

# SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

## BÁRD APARTMANHÁZ TÁRSASHÁZ

**2021. június 30.**

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

## TARTALOMJEGYZÉK

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>ÁLTALÁNOS ÉS BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK.....</b>                                    | <b>5</b>  |
| 1.          | A társasház elnevezése .....   | 5         |
| 2.          | A Társasház címe, helyrajzi száma.....   | 5         |
| 3.          | Az SZMSZ elfogadása .....  | 5         |
| 4.          | Az SZMSZ célja, személyi és tárgyi hatálya.....                                    | 5         |
| 5.          | Az SZMSZ időbeli hatálya.....  | 5         |
| 6.          | Az SZMSZ módosítása .....  | 5         |
| 7.          | Az SZMSZ-ben használt fogalmak.....  | 5         |
| <b>II.</b>  | <b>A KÖZGYŰLÉS.....</b>  | <b>5</b>  |
| 8.          | A közgyűlésről általában, a közgyűlésen való részvétel, képviselet .....           | 5         |
| 9.          | A közgyűlés nyilvánossága .....  | 6         |
| 10.         | A közgyűlés kizárólagos hatásköre .....  | 6         |
| 11.         | A közgyűlés összehívása, a meghívó .....   | 6         |
| 12.         | A közgyűlések gyakorisága .....  | 6         |
| 13.         | A közgyűlés helyszíne .....  | 7         |
| 14.         | A közgyűlés tisztségviselői .....  | 7         |
| 15.         | A közgyűlés határozatképessége .....   | 7         |
| 16.         | A megismételt közgyűlés .....  | 7         |
| 17.         | A szavazati jog és annak gyakorlása .....  | 7         |
| 18.         | A határozathozatal módja, szavazati arányok .....                                  | 7         |
| 19.         | A közgyűlések jegyzőkönyve, azok nyilvánossága és közlése.....                     | 8         |
| 20.         | Az írásbeli szavazás és az eredmény megállapításának részletes szabályai.....      | 9         |
|             | A) Az írásbeli szavazás és annak elrendelése .....                                 | 9         |
|             | B) Tájékoztatás az írásbeli szavazásról .....                                      | 9         |
|             | C) A szavazólap kötelező tartalma .....  | 9         |
|             | D) Az írásbeli szavazás módja .....  | 9         |
|             | E) Az írásbeli szavazás határideje.....  | 10        |
|             | F) Az írásbeli szavazat leadásának módja .....                                     | 10        |
|             | G) Az írásbeli szavazat érvényessége.....  | 10        |
|             | H) Eljárás elrontott szavazólap esetén .....                                       | 10        |
|             | I) Az írásbeli szavazás érvényessége .....   | 11        |
|             | J) Az írásbeli szavazás megismétlése .....   | 11        |
|             | K) Az írásbeli szavazatok számlálása, eredménye.....                               | 11        |
|             | L) Az írásbeli szavazás eredményének közlése.....                                  | 11        |
|             | M) Az írásbeli szavazással hozott határozat megtámadása.....                       | 11        |
| 21.         | A határozatok közlésének közös szabályai .....                                     | 12        |
| 22.         | A határozatok nyilvántartása, a Közgyűlési Határozatok Könyve .....                | 12        |
| 23.         | A közgyűlési határozatokkal szembeni jogorvoslat .....                             | 12        |
| <b>III.</b> | <b>A KÖZÖS KÉPVISELŐ, TÁRSASHÁZKEZELŐ .....</b>                                    | <b>12</b> |
| 24.         | A közös képviselőről általában, képviseleti jog.....                               | 12        |
| 25.         | A közös képviselő megválasztása, összeférhetlenségi szabályok.....                 | 12        |
| 26.         | A társasház képviselete a közös képviselővel kötendő megbízási szerződés során ... | 13        |
| 27.         | A közös képviselő jogköre, feladatai .....   | 13        |
| 28.         | A társasházkezelő jogköre, feladatai.....  | 14        |

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 29.        | A társasházkezelő kötelezettségvállalása .....  | 14        |
| 30.        | A közös képviselő és társasházkezelő általi kifizetések .....                             | 14        |
| 31.        | A közös képviselő és társasházkezelő felelőssége .....                                    | 14        |
| 32.        | A közös képviselő és társasházkezelő díjazása .....                                       | 14        |
| 33.        | A közös képviselő önállósága .....  | 15        |
| 34.        | A közös képviselővel szembeni panasz .....  | 15        |
| 35.        | A közös képviselő és társasházkezelő megbízatásának megszűnése .....                      | 15        |
| <b>IV.</b> | <b>A MINDENKORI TULAJDONOS MINT SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG .....</b>                          | <b>15</b> |
| 36.        | A számvizsgáló bizottságról általában .....   | 15        |
| 37.        | A mindenkori tulajdonos, mint számvizsgáló bizottsági teendők személyes ellátása ...      | 16        |
| 38.        | A mindenkori tulajdonos, mint számvizsgáló bizottság működése .....                       | 16        |
| 39.        | A mindenkori tulajdonos jogköre, feladatai .....  | 16        |
| 40.        | A mindenkori tulajdonos díjazása .....  | 16        |
| 41.        | A mindenkori tulajdonos, mint számvizsgálóbizottság egyedüli ellátójának megszűnése ..... | 16        |
| <b>V.</b>  | <b>A KÖZÖS TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK .....</b>                                   | <b>17</b> |
| 42.        | A közös tulajdon megjelölése .....  | 17        |
| 43.        | A közös tulajdon használata .....   | 17        |
| 44.        | A közös tulajdon fenntartása, közös költség .....   | 17        |
|            | A) A közös költség megállapítása .....  | 17        |
|            | B) A közös költség viselésének aránya .....   | 17        |
|            | C) A közös költség megfizetésének módja .....   | 18        |
|            | D) A közös költség megfizetésének határideje .....  | 18        |
| 45.        | A felújítási alap .....   | 18        |
|            | A) A felújítási alap képzése .....  | 18        |
|            | B) A felújítási alaphoz való hozzájárulás viselésének aránya .....                        | 18        |
|            | C) A felújítási alaphoz való hozzájárulás mértéke .....                                   | 18        |
|            | D) A felújítási alaphoz való hozzájárulás megfizetésének módja, határideje .....          | 19        |
|            | E) A felújítási alap kezelésének, felhasználásának szabályai .....                        | 19        |
| 46.        | A külön tulajdonon belül mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja .....                | 19        |
|            | A) Az elszámolás szabályai .....  | 19        |
|            | B) A megfizetés módja és határideje .....   | 19        |
| 47.        | A befizetések általános elszámolási rendje .....  | 19        |
| 48.        | Eljárás késedelmes fizetés esetén .....   | 20        |
|            | A) A fizetési késedelem .....   | 20        |
|            | B) A késedelmi kamat .....  | 20        |
|            | C) A fizetési késedelem esetén felmerülő költségek közös szabályai .....                  | 20        |
|            | D) Felszólítás .....  | 20        |
|            | E) Írásbeli felszólítás .....   | 20        |
|            | F) Fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezése .....                                 | 21        |
|            | G) Felszámolási eljárás kezdeményezése .....  | 21        |
|            | H) Jelzálogjog bejegyzése és törlése .....  | 21        |
|            | I) Fizetési kedvezmény .....  | 21        |
| 49.        | Biztosítás .....  | 21        |
| 50.        | Kamerarendszer .....  | 22        |
| <b>VI.</b> | <b>A KÜLÖN TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK .....</b>                                   | <b>23</b> |
| 51.        | A tulajdonos jogai .....  | 23        |
| 52.        | A tulajdonos bejelentési kötelezettsége .....   | 23        |
| 53.        | A tulajdonos egyéb kötelezettségei .....  | 24        |

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>VII. ÉRTESÍTÉSI, KÉZBESÍTÉSI SZABÁLYOK.....</b>  | <b>24</b> |
| 54. Az értesítések, kézbesítések módjai általában.....                                    | 24        |
| 55. Az ajánlott-tértivevényes postai küldemény útján történő közlés.....                  | 24        |
| 56. Az e-mail útján történő közlés.....   | 25        |
| <b>VIII. HÁZIREND.....</b>  | <b>25</b> |
| <b>IX. VEGYES RENDELKEZÉSEK.....</b>  | <b>25</b> |
| 57. Alkalmazandó jogszabályok.....  | 25        |
| 58. Jogi képviselő.....   | 25        |
| <b>HÁZIREND.....</b>  | <b>27</b> |
| 1. Preambulum.....  | 27        |
| 2. Csend és nyugalom biztosítása, zajkeltés tilalma.....                                  | 27        |
| 3. Biztonság.....   | 28        |
| 4. Tisztaság.....   | 28        |
| 5. Állagvédelem.....  | 29        |
| 6. A közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata, tárolási szabályok..... | 30        |
| 7. A lift használata.....   | 31        |
| 8. A teremgarázs használata.....  | 32        |
| 9. A külön tulajdonú ingatlanok használatának egyéb szabályai.....                        | 32        |
| 10. Állattartás.....  | 32        |
| 11. Vegyes rendelkezések.....   | 33        |
| <b>FŰTÉS- ÉS MELEGVÍZ ELSZÁMOLÁSI SZABÁLYZAT.....</b>                                     | <b>34</b> |

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

## I. ÁLTALÁNOS ÉS BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

### 1. A társasház elnevezése

**BÁRD APARTMANHÁZ TÁRSASHÁZ**

### 2. A Társasház címe, helyrajzi száma

**Budapest, 37984/16 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1097 Budapest, IX. ker., Tóth Kálmán utca 27-31.; 1097 Budapest, IX. ker., Bárd utca 2.; 1097 Budapest, IX. ker., Nádasdy utca 5-9. szám alatt található ingatlan**

### 3. Az SZMSZ elfogadása

A társasház tulajdonosa a 2021. június 30. napján megtartott alakuló közgyűlésen, egyhangú szavazattal meghozott 10/2021/06/30 számú határozattal a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint az egyéb hatályos magyar jogszabályok és hatósági előírások rendelkezéseit figyelembe véve az alábbi szervezeti és működési szabályzatot fogadta el.

### 4. Az SZMSZ célja, személyi és tárgyi hatálya

Jelen SZMSZ célja a társasház belső szervezeti felépítésének kidolgozása, továbbá, hogy az egyes szervezeti egységeknek, valamint azok tisztségviselőinek feladat- és hatásköreit, a társasház belső működését részletesen rögzítse.

### 5. Az SZMSZ időbeli hatálya

Az SZMSZ annak elfogadásától számított határozatlan időre szól.

### 6. Az SZMSZ módosítása

A szervezeti és működési szabályzat módosítására a Tht. előírásai irányadók.

### 7. Az SZMSZ-ben használt fogalmak

Az SZMSZ-ben használt kifejezések és fogalmak (pl. társasház, üzemeltetés, karbantartás, stb.) esetében a Tht. rendelkezései megfelelően irányadók.

## II. A KÖZGYŰLÉS

### 8. A közgyűlésről általában, a közgyűlésen való részvétel, képviselet

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a közgyűlés.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

A közgyűlésen a tulajdonos – a Ptk. vonatkozó szabályai alapján – általános, vagy eseti meghatalmazottal képviseltetheti magát. Az általános vagy eseti meghatalmazást közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba (pl. a géppel írt és az aláíráson kívül két tanúval ellátott okirat ennek a formai követelménynek megfelel) kell foglalni, és a közgyűlés elnökének át kell adni. Ha meghatalmazott szavaz a tulajdonos helyett, akkor csatolni kell a meghatalmazását. Amennyiben a meghatalmazott általános és eredeti meghatalmazását a közös képviselőnél letétbe helyezte, úgy elegendő erre hivatkozni.

