni, illetve kötelesek a szeméttárolóba zárt zacskóban elhelyezni a hulladékokat. A konténerek mellé szemetet, kartondobozt stb. hulladékot elhelyezni szigorúan TILOS.

3.12. Mosdóba, mosogatóba, WC csészébe szemetet, konyhai hulladékot, olajt, vagy egyéb olyan tárgyat, amely dugulást okozhat, leengedni TILOS!

3.12. Mosdóba, mosogatóba, WC csészébe szemetet, konyhai hulladékot, olajt, vagy egyéb olyan tárgyat, amely dugulást okozhat, leengedni TILOS!

3.13. Biztosítani kell, hogy a konyhai, fürdőszobai csapokból, WC tartályból víz feleslegesen ne folyjon ki és ezáltal, mások értékei ne károsodjanak.

- 3.14. Téli fűtési időszakban a lakásban, vagy a közös helyiségben olyan tevékenység nem folytatható, amely az egészségre káros és ezért hosszabb idejű szellőztetést igényel (például festés, lakkozás, stb.).
- 3.15. A lakók a közös helyiségekben átalakítási munkálatokat, felújítást csak a közgyűlés engedélyével végezhetnek.
- 3.16. Közös területen semmilyen tárgy nem helyezhető el. TILOS a közlekedő folyosók, lépcsőházak tárolásra való felhasználása. (Ez alól ideiglenes jelleggel a közös képviselő felmentést adhat.) Nem minősül folyosón történő tárolásnak lakásonként egy normál méretű lábtörő, illetve annyi cserepes, vagy ládás virág, amely 110 cm-es szabad közlekedési területet biztosítja. A közös területen engedély nélkül tárolt holmikat felszólítás után a közös képviselő a tulajdonos költségén elszállíthatja, illetve kidobhatja.
- 3.17. A tárolókban gyúlékony anyag nem tárolható. Rendben tartása a helyiséget használó tulajdonosok feladata. Felesleges holmikat, tárgyakat az évente egyszeri lomtalanításkor a tárolókból el kell távolítani, illetve a kijelölt gyűjtőhelyre kell kitenni.
- 3.18. Olyan anyagot, vagy hulladékot, ami a patkányok, vagy más rágcsálók tápláléka lehet, a tárolókban csak zárt edényben lehet tárolni.
- 3.19. A tetőre felmenni – az esetleges balesetek, sérülések, beázások elkerülése végett –, csak szükség esetén (szerelési munkálatok stb.) a közös képviselő engedélyével szabad.
- 3.20. Költözés alkalmával a környezet védelmét szem előtt kell tartani, károkozás esetén azt a tulajdonosnak meg kell térítenie.
- 3.21. A lakók kötelesek a közös használatra szolgáló helyiségeket, központi berendezéseket rendeltetésszerűen, gondosan, az együttélés követelményeinek megfelelően használni, az épület falait megővni.
- 3.22. Abban az esetben, ha a lakó az épület falaiban, a közös használatú helyiségekben, a központi berendezésekben, a kertben, az abban található utakban, közművekben kárt okoz, köteles a hibák kijavításáról, illetve az okozott kár megtérítéséről – a polgári jogszabályok szerint – gondoskodni. A vele együtt lakó személyek károkozásáért ugyancsak a tulajdonos felel. Költözködés vagy egyéb tárgy szállítása során okozott kárt a tulajdonos köteles elhárítani, és az eredeti állapotot helyreállítani (ablaktörés, falrongálás stb.).
- 3.23. A lakásban, a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben, az épület közös helyiségeiben az ingatlan állagát veszélyeztető tárgyak, csak a közös képviselő előzetes hozzájárulásával helyezhetők el.
- 3.24. A közös használatú helyiségek eredeti céltól eltérő használatához közgyűlési határozat szükséges.
- 3.25. A közös képviselő hozzájárulása, illetve ha azt jogszabály előírja, hatósági engedély nélkül tilos a lakás átalakítása, a fűtési rendszer paramétereinek megváltoztatása stb.
- 3.26. A tulajdonos köteles a lakásában élők számát a közös képviselőnek bejelenteni.
- 3.27. A tulajdonos tartós távolléte esetén elérhetőségét köteles megadni a közös képviselő részére és köteles gondoskodni – veszélyhelyzet esetén – az ingatlanába történő bejutásról. Amennyiben a tulajdonos ezt elmulasztotta, akkor a közös képviselő rendőrt hívhat és két tanú jelenlétében jogosult a lakásba behatolni a veszély elhárítása céljából. A lakásba történő bejutásról jegyzőkönyvet kell felvenni és a behatolással okozott kárt a társasház nem köteles megtéríteni, a keletkezett kárt a tulajdonos maga viseli.
- 3.28. TILOS dohányozni a közös tulajdonban lévő zárt légterű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben.