## 9. A közgyűlés nyilvánossága

A közgyűlés nyilvános, amely nyilvánosság a társasház érdekeire tekintettel a tulajdonos, vagy a közös képviselő saját hatáskörben hozott határozata alapján korlátozható. A közgyűlés a nyilvánosság (tulajdonoson kívülálló harmadik személyek) kizárásáról – ha a meghívóban szereplő napirendi pontok másként nem rendelkeznek – a közgyűlés tisztségviselőinek megválasztásával egyidejűleg dönt akkor is, ha ez a meghívóban külön nem került feltüntetésre.

## 10. A közgyűlés kizárólagos hatásköre

A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe a Tht.-ben meghatározott hatáskörök tartoznak.

## 11. A közgyűlés összehívása, a meghívó

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdonos a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérte. Ha a közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül a közgyűlést nem hívja össze, akkor a 11. (2021.06.30.) számú határozat alapján számvizsgáló bizottság feladatait ellátó mindenkori tulajdonos, vagy az összehívást kérő tulajdonos a Tht. előírásai szerint jogosult a közgyűlés összehívására.

A közgyűlésre a tulajdonost írásban kell meghívni.

A meghívót a jelen szervezeti és működési szabályzat szerinti írásos értesítési módok bármelyikén lehet közölni.

Az írásbeli meghívót – ha jogszabály vagy jelen szervezeti és működési szabályzat másként nem rendelkezik – legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 (nyolc) nappal meg kell küldeni. Sürgős esetben (pl. a közös tulajdonban álló épületrészek, épület-berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása; hatósági felhívás miatt határozat meghozatala szükséges, jelentős anyagi kár veszélye, tulajdonos bérlőinek élhetőségét veszélyeztető körülmények, fűtési rendszer hibái, gázszivárgás, életveszély, a késedelem olyan kárt okoz, amely az egyébként megkívánt időköz figyelmen kívül hagyásával megelőzhető lenne, stb.) nem szükséges a jelen pont szerinti időköz megtartása.

A meghívó tartalmára és mellékleteire a Tht. előírásai irányadóak.

## 12. A közgyűlések gyakorisága

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

A közgyűlések gyakoriságára a Tht. előírásai irányadóak.

### 13. A közgyűlés helyszíne

A közgyűlések helyszínét a közös képviselő jogosult meghatározni. A közös képviselő a közgyűlés helyszínének meghatározásakor jogosult a mindenkori tulajdonos javaslatát kikérni. A mindenkori tulajdonos a közgyűlés helyszíne tekintetében a közös képviselő részére javaslatot tehet.

A helyszín megválasztásánál a közgyűlés hatékony és célszerű levezetésére (pl. határozatképeség könnyebb, egyszerűbb megállapíthatósága), illetve a tulajdonos méltányolható érdekeire (pl. megfelelő hőmérséklet) figyelemmel kell lenni.

### 14. A közgyűlés tisztségviselői

A közgyűlések levezetéséről és a jegyzőkönyvvezető személyéről – ha arra a tulajdonos nem jelentkezik – a közös képviselő köteles gondoskodni. A jegyzőkönyv hitelesőinek személyére és megválasztására a Tht. előírásai irányadóak.

### 15. A közgyűlés határozatképesége

A közgyűlés határozatképeségére, annak megállapítására, ellenőrzésére és a határozatképtelenség esetén követendő eljárásra a Tht. előírásai megfelelően irányadóak. A közgyűlés határozatképeségét minden egyes napirendi pontról való szavazás előtt – az adott napirendi pontra irányadó határozatképeség szerint – külön ellenőrizni kell. A jegyzőkönyvben az ellenőrzés megtörténtét minden esetben rögzíteni kell.

### 16. A megismételt közgyűlés

A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 (tizenöt) napon belüli, de legkorábban az eredeti közgyűlés tervezett időpontját követő 30 (harminc) perccel későbbre tűzött időpontban az eredetivel azonos – a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó – napirenddel kell összehívni.

A megismételt közgyűlés határozatképeségére, a meghívóban közzelendő tájékoztatásra a Tht. előírásai irányadóak.

A megismételt közgyűlés tekintetében egyebekben az eredeti közgyűlésre vonatkozó szabályok megfelelően irányadóak.

### 17. A szavazati jog és annak gyakorlása

A közgyűlésen a tulajdonost a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad arányában illeti meg a szavazati jog.

A szavazás során „igen”-nel, „nem”-mel vagy „tartózkodom”-mal lehet szavazni.

### 18. A határozathozatal módja, szavazati arányok

A határozathozatal módja, illetve a szavazati arányok tekintetében a Tht. előírásai irányadóak.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

A Tht. 18. § (3) bekezdése szerinti határozat (a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását megtiltó határozat; a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának és hasznosításának feltételeit meghatározó határozat; a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtiltó vagy azt az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével feltételhez kötő határozat) érvényességéhez a tulajdonostársak 100 %-ának igenlő szavazata szükséges.

Rögzíti a tulajdonos, hogy a társasházhoz tartozó közös kert fenntartása, felújítása a rendes gazdálkodás körébe tartozó kiadásnak minősül.

## 19. A közgyűlések jegyzőkönyve, azok nyilvánossága és közlése

A közgyűlésről a Tht. előírásai szerinti jegyzőkönyvet kell vezetni, amely egyéb mellett, a jelen SZMSZ szerint kézbesítendő közgyűlési határozatokat is tartalmazza.

A jegyzőkönyv minimális tartalma tekintetében a Tht. előírásai irányadóak. Amennyiben a tulajdonos külön kéri és annak költségeit megelőlegezi, úgy a közös képviselő – feltéve, hogy az ahhoz szükséges alapanyag (pl. hangfelvétel) rendelkezésére áll – köteles a közgyűlésről szó szerinti (pl. tulajdonos hozzászólásait is tartalmazó) jegyzőkönyvet készíteni.

A jegyzőkönyvet – annak kézhezvételétől számított 3 (három) napon belül a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a tulajdonos hitelesíti.

A közgyűlés gördülékenysége és a jegyzőkönyv pontos elkészítésének elősegítése érdekében a közgyűlésről hangfelvétel is készíthető. A közgyűlésen minden esetben rögzíteni kell a tulajdonos hangfelvétel készítése tárgyában tett nyilatkozatát. Amennyiben a tulajdonos a hangfelvétel készítéséhez nem járul hozzá, az a hangfelvétel elkészítését nem akadályozza ugyan, de a hangvétel készítésekor a tulajdonos hozzászólásait semmilyen esetben nem lehet a hangfelvételen rögzíteni.

A hangfelvétel nem helyettesíti az írásos formában utólagosan elkészített jegyzőkönyvet. A hangfelvétel alapján a jegyzőkönyvet, a közgyűlés megtartásától számított 15 (tizenöt) munkanapon belül kell írásba foglalni és az aláírásra jogosult és kötelezett személyek részére – ellenőrzés és aláírás végett – megküldeni. A hangfelvételt az írásbeli jegyzőkönyv hitelesítése után törölni kell, a hangfelvételtől másolat a tulajdonosnak sem adható.

A közgyűlésről készített jegyzőkönyvbe, illetve hangfelvételbe a tulajdonos betekinthez, illetve belehallgathat, és a jegyzőkönyvről – a másolási és anyagköltség megfizetésével – másolatot kérhet.

A közgyűlésről készített jegyzőkönyvet a tulajdonossal közölni kell. A közlés a jelen szervezeti és működési szabályzat szerinti értesítési módok bármelyikén lehetséges. A tulajdonos a jegyzőkönyv külön papíralapon történő kézbesítését – többek között a fénymásolási költségek megspórolása végett – nem kéri. A tulajdonos részére a jegyzőkönyvet e-mail útján kell megküldeni.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |



## 20. Az írásbeli szavazás és az eredmény megállapításának részletes szabályai

### A) Az írásbeli szavazás és annak elrendelése

A Tht.-ben meghatározott eseteken kívül más közgyűlési határozat is meghozható írásban. A társasház éves költségvetése és elszámolása, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadása tárgyában írásbeli szavazás nem írható ki.

Az írásbeli szavazás elrendeléséről a közgyűlés határozattal, a közös képviselő saját hatáskörben, vagy a számvizsgáló bizottság dönthet.

Írásbeli szavazás esetén a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő felhívásához mellékelte írásbeli határozati javaslatról – ha számvizsgáló bizottság (jelen esetben ez a mindenkori tulajdonos) működik, írásbeli véleményének ismeretében – a tulajdonos írásban szavaz.

### B) Tájékoztatás az írásbeli szavazásról

Írásbeli szavazás esetén a közös képviselő köteles a közgyűlési döntést igénylő kérdést, a javasolt határozattervezete(ke)t, a szavazólapot, valamint az ügyre vonatkozó szükséges információkat tartalmazó dokumentumok másolatát – a közgyűlési meghívó megküldésének, közlésének szabályai szerint – a tulajdonoshoz eljuttatni.

### C) A szavazólap kötelező tartalma

A szavazólapokon legalább a következőknek kell szerepelnie:

- a társasház megjelölése;
- a tulajdonos neve, lakcíme, a társasházban található külön tulajdona, vagy ezek feltüntetésére szolgáló hely;
- a határozati javaslatok;
- minden egyes határozati javaslatához kapcsolódóan a tulajdonos szavazati lehetőségének feltüntetése (igen, nem, tartózkodom) vagy azok feltüntetésére szolgáló hely;
- a keltezés vagy annak feltüntetésére szolgáló hely;
- a tulajdonos aláírásra szolgáló, e célból megjelölt hely;
- tájékoztatás a szavazatok leadásának határidejére vonatkozóan;
- a közös képviselő központi e-mail címe, amelyen az elektronikusan kitöltött szavazólapok leadhatók.

A közös képviselő a szavazólapokon vagy azokhoz mellékelten köteles feltüntetni az írásbeli szavazás eljárási rendjének jelen szervezeti és működési szabályzatban foglalt szabályait.

### D) Az írásbeli szavazás módja

A tulajdonos a hozzá eljuttatott szavazólapra írhatja rá vagy azon jelölheti meg igenlő vagy nemleges szavazatát.

A szavazólapot elektronikusan is ki lehet tölteni. Ebben az esetben a szavazólapot – annak kitöltése után – legalább fokozott biztonságú elektronikus aláírással és időbélyeggel kell ellátni.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levelező elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

**E) Az írásbeli szavazás határideje**

A tulajdonos az e-mailes tájékoztatás kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül jogosult szavazatát leadni.

A szavazás határidejét a közös képviselő saját hatáskörében egyszer, legfeljebb 15 (tizenöt) munkanappal meghosszabbíthatja, ha azt a szavazás eredményessége megkívánja. A határidő meghosszabbításáról a közös képviselő az írásbeli szavazásról történő tájékoztatás szabályai szerint köteles a tulajdonost tájékoztatni.

**F) Az írásbeli szavazat leadásának módja**

Az írásbeli szavazatokat a közös képviselő részére kell eljuttatni.

A közös képviselő részére az alábbi módok valamelyikén juttatható el az írásbeli szavazat:

- a társasházban található, a közös képviselőnek szóló küldemények kézbesítésére szolgáló levélszekrénybe történő bedobás útján;
- postai úton;
- kézbesítő révén;
- személyes átadás-átvétel útján;
- más igazolható módon;
- ahogyan a szavazólapon szerepel.

Az elektronikusan kitöltött szavazólapokat e-mailben, a közös képviselő központi e-mail címére címezve kell megküldeni.

**G) Az írásbeli szavazat érvényessége**

A közös képviselő az írásbeli szavazatok közül csak azokat veheti figyelembe, amelyek érvényesek.

Az írásbeli szavazat akkor érvényes, ha a kitöltött szavazólap a szavazásra nyitva álló határidőn belül visszaérkezett és tartalmazza:

- a) a tulajdonos nevét, címét és amennyiben ez utóbbi nem azonos a társasházban található külön tulajdonának címével, úgy a társasházi külön tulajdonának pontos megjelölését (pl. A lph. 1. em. 1.);
- b) a meghatározottak szerinti egyértelmű választást, szavazatot;
- c) a kitöltés helyét és időpontját (pl. Budapest, 2020. 01. 01.);
- d) a tulajdonos aláírását;
- e) nem állapítható meg érvénytelenségi ok.

A szavazat érvénytelen, ha a szavazólap a kötelező elemeken kívül bármilyen más megjegyzést, kiegészítést, módosítást, javítást tartalmaz vagy a szavazólap fekete tollal vagy ceruzával kerül kitöltésre. A szavazólapot lehetőség szerint KÉK tollal kell kitölteni!

**H) Eljárás elrontott szavazólap esetén**

Amennyiben a tulajdonos a szavazólapot elrontja, újat kérhet a közös képviselőtől. Ennek a körülménynek a határidőkre nézve halasztó hatálya nincs.

|   |                                     |   |   |  |
|---|-------------------------------------|---|---|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviselet: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviselet: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|   |                                     |   |   |  |

**I) Az írásbeli szavazás érvényessége**

Érvényes az írásbeli szavazás, ha az összes tulajdoni hányad – jogszabály vagy jelen szervezeti és működési szabályzat eltérő rendelkezése (pl. megismételt írásbeli szavazás esetén) hiányában – 100%-át (száz százalékát) képviselő tulajdonos leadta érvényes szavazatát.

A kamerarendszer létesítéséről és üzemeltetéséről szóló írásbeli szavazás akkor érvényes, ha az összes tulajdoni hányad 100%-át (száz százalékát) képviselő tulajdonos leadta érvényes szavazatát.

**J) Az írásbeli szavazás megismétlése**

Amennyiben az írásbeli szavazás, a szavazásra nyitva álló határidő leteltét követően érvénytelennek bizonyulna, a szavazást egy alkalommal meg lehet ismételni.

Megismételt írásbeli szavazás esetén a megismételt közgyűlés határozatképességére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók, ennek megfelelően a megismételt írásbeli szavazás a szavazók tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes.

Megismételt írásbeli szavazáshoz az eredeti írásbeli szavazásról szóló értesítésnek tartalmaznia kell a megismételt írásbeli szavazás várható kezdő és záró időpontját (pl. az eredeti írásbeli szavazás érvénytelenségének megállapításától számított 30 napon belül) és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

A megismételt írásbeli szavazás tárgyára a megismételt közgyűlés napirendjére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

**K) Az írásbeli szavazatok számlálása, eredménye**

A szavazatokat a közös képviselő számlálja össze, majd a számlálás eredményeit és a szavazatokat tartalmazó szavazólapok másolatát átadja a mindenkori tulajdonosnak, amely ellenőrzi a végeredményt. A mindenkori tulajdonos jegyzőkönyvet vesz fel, amelyet a közös képviselővel együtt aláírásukkal hitelesítenek.

A szavazólapok, valamint a mindenkori tulajdonos és a közös képviselő által a fentiek szerint felvett jegyzőkönyvet a közös képviselő a vonatkozó jogszabályi előírások szerint köteles megőrizni. A jegyzőkönyvbe a tulajdonos betekinthez és arról – a közgyűlési jegyzőkönyvre vonatkozó szabályok szerint – másolatot kérhet.

A szavazás végeredményét – a szóbeli szavazásra előírt szükséges szavazati arányokat figyelembe véve – a közös képviselő állapítja meg.

**L) Az írásbeli szavazás eredményének közlése**

A szavazás eredményéről a közös képviselő a szavazásra nyitva álló határidő elteltét követő 8 (nyolc) napon belül értesíti a tulajdonost. A szavazás eredményéről való tájékoztatásra egyebekben a határozatok közlésének általános szabályai irányadók.

**M) Az írásbeli szavazással hozott határozat megtámadása**

Az írásbeli szavazással meghozott határozat bírósági megtámadására a szóbeli szavazással hozott határozat bírósági megtámadására szabályok irányadók azzal az

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levelező elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

eltéréssel, hogy a megtámadásra nyitva álló határidő kezdő napja a határozat kézhezvételét követő nap.

## 21. A határozatok közlésének közös szabályai

A közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított 8 (nyolc) napon belül közölni kell a tulajdonossal.

A közlés a jelen szervezeti és működési szabályzat szerinti értesítési módok bármelyikén lehetséges. A tulajdonos a határozatok külön papíralapon történő kézbesítését – többek között a fénymásolási költségek megspórolása végett – nem kéri. A tulajdonos részére a határozatokat e-mail útján kell megküldeni.

## 22. A határozatok nyilvántartása, a Közgyűlési Határozatok Könyve

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

A Közgyűlési Határozatok Könyvének minimális tartalmára a Tht. előírásai irányadóak.

A Közgyűlési Határozatok Könyvébe a tulajdonos betekinthez, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

A tulajdonos a Közgyűlési Határozatok Könyve megfelelő vezetésének tekinti azt is, ha a jogszabályban leírtak nem egy erre rendszeresített formanyomtatványon vagy könyvben, hanem a közös képviselő által erre a célra használt bármilyen könyvben vagy gyűrés mappában kerül rögzítésre.

A közös képviselő a Közgyűlési Határozatok Könyvét elektronikusan (pl. excel táblázatban) is jogosult vezetni.

## 23. A közgyűlési határozatokkal szembeni jogorvoslat

A közgyűlési határozatokkal szembeni jogorvoslatra a Tht. előírásai irányadóak.

### III. A KÖZÖS KÉPVISELŐ, TÁRSASHÁZKEZELŐ

## 24. A közös képviselőről általában, képviseleti jog

A közösség ügyintézését a közös képviselő látja el.

A közös képviselő képviseleti jogosultságára a Tht. előírásai irányadóak.

A társasház fizetési számlái feletti rendelkezésre a közös képviselő – amennyiben a közgyűlés másként nem határoz – önállóan jogosult.

## 25. A közös képviselő megválasztása, összeférhetlenségi szabályok

|   |                                     |   |   |  |
|---|-------------------------------------|---|---|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviselet: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviselet: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|   |                                     |   |   |  |

A közös képviselő megválasztására, összeférhetlenségére és az azzal kapcsolatos igazolási szabályokra a Tht. előírásai irányadóak. A közös képviselő haladéktalanul köteles a mindenkori tulajdonos vagy a társasház közgyűlése részére bejelenteni, ha vele szemben bármely összeférhetlenségi ok fennáll vagy bekövetkezik. A jelen pont szerinti bejelentési kötelezettség elmulasztásából eredő károkért a közös képviselő teljes és korlátlan felelősséggel tartozik.

## 26. A társasház képviselete a közös képviselővel kötendő megbízási szerződés során

A közös képviselővel a társasháznak írásba foglalt megbízási szerződést kell kötni. A közös képviselővel a közös képviselet tárgyában kötött megbízási szerződést a társasház, illetve a tulajdonos nevében a mindenkori tulajdonos vagy a közgyűlés által arra felhatalmazott bármely más személy – a közös képviselő megválasztásáról szóló közgyűlési határozat alapján – írja alá.

## 27. A közös képviselő jogköre, feladatai

A közös képviselő jogkörei és feladatai a következők:

- a) a közgyűlés határozatainak előkészítése és végrehajtása, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek;
- b) a tulajdonost terhelő közös költséghez való hozzájárulás, továbbá a külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díja összegének (rendszerint havi rendszerességű) közlése és beszédése, valamint a tulajdonos ezzel kapcsolatos igényeinek érvényesítése;
- c) a tulajdonost terhelő, külön tulajdona használatát érintő bejelentési kötelezettsége alapján bejelentett adatairól nyilvántartás vezetése;
- d) a közgyűlések levezetéséről való gondoskodás, amennyiben azt az adott közgyűlésen a tulajdonos nem vállalja;
- e) végzett munkájáról a közgyűlés felé történő beszámolás, valamint azzal kapcsolatosan a tulajdonos által feltett kérdésekre történő válaszadás;
- f) a társasház bevételeinek a jogszabályokkal és a közgyűlés határozataival összhangban történő biztosítása, valamint minden ésszerű intézkedés megtétele a társasház költségvetési egyensúlyának fenntartása érdekében;
- g) a társasház követeléseinek érvényesítése érdekében a szükséges intézkedések (p. fizetési felszólítás, fizetési meghagyásos eljárás, felszámolási eljárás, peres eljárások, stb.) megtétele;
- h) hetente legalább egy alkalommal minimum 2 (két) órában fogadóóra tartása;
- i) a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján készített éves elszámolásnak a számvizsgáló bizottság részére az éves közgyűlés előtt legalább 30 (harminc) nappal történő átadása;
- j) gondoskodás a társasház tulajdonosa részére webes felület létrehozásáról, működtetéséről és karbantartásáról;
- k) az erre irányuló kérelem kézhezvételétől számított 3 (három) munkanapon belül igazolás kiadása a tulajdonos közösköltség-tartozásáról és a társasházzal szemben fennálló kötelezettségeiről;
- l) azon feladatok, amelyeket a jelen szervezeti és működési szabályzat a feladatkörébe utal;
- m) azon további feladatok, amelyeket a közgyűlés, vagy a vele kötött megbízási szerződés a feladatkörébe utal.

|   |                                     |   |   |  |
|---|-------------------------------------|---|---|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviselet: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviselet: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|   |                                     |   |   |  |

**28. A társasházkezelő jogköre, feladatai**

- a) minden szükséges intézkedés megtétele az épület fenntartásának biztosítása érdekében;
- b) a társasház folyamatos üzemeltetésének felügyelte és irányítása, mégpedig úgy, hogy az biztonságos és takarékos legyen;
- c) a társasházzal szerződéses viszonyban lévő vállalkozók és megbízottak tevékenységének folyamatos ellenőrzése;
- d) a társasház által kötendő szerződéseknek a társasház költségére jogi képviselővel történő véleményeztetése vagy azok elkészítéséhez jogi képviselő segítségének igénybevétele;
- e) azon további feladatok, amelyeket a közgyűlés, vagy a vele kötött megbízási szerződés a feladatkörébe utal

**29. A társasházkezelő kötelezettségvállalása**

A társasházkezelő a vele kötött megbízási szerződésbe foglaltak szerint kötelezettséget vállalhat.

**30. A közös képviselő és társasházkezelő általi kifizetések**

A közös képviselő és a társasházkezelő a kifizetések során különös gondossággal köteles eljárni. Ennek keretében köteles ellenőrizni a teljesítés megtörténtét, a számla jogszerűségét.

A szabályszerűen elvállalt kötelezettségek utáni kifizetések teljesítéséről a társasházkezelő a Társasház mindenkori tulajdonosával egyetértésben jogosult dönteni.

A társasházat terhelő közüzemi díjak kifizetésére a közös képviselő értékhatár nélkül jogosult.

**31. A közös képviselő és társasházkezelő felelőssége**

A közös képviselő és a társasházkezelő az általa elvégzett munkákért, teljesített kötelezettségeikért és azokból, illetve azok elmaradásából eredő károkért teljes felelősséggel tartozik.

A közös képviselőnek felelősségbiztosítással kell rendelkeznie. A közös képviselő köteles a felelősségbiztosítását a mindenkori tulajdonos rendelkezésére bocsátani és a mindenkori tulajdonos erre irányuló kérése esetén a díjfizetés megtörténtét és a biztosítást fennállását a biztosító által kiállított igazolással tanúsítani.