4. Városkép védelme

- 4.1. Az épület tetőzetén, homlokzatán hirdetés és bárminemű tárgy pl. parabolaantenna, csak a közös képviselő és szükség szerint az építési hatóság engedélyével helyezhetők el. A hirdetési célú táblák elhelyezése után a társasház részére díjat kell fizetni, az erről kötött szerződés alapján. Kivétel ez alól az utca névtáblák elhelyezése.
- 4.2. Légkondicionáló berendezések kültéri egységét elhelyezni csak a környező (mellette, alatta, felette) lakások tulajdonosainak írásos bejegyző nyilatkozata, valamint a közös képviselő és szükség esetén az építési hatóság engedélye alapján lehetséges.
- 4.3. Minden változtatás, ami az épület homlokzatának, a terveken szereplő külső képét megváltoztatja, hatósági engedélyköteles.

4. Lakóépület nyitva- és zárva tartása

- 5.1. A lakók kötelesek a lépcsőházi bejárati ajtók zárva tartásáról közlekedéskor gondoskodni.
- 5.2. A tárolókon lévő zárat éjjel-nappal be kell zárni.

5.3. A közbiztonság érdekében bármilyen címen jelentkező szórólapozónak, (ingyenes kiadványt osztogató) ügynöknek, házalónak csengetésre a bejárati ajtót kinyitni tilos, illetve aki kinyitja köteles a házban tartózkodását folyamatosan figyelemmel kísérni.

5.4. Reklámújságok a bejárati ajtón kívüli ládában helyezendők el. Szolgáltatást végző személyt (díjbeszedőt, pizza futárt, telefon-, internet-, kábeltévé szerelőt, stb.) csak a címzettek engedhetik be.

5.5. Aki a kaputelefon lakáskészülékének hibájából, vagy átkötéséből a kapunyitást azonnali nyomásra engedélyezi, vagy aki a kaputelefonon jelentkező látogatók személyazonosságáról nem győződik meg a kapunyitó gomb megnyomása előtt, annak költségére a lakást a berendezésről le kell kötni.

5. Szabálysértési rendelkezések

6.1. A tűzvédelmi szabályzatot mindenki köteles betartani. Amennyiben ellenőrzés során a tűzvédelmi szervek szabálytalanságot állapítanak meg és a Társasház felé elmarasztaló intézkedést hoznak, úgy az a szabálytalanságot okozó tulajdonosra hárítandó át, a társasházi közösség egyetemleges felelősséget ilyen esetben nem vállal.

6.2. Az Önkormányzat illetve egyéb hatóságok által meghatározott általános állattartási szabályokat mindenki köteles betartani. – 41/2010. Kormányrendelet 14. §. (5) bekezdés.- Az állattartók kötelesek gondoskodni állataikról, és arról, hogy azok ne zavarják a többi lakó nyugalmát. Az állatokkal járó esetleges szennyeződést a lakónak azonnal el kell takarítania. Veszélyes állatok (méreggel vagy testi erejével ölni képes állatok) tartása szigorúan TILOS. Az ettől való eltéréshez az érintett (azonos lépcsőházban lakó) szomszédok egyhangú jóváhagyása szükséges. A közös tulajdonú területen állatot tartani TILOS. Az állatok csak a lakás és az épület bejárata közti legrövidebb útvonalon a lépcsőházban vagy a garázsban közlekedhetnek. Kutyát, macskát futtatni, sétáltatni kizárólag közterületen szabad. A kutya- és macskapiszkot a tulajdonos köteles a keletkezés után azonnal felszedni.

6.3. A közös képviselő feladata a házirend megszegő tulajdonost magatartása megváltoztatására felhívni, amennyiben a felhívás után sem változtat magatartásán, úgy a károsult a saját képviseletében szabálysértési eljárást kezdeményezhet a 2012. évi II. törvény 38. §. alapján a megyei kormányhivatal járási hivatalánál.

6.4. A házirendet be nem tartó bérlőnek – a közös képviselő írásbeli felhívására – a tulajdonos 30 napon belül köteles felmondani.

6.5. Az itt nem szabályozott kérdésekben az Önkormányzat vonatkozó rendeletének az iránymutatásait kell alkalmazni.

6.6. A közös képviselőt a közgyűlés felhatalmazta a házirend aláírására és köteles azt minden lépcsőházban kifüggeszteni.

Hatvan, 2017. napján

.....
közös képviselő

.....
hitelesítő tag

.....
hitelesítő tag