**32. A közös képviselő és társasházkezelő díjazása**

A közgyűlés a közös képviselő és társasházkezelő részére feladatai ellátásáért díjazást állapít meg. A közös képviselő és a társasházkezelő díjazását a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A díj kifizetésének részleteit – a jelen szervezeti és működési szabályzatban foglaltak figyelembevételével – a közös képviselővel és társasházkezelővel kötött megbízási

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

szerződésben kell rögzíteni. A megbízási szerződés – ha a közgyűlés ettől eltérően nem rendelkezik – nem tartalmazhat olyan rendelkezést, amely szerint a közös képviselő és társasházkezelő a megbízási díját a KSH által közzétett éves inflációt meghaladó mértékben jogosult emelni.

### 33. A közös képviselő önállósága

A közös képviselő és a társasházkezelő a tulajdonos véleményét, kéréseit köteles a mindenkori tulajdonos részére továbbítani.

### 34. A közös képviselővel szembeni panasz

A közös képviselő intézkedése ellen a tulajdonos panasszal élhet. A panaszt a mindenkori tulajdonoshoz kell címezni. A mindenkori tulajdonos a hozzá beérkezett panaszokról tájékoztatja a közgyűlést.

### 35. A közös képviselő és társasházkezelő megbízatásának megszűnése

A közös képviselői és társasházkezelői megbízatás megszűnik:

- természetes személy közös képviselő/társasházkezelő esetén a közös képviselő/társasházkezelő lemondásával;
- jogi személy közös képviselő/társasházkezelő esetén a közös képviselő/társasházkezelő felmondásával;
- természetes személy közös képviselő/társasházkezelő esetén a halálával;
- jogi személy közös képviselő/társasházkezelő esetén a közös képviselő/társasházkezelő jogutód nélküli megszűnésével;
- a közös képviselői/társasházkezelői megbízatás közgyűlés általi felmondásával vagy a közös képviselő/társasházkezelő felmentésével;
- valamely összeférhetlenségi ok bekövetkezésével.

A közös képviselő/társasházkezelő a vele kötött megbízási szerződésben foglaltak szerint lemondhat megbízatásáról, illetve felmondhatja megbízását. A közös képviselő/társasházkezelő lemondása, illetve felmondása az új közös képviselő/társasházkezelő megválasztásával, ennek hiányában azon közgyűlés napján – de legkésőbb a soron következő (amennyiben azon e tárgyban érvényes határozat már nem hozható, akkor az azt követő) éves kötelezően megtartandó közgyűlésre nyitva álló határidő utolsó napján – válik hatályossá, amelyen a közgyűlés az új közös képviselő/társasházkezelő megválasztásáról gondoskodhatott volna.

A közgyűlés a közös képviselői/társasházkezelői megbízatást közgyűlési határozattal bármikor, indokolás nélkül azonnali hatállyal vagy határidő tűzésével felmondhatja, illetve a közös képviselőt/társasházkezelőt felmentheti.

## IV. A MINDENKOI TULAJDONOS MINT SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

### 36. A számvizsgáló bizottságról általában

A társasház gazdálkodásának és a közös képviselő ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani. A Társasház alakuló közgyűlés 11. (2021.06.30.) számú határozata alapján a

|   |                                     |   |   |  |
|---|-------------------------------------|---|---|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviselet: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviselet: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|   |                                     |   |   |  |

számvizsgáló bizottság megválasztásának hiánya okán, mint a Társasház mindenkori egyedüli tulajdonosaként a Társasház mindenkori tulajdonosa látja el a Számvizsgáló Bizottságnak feladatköreit.

### 37. A mindenkori tulajdonos, mint számvizsgáló bizottsági teendők személyes ellátása

A mindenkori tulajdonos a feladatait csak személyesen láthatja el, képviseletnek helye nincs.

### 38. A mindenkori tulajdonos, mint számvizsgáló bizottság működése

A mindenkori tulajdonos az üléseiről köteles jegyzőkönyvet készíteni. A jegyzőkönyvet a mindenkori tulajdonos köteles aláírni. A jegyzőkönyvbe a tulajdonos betekinthez, arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

A mindenkori tulajdonos döntéseiről, határozatairól, azok meghozatalától számított 3 (három) napon belül köteles a közös képviselőt tájékoztatni.

### 39. A mindenkori tulajdonos jogköre, feladatai

A mindenkori tulajdonos Tht.-ben meghatározottakon túli jogkörei és feladatai a következők:

- a közgyűléseken – a tulajdonos kérésére – beszámol a tevékenységéről;
- ellenőrzi a közgyűlési határozatok végrehajtását;
- a közös képviselő kérésére a kérésétől számított 3 (három) napon belül javaslatot tesz a közgyűlés helyszínére;
- jogosult a Társasház összes bankszámlájához betekintési jogosultságot igényelni a számlavezető bank(ok)nál, amelyhez a mindenkori tulajdonos megválasztásáról szóló határozat szükséges.

### 40. A mindenkori tulajdonos díjazása

A mindenkori tulajdonos ezen tevékenységük ellátásáért díjazás illetheti meg, amelynek mértékét és esedékességét – lehetőség szerint megválasztásukkal egyidejűleg – a közgyűlés állapítja meg.

### 41. A mindenkori tulajdonos, mint számvizsgáló bizottság egyedüli ellátójának megszűnése

A mindenkori tulajdonos, mint a számvizsgáló feladatok egyedüli ellátójának feladat megszűnik:

- a mindenkori tulajdonos lemondásával;
- a mindenkori tulajdonos jogutód nélküli megszűnésével;
- a társasházban fennálló tulajdonosi minőség (tulajdonosi jogviszony) megszűnésével;
- amennyiben a társasház egynél több tulajdonossal rendelkezik
- valamely összeférhetlenségi ok bekövetkezésével.

A mindenkori tulajdonos csak abban az esetben mondhat le, amennyiben új számvizsgálói feladatokra ellátó tulajdonos, vagy egyéb számvizsgálói feladatokat ellátó személy, vagy szervezet megválasztásra kerül a Tht. alapján. A mindenkori tulajdonos lemondása az új számvizsgáló bizottsági feladatokat ellátó személy, vagy szervezet megválasztásával, ennek hiányában azon közgyűlés napján – de legkésőbb a soron következő (amennyiben azon e tárgyban érvényes határozat már nem hozható, akkor az azt követő) éves kötelezően

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |



megtartandó közgyűlésre nyitva álló határidő utolsó napján – válik hatályossá, amelyen a közgyűlés az új számvizsgáló bizottsági feladatokat ellátó személy, vagy szervezet megválasztásáról gondoskodhatott volna. A jelen pont szerinti körülmények fennállása esetén a közös képviselő nyilatkozata irányadó.

## V. A KÖZÖS TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

### 42. A közös tulajdon megjelölése

A társasházi közös tulajdon tárgyait a társasház alapító okirata határozza meg.

### 43. A közös tulajdon használata

Tulajdonos jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára.

A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

Bármely dolognak a közös tulajdon alkotórészeként vagy tartozékként történő elhelyezéséhez, továbbá a közös tulajdon módosításához, funkciójának megváltoztatásához, illetve átalakításához a közgyűlés hozzájárulása szükséges.

Az alábbiak közös tulajdonon történő elhelyezéséről szóló közgyűlési napirend kitézésének és a közgyűlés hozzájárulásának a tulajdonos egyhangú írásbeli hozzájárulása előfeltételét képezi:

- a) – a cégnév postaládákon történő feltüntetésétől eltekintve – cégfelirat vagy reklám;
- b) parabola antenna;
- c) légkondicionáló berendezés;
- d) hirdető berendezés, fényreklám, díszkivilágításra szolgáló berendezés, kirakatszekrény;
- e) a társasház külső és belső homlokzati képét megváltoztató tárgyak.

A közös tulajdonban lévő falfelület használatára bérleti, vagy használati szerződést kell kötni. A díj mértékét a közgyűlés határozza meg.

A közös tulajdonban álló telek-, illetve épületrész lezárása, körbekerítése, birtoklása kizárólag a közgyűlés határozata alapján lehetséges.

### 44. A közös tulajdon fenntartása, közös költség

#### A) A közös költség megállapítása

A közös költség összegét a közgyűlés állapítja meg. A közös költséget Magyarország hivatalos fizetőeszközében kell megállapítani.

#### B) A közös költség viselésének aránya

A közös költség a tulajdonost az alábbiak szerint terheli:

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

- a külön tulajdonú lakás célú ingatlanok és üzlethelyiségek után a tulajdoni hányaduk szerint;
- a külön tulajdonú teremgarázsokban található, gépkocsi-beállóként darabszám után;
- a külön tulajdonú tárolók után darabszám után
- a közös költség részét képező portaszolgálat díjazásának költségét a tulajdonostársakat az alábbiak szerint terheli:
- a portaszolgálat havi átlagköltségét az alábbiak szerint kell felosztani:
  - a) a lakások és üzlethelyiségek viselik a költség 7131/10000 tulajdoni hányad szerinti költségét, melyet tovább kell osztani 7131/10000-el így kapjuk meg a lakások és üzletek tulajdoni hányada szerint fizetendő díjat, mely a közös költség részét képezi, de azt külön kell kimutatni a közös költség megállapításakor
  - b) a garázsok viselik a költség 2851/10000 tulajdoni hányad szerinti költségét, melyet el kell osztani a beállók számával, azaz 155-tel, az így kapott és kerekített összeget hozzá kell adni a garázsok darabszám szerinti költségéhez, de azt külön kell kimutatni a közös költség megállapításakor
  - c) a tárolók viselik a költség 18/10000 tulajdoni hányad szerinti költségét, melyet tovább kell osztani 18/10000-el így kapjuk meg a tárolók tulajdoni hányada szerint fizetendő díját, az így kapott összeget hozzá kell adni a tárolók darabszám szerinti költségéhez

**C) A közös költség megfizetésének módja**

A közös költség fizetés csak átutalással történhet.  
Közös költséget beszámítással megfizetni nem lehet.

**D) A közös költség megfizetésének határideje**

A tulajdonos a közös költséget tárgyó 15. (tizenötödik) napjáig, a társasház erre a célra fenntartott fizetési számlájára kötelesek megfizetni.

**45. A felújítási alap**

**A) A felújítási alap képzése**

Felújítási alap képzése közgyűlési határozat mellett történhet.

**B) A felújítási alaphoz való hozzájárulás viselésének aránya**

A felújítási alaphoz való hozzájárulás a tulajdonost a közös költség viselésének arányára vonatkozó szabályok szerint terheli.

**C) A felújítási alaphoz való hozzájárulás mértéke**

A felújítási alapba fizetendő hozzájárulás mértékét a közös képviselő javaslata alapján a közgyűlés határozza meg. A felújítási alap nem lehet kevesebb, mint a vonatkozó jogszabályban [jelenleg a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 16. § (2) bekezdése] meghatározott legalacsonyabb összeg.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

**D) A felújítási alaphoz való hozzájárulás megfizetésének módja, határideje**

A felújítási alaphoz való hozzájárulást a közös költséggel együtt és azzal azonos módon, határidőben és egyéb feltételek mellett, havonta köteles a tulajdonos megfizetni.

**E) A felújítási alap kezelésének, felhasználásának szabályai**

A felújítási alap pénzeszközeit a közös költségtől elkülönített számlán kell elhelyezni.  
A felújítási alap felhasználásához a közgyűlés hozzájárulása szükséges.  
A felújítási alap kizárólag a Tht. szerinti felújításra használható fel.

**46. A külön tulajdonon belül mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja****A) Az elszámolás szabályai**

A külön tulajdonon belül mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében a jelen SZMSZ mellékletét képező vonatkozó szabályzat (pl. fűtési- és melegvíz elszámolási szabályzat) rendelkezései irányadóak. A jelen pont szerinti szabályzat módosításához a tulajdonos hozzájáruló szavazattal hozott határozata szükséges.

**B) A megfizetés módja és határideje**

A tulajdonos a külön tulajdonon belül mérhető közüzemi és más szolgáltatások díját tárgyhó 15. (tizenötödik) napjáig, a társasház erre a célra fenntartott fizetési számlájára kötelesek megfizetni.

Amennyiben a tulajdonos igazolja, hogy a jelen pont szerinti fizetési határidőig az elszámolást nem kapta meg, úgy a fizetési határidő a külön tulajdonon belül mérhető közüzemi és más szolgáltatások díját tartalmazó értesítő kézhezvételétől számított 8 (nyolc) nap.

**47. A befizetések általános elszámolási rendje**

Amennyiben a bármely jogcímen befizetett összeg az egész tartozás kiegyenlítésére nem elegendő, azt a következő sorrendben kell elszámolni:

- behajtási költségek (pl. eljárási díjak, illetékek, munkadíjak);
- kamatok;
- felújítási alaphoz való hozzájárulás;
- célbefizetés vagy más, a közgyűlés által meghatározott rendkívüli befizetés (a közös költség nem tartozik ide);
- közös költség;
- külön tulajdonon belül mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja;
- egyéb.

Amennyiben a befizetett összeg az egész tartozás kiegyenlítésére nem elegendő, azt ugyanazon a jogcímen belül előbb mindig a korábban keletkezett tartozásokra kell elszámolni.

Bármely jogcímen történő befizetés esetén a befizető köteles a befizetéssel érintett külön tulajdon megjelölését, valamint a tulajdonos teljes nevét feltüntetni.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

Amennyiben a tulajdonos beazonosítható, de a befizetéssel érintett külön tulajdon nem, úgy a közös képviselő a befizetést a tulajdonos bármely külön tulajdonára eső esedékes tartozásba elszámolhatja.

Amennyiben a tulajdonos, vagy a tulajdonos és a befizetéssel érintett külön tulajdon nem azonosítható be, vagy a megjelölt adatok egymásnak ellentmondóak, akkor a közös képviselő a befizetést a tulajdonos egyértelmű rendelkezéséig egyik tartozására sem számolja el és a tulajdonos a fizetési kötelezettségével késedelembe esik.

#### 48. Eljárás késedelmes fizetés esetén

##### A) A fizetési késedelem

A tulajdonos fizetési késedelme bármely jogcímen fennálló fizetési kötelezettség késedelme esetén beállhat.

##### B) A késedelmi kamat

Fizetési késedelem esetén a tulajdonos a késedelemmel érintett tartozás után a Ptk. szerinti késedelmi kamat fizetésére köteles.

##### C) A fizetési késedelem esetén felmerülő költségek közös szabályai

A fizetési felszólítás, a fizetési meghagyásos eljárás, a jelzálogjog bejegyzése, törlése vagy bármely más a hátralék behajtására irányuló, vagy azzal kapcsolatos eljárás költségét a tulajdonos viseli, de azt a társasház köteles megelőlegezni.

##### D) Felszólítás

A kéthavi közös költségnek megfelelő összeggel hátralékba eső tulajdonos részére a közös képviselő jogosult és köteles fizetési felszólítást küldeni. A felszólítás a jelen szervezeti és működési szabályzat szerinti értesítési módok bármelyikén lehetséges. Megfelelő fizetési felszólításnak tekintik a tulajdonos azt is, ha a közös képviselő a közös költséggel hátralékba eső tulajdonos részére olyan elszámolást, vagy bármilyen más kimutatást (pl. havi egyenlegközlő, folyószámla) küld, amely a hivatkozott kötelező elemeket tartalmazza.

##### E) Írásbeli felszólítás

A legalább kéthavi és a mindenkori legkisebb minimálbér 1/3-át (egyharmadát) meghaladó összegű közös költségnek megfelelő összeggel hátralékba eső tulajdonos részére a közös képviselő köteles fizetési felszólítást küldeni. A fizetési felszólításban legalább a következőket kell megjelölni: (a) késedelemmel érintett tartozás összege; (b) a kézhezvételtől számított legalább 3 (három), legfeljebb 15 (tizenöt) napos póthatáridő a teljesítésre.

Megfelelő fizetési felszólításnak tekintik a tulajdonos azt is, ha a közös képviselő olyan elszámolást vagy bármilyen más kimutatást (pl. havi egyenlegközlő, folyószámla) küld, amely a hivatkozott kötelező elemeket tartalmazza.

A fizetési felszólításokat ajánlott-tértivevényes küldeményként kell a tulajdonos részére megküldeni. A kézbesítési vélelem tekintetében a Tht. előírásai irányadóak.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

**F) Fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezése**

A legalább 2 (két) hónapot meghaladó hátralékba eső tulajdonossal szemben a közös képviselő – erre irányuló külön írásbeli felszólítás nélkül vagy a közgyűlés erre irányuló külön határozata nélkül is – fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezheti.

**G) Felszámolási eljárás kezdeményezése**

A legalább 2 (két) hónapot meghaladó hátralékba eső tulajdonossal szemben a közös képviselő – erre irányuló külön írásbeli felszólítás nélkül vagy a közgyűlés erre irányuló külön határozata nélkül is – felszámolási eljárás megindítását kezdeményezheti.

**H) Jelzálogjog bejegyzése és törlése**

A közös költséggel hátralékba eső tulajdonos külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelése tekintetében a Tht. és az Inyvtv. vhr. előírásai irányadóak azzal, hogy a jelzáloggal való megterhelést a közös képviselő – a közgyűlés összehívása nélkül – saját hatáskörben maga is elrendelheti.

A jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelem benyújtásáról a közös képviselő a Tht. szerint megkívánt felszólítás tulajdonos általi kézhezvételéről vagy a kézbesítési vélelem beálltáról való tudomásszerzéstől számított 15 (tizenöt) napon belül gondoskodni köteles.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést követő 8 (nyolc) napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni. A jelzálogjog törlésével (törlés iránti kérelem elkészítése, ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezése, stb.) kapcsolatos költségeket (pl. ingatlan-nyilvántartási eljárási díj, ügyvédi munkadíj, stb.) a tulajdonos köteles megelőlegezni és azt a közös képviselő felé megfizetni. A költségek előlegezése esetén a közös képviselő köteles a jelzálogjog törlése érdekében eljárni és a szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárást kezdeményezni. A költségek előlegezése hiányában a közös képviselő köteles ugyan a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni, azonban az eljárás lefolytatására és az eljáráshoz szükséges további dokumentumok (pl. ingatlan-nyilvántartási kérelem) kiadására nem kötelezhető.

**I) Fizetési kedvezmény**

A hátralékba eső tulajdonos részére a közös képviselő részletfizetést engedélyezhet. A részletfizetésről a tulajdonossal írásbeli megállapodást kell kötni. A részletfizetési megállapodásban foglaltak tulajdonos általi megszegése esetére legalább a részletfizetési lehetőség elvesztését és egyúttal az érintett külön tulajdonú ingatlanra vonatkozó közös költség kétszeresének megfelelő összegű, egyszeri kötbért kell kikötni.

**49. Biztosítás**

A közös tulajdonú épületrészeket, felszereléseket, berendezéseket és a nem lakás célú helyiségeket, valamint a külön tulajdon tárgyát képező ingatlanokat, ingatlanrészeket együttesen kell valamely – a közgyűlés által megszavazott – biztosítótársaságnál biztosítani.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

A biztosítás megkötése és az ezzel kapcsolatos minden feladat elvégzése – a közgyűlés határozata alapján – a közös képviselő kötelezettsége.

## 50. Kamerarendszer

A társasház alábbiakban meghatározott területén a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) működtethető.

A kamerarendszer üzemeltetésének korlátaira, az üzemeltető lehetséges személyére, a biztonsági követelményekre, a személyes adatok kezelésére, továbbítására, törlésére, stb. vonatkozóan a Tht. előírásai irányadóak.

A kamerarendszer (a) a társasház gyalogos főbejáratainak, (b) a társasház felvonói belső terének, (c) a társasház szeméttárolója belső terének, (d) a teremgarázs kapujának és belső terének, valamint (e) a külön tulajdonban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiséghez tartozó épületrészre nem irányuló módon, a közös kertnek a megfigyelésére alkalmas helyen és módon kerülhet elhelyezésre a kamerarendszer látómezejében tartózkodó személyek képmásának, be- és kilépési eseményeinek, valamint az ezen területek forgalma mozgó és álló képének automatikus rögzítése céljából.

Csak olyan zárt rendszerű kamerarendszer üzemeltetésére van lehetőség, amely megfelel a Tht.-ben meghatározott feltételeknek és alkalmas arra, hogy az arra feljogosítottak számára hozzáférhető legyen, automatikusan biztosítja a felvételek készítésének, illetve a fel nem használt felvételek törlésének folyamatát, hitelessége és hitelesítése biztosított, változatlansága igazolható, és a jogosulatlan hozzáférés ellen védett.

A kamerarendszer működtetője a társasház, aki a kamerarendszer által rögzített személyes adatokat célhoz kötötten kezeli.

A kamerarendszer üzemeltetését a közös képviselő vagy a közös képviselő által kötött szerződés alapján ezzel írásban megbízott, a jogszabályi előírásoknak megfelelő szakember (cég) végezheti.

A kamerarendszer üzemeltetője a felvételeket a Tht.-ben meghatározott határidőig székhelyén tárolja, és ellátja a vonatkozó törvényben meghatározott feladatait. A kamerarendszer üzemeltetője az adatfeldolgozásra másnak megbízást nem adhat, továbbá felel azért, hogy a felvételekhez – törvényben meghatározott esetek kivételével – kizárólag az alkalmazásában álló, erre feljogosított személy férhessen hozzá.

A kamerarendszer üzemeltetője a Tht.-ben a felvételek törlésére meghatározott határidőn belül a kamerarendszer által rögzített kép- és hangfelvételt megtekinti és büntető- vagy szabálysértési eljárás megindítása érdekében a közös képviselőnél feljelentést tehet vagy annak megtételét kezdeményezheti, ha a kép- és hangfelvétel megtekintése alapján bűncselekmény vagy szabálysértés gyanúját észleli.

A társasház nevében az üzemeltető teljesíti az adatvédelmi nyilvántartásba vétel érdekében törvényben meghatározott, az adatkezelőt terhelő kötelezettséget, és a társasház gyalogos főbejáratainál jól látható helyen a kamerarendszer működtetésének tényére felhívó tájékoztató táblát helyez el, amely a Tht.-ben meghatározott adatokon kívül tartalmazza az

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

adattfeldolgozó megnevezését és elérhetőségét, valamint az adatvédelmi nyilvántartásba vétel során kapott nyilvántartási számot.

A kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – jelenleg az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseivel összhangban megállapított – adatkezelési szabályokat maradéktalanul be kell tartani.

A tulajdonos és a különálló ingatlanok bérlői a személyes adataiknak a kamerarendszer működésével kapcsolatosan megismerhető személyes adataik kezeléséhez a jelen szervezeti és működési szabályzatban foglalt keretek között hozzájárulnak.

Egyebekben a Tht. előírásai irányadóak.

## VI. A KÜLÖN TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

### 51. A tulajdonos jogai

A tulajdonost külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga.

A tulajdonos a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális, vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység folytatását, valamint, szexuális termék és segédeszköz árusítását vagy forgalmazását megtiltja.

A társasházban – jelen szervezeti és működési szabályzat hatályba lépésének napján már – kialakított üzlethelyiségek mindenkor tulajdonosát megilleti az a jog, hogy a tulajdonát a hatályos magyar jogszabályok, a hatósági előírások és a házirend figyelembevételével üzlethelyiségként üzemeltesse. A mindenkor tulajdonostársak a fentiek túrésére kötelesek. A tulajdonos hozzájárul szeszesital értékesítéshez és fogyasztáshoz, amennyiben a külön tulajdonban álló üzlethelyiségek vendéglátóipari céllal kerülnek hasznosításra.

### 52. A tulajdonos bejelentési kötelezettsége

A tulajdonos – a birtokbavétel, illetőleg a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése közül a korábbi időpontjától vagy személyes adatainak változása esetén a változás időpontjától számított 15 (tizenöt) napon belül – köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

- a) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást;
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát;

A bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a tulajdonos egyszeri, az érintett külön tulajdonára irányadó egy havi közös költségnek megfelelő összegű kötbért köteles a társasház részére fizetni. A kötbér megfizetésének esedékessége a bejelentésre előírt határidő utolsó napját követő nap.

A bejelentési kötelezettség elmulasztásából eredő károkért a tulajdonos korlátlan felelősséggel tartozik.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

### 53. A tulajdonos egyéb kötelezettségei

A tulajdonos köteles:

- a) a külön tulajdonú ingatlanában tervezett építkezésről a jelen szervezeti és működési szabályzatban (házirendben) foglaltak szerint értesíteni a közös képviselőt;
- b) a külön tulajdonú ingatlanában eszközölt építkezéshez szükséges engedélyeket beszerezni és azok egy másolati példányát, az engedélyek kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül a közös képviselő részére átadni;
- c) biztosítani a külön tulajdonú ingatlanában lévő víz-, szennyvíz-, villany- és gázhálózat megfelelő műszaki állapotát, szükség szerinti felújítását;
- d) jelen szervezeti és működési szabályzatot és annak mellékleteit legkésőbb a vonatkozó szerződés aláírásával egyidejűleg a bérlő vagy más használó, továbbá tulajdonjogának átruházása esetén az új tulajdonos rendelkezésére bocsátani;
- e) tulajdonjogának átruházása esetén – legkésőbb a vonatkozó szerződés aláírásával egyidejűleg – a közösköltség-tartozásról és a társasházzal szemben fennálló kötelezettségeiről szóló, a közös képviselő által kiállított nyilatkozatot beszerezni és az új tulajdonos rendelkezésére bocsátani.
- f) saját költségen elszállíttatni a költözés során keletkezett költözési hulladékot, csomagolóanyagokat (karton, műanyag fólia, hungarocell stb.), amennyiben erről nem gondoskodik, akkor nem emelhet panaszt a társasház közös képviselete által megrendelt és kifizetett szállítási díjjal, az elszállítás módjával kapcsolatban.

A tulajdonos kötelezettségeinek elmulasztása esetén a tulajdonos egyszeri, az érintett külön tulajdonára irányadó egy havi közös költségnek megfelelő összegű kötbért köteles a társasház részére fizetni. A kötbér megfizetésének esedékessége a kötelezettség teljesítésére előírt határidő utolsó napját követő nap vagy ennek hiányában a kötelezettség elmulasztásának közös képviselő általi tudomásszerzését követő nap.

## VII. ÉRTEŚÍTÉSI, KÉZBESÍTÉSI SZABÁLYOK

### 54. Az értesítések, kézbesítések módjai általában

Amennyiben jelen szervezeti és működési szabályzat vagy a jogszabály értesítési, kézbesítési kötelezettséget ír elő, úgy az – ha jogszabály vagy jelen szervezeti és működési szabályzat kifejezetten másként nem rendelkezik vagy valamelyik értesítési módot kifejezetten nem írja elő – a következő módok bármelyikén teljesíthető.

- a) ajánlott-tértivevényes postai küldemény útján történő közlés;
- b) e-mail útján történő közlés.

A hivatkozott értesítési módok külön-külön és azok egy része együttesen is előírható.

### 55. Az ajánlott-tértivevényes postai küldemény útján történő közlés

Az ajánlott-tértivevényes postai küldeményeket a következő címre kell megküldeni:

- a tulajdonos által a közös képviselő részére írásban bejelentett értesítési címére.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |



Az ajánlott-tértivevényes postai küldemény útján közölni kívánt értesítés a kézbesítés megkísérlésétől számított 5. (ötödik) napon akkor is közöltnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „az átvételt megtagadta”, „a közvetett kézbesítő az értesítő átvételét megtagadta”, „elköltözött”, „ismeretlen helyre költözött” vagy egyéb, a postai szolgáltatások nyújtásának és a hivatalos iratokkal kapcsolatos postai szolgáltatás részletes szabályairól, valamint a postai szolgáltatók általános szerződési feltételeiről és a postai szolgáltatásból kizárt vagy feltételesen szállítható küldeményekről szóló 335/2012. (XII. 4.) Korm. rendelet vagy más vonatkozó jogszabály szerinti olyan jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, amely azt igazolja, hogy a kézbesítés nem a feladónak felróható okból nem volt teljesíthető.

## 56. Az e-mail útján történő közlés

A tulajdonos jogosultak arra, hogy elektronikus elérhetőségét (e-mail címet) megadja a közös képviselő részére és az egyes értesítéseket e-mail útján kérje.

A tulajdonos részére a közös képviselő az egyes értesítéseket – ha jelen szervezeti és működési szabályzat másként nem rendelkezik – e-mailen köteles megküldeni.

Az e-mail cím a tulajdonos általi pontatlan megadásból, változásból, megszűnésből, a szolgáltató nem megfelelő működéséből, a postafiók beteltéből, stb. eredően a közös képviselőt semmiféle felelősség, kötelezettség nem terheli.

Az e-mail útján közölni kívánt értesítés – ha a kézbesítés ettől eltérő időpontját más nem igazolja, akkor – az elküldés napját követő nap délelőtt 9:00 (kilenc) órakor tekintendő kézbesítettnek.

## VIII. HÁZIREND

A házirend jelen szervezeti és működési szabályzat 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi.

## IX. VEGYES RENDELKEZÉSEK

### 57. Alkalmazandó jogszabályok

A jelen szervezeti és működési szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Tht., valamint az egyéb magyar jogszabályok megfelelően irányadóak.

### 58. Jogi képviselet

A társasház jelen szervezeti és működési szabályzat elkészítésével és annak az ingatlan-nyilvántartási hatóság felé történő benyújtásával a Csurgay Ügyvédi Irodát (1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 51. 1. em. 5.; dr. Csurgay András Zsolt ügyvéd) bízta meg. Az ügyvédi iroda és annak képviseletére jogosult a megbízást, illetve meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

Alulírottak jelen okiratot elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal, valamint a társasház akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2021. június 30.

.....  
Hema-Home Kft., Major Péter  
közös képviselő, levezető elnök

.....  
dr. Huber Zita  
jegyzőkönyvvezető

.....  
Zalai Gábor Miklós  
hitelesítő tulajdonostárs

.....  
METRODOM Next Kft., Zalai Gábor Miklós  
hitelesítő tulajdonostárs

Ellenjegyzem, Budapesten, 2021. június 30. napján:

.....  
dr. Csurgay András Zsolt  
ügyvéd  
KASZ: 36058600

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

## A BÁRD APARTMANHÁZ TÁRSASHÁZ 2021. június 30. napján kelt szervezeti és működési szabályzatának

### 1. számú melléklete

# HÁZIREND

## 1. Preambulum

A házirend meghatározza a társasházban bármilyen jogcímen, állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó tulajdonos, bérlő, családtag, látogató, stb. személy (a továbbiakban együttesen: használók) egymás iránti magatartását, és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek. Előírja továbbá az ingatlan rendeltetészerű használatára, állagának védelmére, megóvására szolgáló, külön jogszabályban nem rögzített követelményeket.

## 2. Csend és nyugalom biztosítása, zajkeltés tilalma

A társasházban napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.

Televízió, rádió, lemez-, CD-, DVD- vagy más adathordozó lejátszó, háztartási és munkagép, valamint egyéb hasonló berendezések úgy üzemeltethetők, hogy azok működése, hangja, zaja mások nyugalma zavarja.

Zajjal járó építési, szerelési munka végzése (pl. fúrás, vésés, kalapálás, stb.)

- hétköznap 08:00 és 12:00 óra között, valamint 15:00 és 19:00 között;
- szombaton 09:00 és 14:00 óra között engedélyezett;
- vasárnap és nemzeti ünnepnapokon tilos.

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

Másokat zavaró mértékű zajt okozó háztartási vagy egyéb gép és eszköz használata

- hétköznap és szombaton 08:00 és 20:00 óra között, valamint
- vasárnap és nemzeti ünnepnapokon 09:00 és 14:00 óra között engedélyezett.

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

A társasház közös tulajdonú belső udvarán a túlzott hangoskodás kerülendő, a zöld felületre lépni, valamint a belső udvaron dohányozni szigorúan tilos! A belső udvart csak úgy lehet használni, hogy az a többi tulajdonostárs nyugalma zavarja.

Az ének, tánc, zene gyakorlása a Társasház albetétjeiben nem folytatható, ez alól kivételt képeznek a közösségi terek, de ezen tevékenységek a közösségi terekben is csak a többi lakó zavarása nélkül folytatható.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

Hivatásos művészek, együttesek, oktatók lakóépületen belüli működését a Társasház megtiltja.

A külön tulajdonú ingatlanon kívül lakástextíliák porolása, tisztítása, porképződéssel járó takarítás

- a) hétköznap és szombaton 08:00 és 20:00 óra között, valamint
- b) vasárnap és nemzeti ünnepnapokon 09:00 és 14:00 óra között engedélyezett.

Este 22:00 órán túl tartó, várhatóan nagyobb zajjal (pl. zene, tánc, éneklés) járó családi, baráti és egyéb találkozók is csak a többi lakó nyugalmanak biztosítása mellett tartható, a hanghatás nem haladhatja meg a 25 decibelt, illetve ezen rendezvényeket is be kell fejezni ugyanazon éjjel 02:00 óráig. Ezen rendezvényeket kizárólag zárt térben lehet rendezni, az erkélyeken, belső udvaron TILOS.

### 3. Biztonság

A társasház bejárati ajtóit (ideértve a teremgarázs kapuját is) – vagyonvédelmi okokból – napközben is csukva kell tartani. A társasház bejárati ajtóit bezárni szigorúan tilos! A társasház rács nélküli, külső ablakait kizárólag felügyelet mellett lehet olyan módon nyitva tartani, hogy azon kívülről erőszak alkalmazása nélkül be lehessen hatolni.

A látogatók, vendégek számára a bejutás kaputelefon útján biztosított. A lakók kötelesek ellenőrizni, hogy az épületbe kit és milyen céllal engednek be!

A kaputelefonon a lakók nevének és a lakás számának feltüntetéséről a közös képviselő – a tulajdonos írásbeli bejelentése alapján – gondoskodik.

A közös képviselő köteles gondoskodni arról, hogy a társasház bejárati ajtaján a rendkívüli esetben bejutást biztosító személy neve és elérhetősége (mobiltelefonszám) olvasható legyen.

### 4. Tisztaság

A lakóépület tisztaságáról és a közös tulajdonú kert és zöld felületek (a továbbiakban: kert) gondozásáról a tulajdonos gondoskodik.

A társasház a lakóépület tisztasága érdekében – legalább az alábbi munkák elvégzésére – vállalkozási szerződést köt:

- a) a társasházi közös tulajdonban lévő helyiségek és területek folyamatos és rendszeres tisztán tartása (pl. felmosás);
- b) a társasház előtti járdák folyamatos és rendszeres leseprése, a sár, a hó, a jég eltávolítása, síkosságmentesítés;
- c) az idejét múlt, vagy engedély nélkül kifüggesztett hirdetések folyamatos és rendszeres eltávolítása;
- d) évente legalább 1 (egy) alkalommal a társasházi közös tulajdonban lévő területek nagytakarítása, a közös használatú helyiségek és területek ajtóinak, ablakainak megtisztítása, valamint a teremgarázs nagytakarítása;
- e) szeméttároló rendszeres és kiürítése, a kukák határidőben történő kirakása, szükség szerinti kimosása, tisztán tartása.

A társasház a kert gondozása érdekében – legalább az alábbi munkák elvégzésére – vállalkozási szerződést köt a kert, valamint a társasház előtti útszakaszon található növényzet folyamatos és rendszeres gondozása és szükség esetén pótlása (pl. fűnyírás, bokrok megnyírása, ágak lemetszése, fűhiány pótlása, téliesítés, stb.) tekintetében.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

A takarítás és a kertgondozás költségeit a társasház a közös költségből fedezi.

A szeméttárolóban a kommunális hulladékgyűjtő edényekben kizárólag háztartási hulladék tárolható. A porzsák és annak tartalma háztartási hulladéknak minősül. Elhasznált bútorrészeket, géprészeket, építési hulladékot, karácsonyfát (fenyőfát), állattetemet, egyéb fertőző anyagot, földet, egyéb nem háztartási szemetet (pl. költözési hulladék, bútorok és háztartási gépek göngyölegei) a szeméttárolóba (kukába) tenni még átmenetileg is tilos. Ezek elhelyezéséről, elszállításáról az a használó köteles gondoskodni, akinél vagy akinek érdekkörében a hulladék keletkezett. A jelen pont szerinti kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése céljából a közös képviselő az elektronikus megfigyelő rendszer által rögzített képfelvételt felhasználhatja, és – a jelen pont szerinti kötelezettségek elmulasztása esetén – a hulladék elszállítására kötelezheti az érintett használót. Ennek eredménytelensége esetén – ha a képfelvétel alapján egyértelműen bizonyítható a kötelezett személye – a használó költségére elszállíttatja azt.

A szeméttárolóba (kukába) a háztartási szemetet kizárólag csomagoltan (pl. erre a célra szorgáló nylon zsákban, szatyorban, stb.) lehet betenni.

A papírt és a – préselt – PET palackot lehetőség szerint az erre a célra rendszeresített szeméttárolóban kell elhelyezni. A háztartási hulladék, a papír és a műanyag vagy más szelektíven gyűjtött hulladék elszállítására a közös képviselő köt szerződést.

Aki bármilyen módon a közös használatú helyiséget, illetve területet beszennyezi, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul eltávolítani. A látogatók, vendégek által okozott szennyeződés eltakarításáért a vendéglátó felelős.

A lakóépület ablakaiból, teraszairól, erkélyeiről, stb. tárgyakat (pl. égő gyufát, cigarettacsikket) kidobni vagy folyadékot kiönteni tilos!

Nagymértékű rovarfertőzés megszüntetése érdekében a használó a rovarmentesítési munkákat a saját külön tulajdona tekintetében köteles saját költségén elvégezni, vagy elvégeztetni, illetve az egész társasházra kiterjedő rovarmentesítés esetén azt eltérni.

A társasházhoz kapcsolódó közterületek tisztán tartására a vonatkozó jogszabályi előírások irányadók. A társasház előtti közterület takarítása (többek között seprés, szemétszedés, hó eltakarítása, illetve síkosság-mentesítés) a Társasház kötelezettsége.

A közös területeken, beleértve a belső udvart is a dohányzás TILOS!

## 5. Állagvédelem

A társasházi lakóépület állagának védelme érdekében a használó köteles a külön tulajdonú ingatlanát, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait (pl. fűtő- és melegvíz szolgáltató, víz-, gáz-, csatorna- és áramellátási vezetékek, szemétdobó, szellőztető, kaputelefon, központi televízió és rádióantenna, személyfelvonó, stb.) rendeltetésüknek megfelelően, mások jogos érdekeinek és a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használni.

Az épület közös területein található közüzemi vezetékekhez hozzányúlni tilos! Szerelést, leágazást csak szakember végezhet a közös képviselő megrendelése alapján.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

A társasházi közös tulajdont érintő nagyobb felújítási, átalakítási munka megkezdésének időpontjáról és várható időtartamáról legalább 15 (tizenöt) nappal a munkakezdést megelőzően köteles a közös képviselő a tulajdonost értesíteni. Életveszély elhárításához szükséges munka esetén a munkálatok az értesítés hiányában is megkezdhetőek, azonban ilyen esetben is köteles a közös képviselő a munka várható időtartamáról a tulajdonost haladéktalanul tájékoztatni.

A társasházban a központi fűtést a fűtési szezonon kívül be kell kapcsolni, ha a napi átlaghőmérséklet 3 (három) egymást követő napon 15°C alá süllyed, és ki kell kapcsolni, ha a napi átlaghőmérséklet 3 (három) egymást követő napon 18°C fölé emelkedik. Fűtési szezonnak minősül az október 1. napjától április 30. napjáig tartó időszak.

## 6. A közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata, tárolási szabályok

A közös használatra szolgáló helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni. A közös használatra szolgáló helyiségeket a nyitvatartási időn kívül zárva kell tartani.

Közösségi helyiség minden nap 7:00 óra és 21:00 óra között tart nyitva. A közösségi térben található szórakoztató és konyhai eszközök és egyéb berendezések csak rendeltetésszerűen használhatók, a nem rendeltetésszerű használatból eredő bármilyen kárért az érintett használó(k) teljes anyagi felelőséggel tartozik. A közösségi tér csak mások nyugalmának zavarása nélkül látogathatók. A használó köteles a konyhát és annak berendezéseit és eszközeit a használatot követően letakarítani, elmosogatni és elpakolni. Amennyiben a használó bármely eszközben, berendezésben kárt vél felfedezni, úgy azt köteles haladéktalanul jelenteni a portaszolgálat felé.

A billiárdhoz tartozó golyókészlet a portaszolgálattól vehető fel és használat után a portaszolgálatnál kell azt leadni. A készlet felvétele során a használó köteles megadni a lakása számát, a nevét és a felvételt aláírással köteles igazolni. A készlet leadását szintén aláírással köteles a használó igazolni. Ennek elmulasztásából eredő bármilyen kár, vagy a készlet hiánya esetén az érintett használó anyagi felelőséggel tartozik. A készlet használata egyidejűleg maximum 2 órás időintervallumra igényelhető.

A fitness terem kizárólag lakók által használható, idegenek, barátok, látogatók, stb. számára a konditerem használata tilos! A fitness terem utcai cipőben nem látogatható, az csak tiszta, külön erre a célra rendszeresített lábbeliben használható. A terem használata során a berendezéseket csak a kezelési utasításokban leírtaknak megfelelően szabad használni, az attól eltérő használat nem megengedett. Mindenki csak saját felelőségére használhatja a fitness teremben található berendezéseket. Alkohol és egyéb bódultságot okozó szerek használata mellett a fitness teremben található eszközök használata tilos.

Xbox szobában található konzolokhoz tartozó kontrollerek, illetve a televíziók távirányítói a portaszolgálattól vehetők fel és használat után a portaszolgálatnál kell azokat leadni. A kontrollerek és távirányítók felvétele során a használó köteles megadni a lakása számát, a nevét és a felvételt aláírással köteles igazolni. A kontrollerek és távirányítók leadását szintén aláírással köteles a használó igazolni. Ennek elmulasztásából eredő bármilyen kár, vagy a controller(ek) és, vagy távirányító(k) hiánya esetén az érintett használó anyagi felelőséggel tartozik. A konzolok használata egyidejűleg maximum 2 órás időintervallumra igényelhető.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

Minden, társasházi közös tulajdonban álló helyiség kulcsából egyet a portaszolgálatnál kell tárolni (tűzkulcs).

A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók. A közös használatra szolgáló területen oda nem illő dolgok – közgyűlési megengedő határozat hiányában – tárolása tilos. Ezekben a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat – ide értve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is – csak a közös képviselő engedélyével, és csak átmenetileg lehet tárolni. Tűzveszélyes anyagok tárolása a saját tulajdonú nem lakás célú és közös használatra szolgáló helyiségekben átmenetileg is tilos. A közös tulajdonú folyosókon, közlekedőkön – a közlekedés és a menekülési útvonal zavartalanosságának biztosítása végett nem tárolhatók ingóságok, még átmenetileg sem.

A lakóépületben folyékony tüzelőanyagot lefejtteni csak a közös képviselő által meghatározott helyen és a tűzvédelmi előírások betartásával szabad.

A közös használatra szolgáló területet a közös képviselő felszólítására az általa megjelölt időpontig fel kell szabadítani. A közös képviselő jogosult az engedély nélkül, vagy az engedélyben megjelölt időtartamon túl tárolt tárgyakat a használók költségére elszállítani, illetve elszállíttatni.

A társasház közös tulajdonú területein, vagy a teremgarázsban a dohányozás és a nyílt láng használata, valamint a nyilvánvalóan tüzet okozó tevékenység végzése – a jelen szervezeti és működési szabályzatban foglaltak kivételével – tilos!

A közös képviselő a számvizsgáló bizottsággal egyetértésben dohányzásra kijelölt helyeket határozhat meg.

A külön tulajdonban lévő teraszokon és erkélyeken kizárólag elektromos grillsütő eszközök használata engedélyezett. Gáz és faszén működtetésű, nyílt láng használatával járó eszközök használata tilos!

A társasházban elhelyezett tűzoltó készülékek évenkénti bevizsgálásáról, a tűzvédelmi szabályzat előírásainak betartásáról a közös képviselő köteles gondoskodni.

Közös víz és áram nem használható magán célra (pl. autómosás, autótöltés, utcalocsolás, építkezés, stb.).

## 7. A lift használata

A liftek használata a során a rend és a nyugalom, a tisztaság, a biztonság, az állagvédelem, valamint a közös helyiségek használtára vonatkozó előírások megfelelően irányadóak.

A liftek elsősorban személyszállításra szolgálnak. A liftekben bútor, építési anyagok, stb. kizárólag a lift teherbírásának figyelembe vételével és állagának fokozott védelme mellett (pl. lift kibélelése) lehetséges. A lift költözésre és építési anyag szállítására történő használatát a közös képviselőnek előzetesen írásban be kell jelenteni és a lift belső védelméről minden esetben a használó köteles előzetesen gondoskodni.

Az előírt súlykorlátozást be kell tartani, a liftben csak az engedélyezett számú és súlyhatárú személy utazhat egyidejűleg.

Állatokat a liftben csak úgy szabad szállítani, hogy azok ne veszélyeztessék mások testi épségét, ruhájának tisztaságát.

A liftet huzamosabb ideig feltartani, ajtaját kitámasztani, annak záródását vagy nyitását megakadályozni nem szabad.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

A lift üzemeltetésére, használatára irányadó rendelkezéseket, tájékoztatót a liftben kell elhelyezni.

A lift karbantartásáról, hibajavításáról a közös képviselő gondoskodik.

A lift gyártójának utasításait minden esetben – akár jelen szervezeti és működési szabályzat előírásával szemben is – be kell tartani!

## 8. A teremgarázs használata

A teremgarázsban a használók a gépjárművükkel csak a kizárólagos használatú beálló helyükön tárolhatják gépjárművüket, oly módon, hogy azzal más gépjármű teremgarázsban belüli mozgását ne akadályozza!

Gépjárművekkel a teremgarázsban indokolatlan zajt kelteni – járatni, túrátatni, ajtókat csapkodni – nem szabad. Jelentősebb javítási munka, üzemanyag-töltés, olajcsere, festés és fényezés a garázsban nem végezhető. A tetőcsomagtartó le- és felszerelése, az izzócsere, a gépjármű kiporszívózása és a kerékcseré nem tartozik a tiltott tevékenységek körébe, azok szabadon végezhetőek.

A teremgarázs személygépkocsi, motorkerékpár, és kerékpár tárolására használható. Gyúlékony, tűzveszélyes anyag tárolása még átmenetileg is tilos!

A teremgarázs takarításáról a társasház gondoskodik, a közös képviselő köteles a használókat a takarítás időtartamáról legalább 5 (öt) munkanappal korábban tájékoztatni. A használó köteles a gépkocsi-beállót a takarítás idejére szabadon hagyni.

A teremgarázsban belül a KRESZ szabályai érvényesek.

## 9. A külön tulajdonú ingatlanok használatának egyéb szabályai

Az épület teraszainak, erkélyeinek ráccsal, üvegfalal vagy bármilyen más módon történő beépítéséhez a közgyűlés előzetes hozzájárulása szükséges. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályokban esetlegesen megkövetelt hatósági (pl. építési) engedély beszerzése alól.

Külső nyílászárók, rácsok mázolásánál, színválasztásnál, cseréjénél, stb. az épület összképét figyelembe kell venni.

A lefolyórendszerekbe (pl. WC kagylóba, mosdóba, mosogatóba, stb.), továbbá a csapadék levezetőkbe szemetet, környezetszennyező, zsíros, olajos stb. folyadékot, anyagot, törmelékot önteni a dugulás veszélye miatt tilos!

Ablakban, erkélyen, stb. növényeket ápolni csak mások érdeksérelme nélkül szabad.

## 10. Állattartás

Kutyát, macskát, madarat és más házi állatokat (pl. menyét) kizárólag a társasházi külön tulajdonon belül, a ház nyugalmanak, tisztaságának biztosításával, az állattartó felelősségével lehet tartani és etetni.

Lakáscélú ingatlanon kívül állatot tartani tilos!

Emberre veszélyes hüllő és ízeltlábú, melegvérű ragadozó, valamint erős hangon kommunikáló madár (pl. óriáspapagáj) nem tartható.

Kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni, illetve az épület területén etetni tilos!

Az engedéllyel tartott állat okozta szennyeződést (pl. lábnyom, ürülék, stb.) annak gondozója köteles haladéktalanul feltakarítani.

Az eb- és állattartás mértékét és a tartás módját külön rendeletek szabályozzák, a használók kötelesek azokat betartani.

Az állatok társasház területén történő szaporítása tilos!

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |



Az állat tulajdonosa, gondozója köteles gondoskodni az általa tartott állat bejelentéséről, beoltásáról.

A társasházi közös tulajdonú területeken az eb- vagy egyéb állatra vonatkozó vezetési előírásokat kötelező megtartani!

A közös tulajdonban álló ingatlanrészekben, beleértve a belső udvart és a kertet is házi és kisállatot sétáltatni TILOS!

## 11. Vegyes rendelkezések

Minden használó jogosult a házirend szövegét megismerni, arról a közös képviselőtől – a költségek megfizetésével – másolatot kérni vagy készíteni és köteles a házirend szabályait betartani.

Budapest, 2021. június hónap 30. napja

.....  
Hema-Home Kft., Major Péter  
közös képviselő, levezető elnök

.....  
dr. Huber Zita  
jegyzőkönyvvezető

.....  
Zalai Gábor Miklós  
hitelesítő tulajdonostárs

.....  
METRODOM Next Kft., Zalai Gábor Miklós  
hitelesítő tulajdonostárs

Ellenjegyzem, Budapesten, 2021. június hónap 30. napján:

.....  
dr. Csurgay András Zsolt  
ügyvéd  
KASZ: 36058600

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

## A BÁRD APARTMANHÁZ TÁRSASHÁZ 2021. június 30. napján kelt szervezeti és működési szabályzatának

### 2. számú melléklete

# FŰTÉS- ÉS MELEGVÍZ ELSZÁMOLÁSI SZABÁLYZAT

A BÁRD APARTMANHÁZ TÁRSASHÁZ az alábbi szabályzat alapján számolja el a költségeket a mindenkori közös képviselő a Társasház tulajdonosa felé az albetétekhez tartozó folyószámlára való terheléssel fogyasztási értesítő formájában, mely terhelést minden esetben az elszámolt időszak utolsó napján kell elvégezni.

#### **Áramdíj kezelése:**

Tulajdonos a Fogyasztási értesítő alapján köteles megfizetni az elfogyasztott elektromosáram mennyiséget, az elszámolás alapja a közüzemi szolgáltató által kiállított számla.

#### **Víz és csatornadíj kezelése:**

Tulajdonos a Fogyasztási értesítő alapján köteles megfizetni az elfogyasztott vízmennyiséget, illetve a szennyvíz díjat, mely elszámolás alapja a közüzemi szolgáltatók által kiállított számla.

#### **Gázóra alapdíjának kezelése:**

A Társasháznak a mindenkori gázszolgáltató felé, a gázóra kihelyezése miatti alapdíját a mindenkori közös képviselet a fogyasztást igénybe vevő albetétek számával egyenlő arányban köteles felosztani, mely a Társasház esetében 259 darab fogyasztási helyet jelent, ami megegyezik az épületben lévő lakások és üzletek számával. Az így felosztott és egész forintra felkerekített díjat a közös képviselő a fogyasztási értesítőn külön sorban köteles feltüntetni, mint gázóra alapdíjat.

A gázóra alapdíját a közös képviselő külön könyvelési jogcíme köteles könyvelni.

#### **Hő veszteség (rendszer alapdíj) kezelése:**

A gondnok minden hónap utolsó napján leolvassa a gázóra állását, mely leolvasási érték a számítás alapját képezi.

Minden gázkészülék és fűtési, illetve melegvíz ellátási rendszer veszteséggel üzemeltethető csak. A Társasház veszteségét egy a Társasház fűtési és meleg víz rendszerét ismerő és karbantartó energetikus határozza meg. A számítás alapját képezi a kazánok típusai, a meleg víz tárolók mennyisége és méretei, a hőcserélők típusa és méretei, a fűtési és meleg víz strangok hossza, valamint méretezése és szigetelése, továbbá a mért előremenő és visszatérő fűtési és melegvíz rendszeren használaton kívül mért hőfokok. Jelen szabályzat megalkotásakor ezen elvek alapján a hő veszteség mértékét 25%-ban határozta meg a szakértő.

A havonta kiszámított hő veszteség díját az albetétek tulajdonosai a lakás és üzlet albetét tulajdoni hányada alapján kötelesek megfizetni.

Az egy tulajdoni hányadra jutó hő veszteség egységárát minden esetben egészforintra kell felkerekíteni.

A hő veszteség díjának számítási alapját képező adatot fel kell tüntetni a fogyasztási értesítőn külön sorokban.

|   |                                     |   |   |  |
|---|-------------------------------------|---|---|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviselet: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviselet: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|   |                                     |   |   |  |

**Meleg víz számítási módszere:**

A gondnok minden hónap utolsó napján leolvassa a vízóra állásokat, melyek a számítás alapját képezik.

A meleg víz köbméterenkénti felmelegítési díját az alábbi módon kell meghatározni fűtéssel ellátott időszakban:

A meleg víz központi felmelegítésnek a díját a fűtési időszakra vonatkozóan egy a Társasház fűtési rendszerét ismerő és karbantartó energetikus határozza meg.

A számítás mindenkori alapja a gáz fűtőértéke, a kazán típusa, valamint a használati meleg víz felmelegítésének hőfoka. Az így kapott értéket kell egységárnak tekinteni, és azt felszorozni az elfogyasztott meleg vízmérőn mért mennyiséggel.

A fűtési időszakon kívüli hónapokban a meleg víz központi felmelegítésének a díját az elszámolt időszak vonatkozásában minden esetben a fogyasztás arányában kell meghatározni a következő módon:

Az elfogyasztott gázmennyiség alapján képzett gázdíjból le kell vonni a hő veszteség mértékét, majd a maradványértéket el kell osztani az időszakban elfogyasztott meleg víz mennyiségével, az így kapott értéket egész forintba szükséges minden esetben felkerekíteni ezzel megkapjuk a meleg víz felmelegítés egységárát, melyet szorozni szükséges az albetétben a meleg vízóra által mért mennyiséggel.

Mindkét esetben minden, a számítás alapját képező adatot fel kell tüntetni a fogyasztási értesítőn külön sorokban.

**Fűtődíj számítási módszere:**

A fűtés díját a külön tulajdonban elhelyezett mérőóra alapján fizeti a Tulajdonos.

A Tulajdonos által elfogyasztott fűtési hőmennyiség alapján, mely minden hónap utolsó napján a hőmennyiségmérők közös képviselő általi vagy a Társasházzal megbízási jogviszonyban lévő vállalkozó/gondnok leolvasásából az adott hónapra meghatározott fűtési díj egységárából kerül kiszámításra a következő módon. Az aktuális hónap gázfogyasztásából levonásra kerül a hőveszteségnek elszámolt gázmennyiség, mely a Társasház esetében 25%. A megmaradt gázdíjból szintén levonásra kerül a használati meleg víz felmelegítéshez elhasznált gáz mennyisége, mely energetikai számítás alapján meghatározásra került. A fennmaradó gázmennyiség a fűtési rendszer működtetésére szolgáló gáz.

A közös képviselőt összesíti az adott hónapra vonatkozó összes hőmennyiségmérő által elfogyasztott egységet. A fűtésre felhasznált gázmennyiség felszorozásra kerül az aktuális gázszolgáltató által megadott egy köbméterre jutó gázzal, az így kapott érték pedig elosztásra kerül az összes elfogyasztott hőmennyiségi egységgel. Így megkapjuk az egy egységre jutó hőmennyiséget, melyet minden albetét esetében visszaszorunk az albetétre jutó fűtési hőmennyiségmérőn mért értékkel. Az összeg szintén szerepel a Tulajdonosnak kiküldött Fogyasztási értesítőben.

A fűtés fogyasztására használt hőmennyiségmérőn látható mennyiségi egység megnevezés nem mérvadó, csupán informatív jellegű adatnak tekinthető, mivel a mért hőmennyiség tekintetében a Társasház nem tekinti joghatással járó mérési adatnak a leolvasott mennyiségi egységet és mennyiséget.

A számítás alapját képező adatot fel kell tüntetni a fogyasztási értesítőn külön sorokban.

**Egyéb rendelkezések:**

A fogyasztási értesítőn szereplő díjat a tulajdonos a fogyasztást követő hónap 15. napjáig köteles megfizetni a Társasház részére.

A fogyasztási értesítőnek tartalmaznia kell a leolvasás dátumát, a fogyasztási mértékegységeket és egységárakat, valamint a készítő nevét és elérhetőségét.

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |

Budapest, 2021. június hónap 30. napja

.....  
Hema-Home Kft., Major Péter  
közös képviselő, levezető elnök

.....  
dr. Huber Zita  
jegyzőkönyvvezető

.....  
Zalai Gábor Miklós  
hitelesítő tulajdonostárs

.....  
METRODOM Next Kft., Zalai Gábor Miklós  
hitelesítő tulajdonostárs

Ellenjegyzem, Budapesten, 2021. június 30. napján:

.....  
dr. Csurgay András Zsolt  
ügyvéd  
KASZ: 36058600

|  |                                     |   |  |  |
|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Hema-Home Kft.<br>képviseli: Major Péter<br>közös képviselő,<br>levezető elnök | dr. Huber Zita<br>jegyzőkönyvvezető | Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | METRODOM Next Kft.<br>képviseli: Zalai Gábor Miklós<br>hitelesítő tulajdonostárs | dr. Csurgay András Zsolt<br>ellenjegyző ügyvéd<br>KASZ: 36058600 |
|  |                                     |   |  |  |