




SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

METRODOM RIVER A TÁRSASHÁZ

2024. február 21.

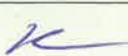



| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

TARTALOMJEGYZÉK



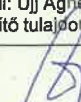
| | | |
|-------------|--|-----------|
| I. | ÁLTALÁNOS ÉS BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK..... | 5 |
| 1. | A Társasház elnevezése | 5 |
| 2. | A Társasház címe, helyrajzi száma | 5 |
| 3. | Az SZMSZ elfogadása..... | 5 |
| 4. | Az SZMSZ célja, személyi és tárgyi hatálya | 5 |
| 5. | Az SZMSZ időbeli hatálya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

| | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
| ✓ | ✍ | | ✍ | |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 29. | A közös képviselő kötelezettségvállalása | 16 |
| 30. | A közös képviselő általi kifizetések | 16 |
| 31. | A közös képviselő felelőssége | 17 |
| 32. | A közös képviselő díjazása | 17 |
| 33. | A közös képviselő önállósága | 17 |
| 34. | A közös képviselővel szembeni panasz | 17 |
| 35. | A közös képviselő megbízatásának megszűnése | 17 |
| IV. | A SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG | 18 |
| 36. | A számvizsgáló bizottságról általában | 18 |
| 37. | A számvizsgáló bizottság létszáma | 18 |
| 38. | A számvizsgáló bizottság megválasztása, összeférhetetlenségi szabályok | 18 |
| 39. | A számvizsgáló bizottsági teendők személyes ellátása | 18 |
| 40. | A számvizsgáló bizottság működése | 18 |
| 41. | A számvizsgáló bizottság jogköre, feladatai | 19 |
| 42. | A számvizsgáló bizottság tagjainak díjazása | 19 |
| 43. | A számvizsgáló bizottsági tagság megszűnése | 20 |
| V. | A KÖZÖS TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK | 20 |
| 44. | A közös tulajdon megjelölése | 20 |
| 45. | A közös tulajdon használata | 20 |
| 46. | A közös tulajdon fenntartása, közös költség | 21 |
| | A) A közös költség megállapítása | 21 |
| | B) A közös költség viselésének aránya | 21 |
| | C) A közös költség megfizetésének módja | 22 |
| | D) A közös költség megfizetésének határideje | 22 |
| 47. | A felújítási alap | 22 |
| | A) A felújítási alap képzése | 22 |
| | B) A felújítási alaphoz való hozzájárulás viselésének aránya | 22 |
| | C) A felújítási alaphoz való hozzájárulás mértéke | 22 |
| | D) A felújítási alaphoz való hozzájárulás megfizetésének módja, határideje | 22 |
| | E) A felújítási alap kezelésének, felhasználásának szabályai | 23 |
| 48. | A külön tulajdonon belül mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja | 23 |
| | A) Az elszámolás szabályai | 23 |
| | B) A megfizetés módja és határideje | 23 |
| 49. | A befizetések általános elszámolási rendje | 23 |
| 50. | Eljárás késedelmes fizetés esetén | 24 |
| | A) A fizetési késedelem | 24 |
| | B) A késedelmi kamat | 24 |
| | C) Tájékoztatás a fizetési késedelemről | 24 |
| | D) A fizetési késedelem esetén felmerülő költségek közös szabályai | 24 |
| | E) Felszólítás | 24 |
| | F) Írásbeli felszólítás | 24 |
| | G) Fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezése | 25 |
| | H) Felszámolási eljárás kezdeményezése | 25 |
| | I) Jelzálogjog bejegyzése és törlése | 25 |
| | J) Fizetési kedvezmény | 25 |
| 51. | Biztosítás | 26 |
| 52. | Kamerarendszer | 26 |
| VI. | A KÜLÖN TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK | 26 |
| 53. | A tulajdonostárs jogai | 26 |
| 54. | A tulajdonostárs bejelentési kötelezettsége | 27 |

| | | | | |
|--|---|--|--|---|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Hüber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  |  |

| | | |
|---|--|-----------|
| 55. | A tulajdonostárs egyéb kötelezettségei..... | 27 |
| VII. | ÉRTESÍTÉSI, KÉZBESÍTÉSI SZABÁLYOK..... | 28 |
| 56. | Az értesítések, kézbesítések módjai általában..... | 28 |
| 57. | Az ajánlott-tértivevényes postai küldemény útján történő közlés..... | 28 |
| 58. | A postaládába történő bedobás útján történő közlés..... | 29 |
| 59. | A társasházban jól látható helyre történő kifüggesztés útján történő közlés..... | 29 |
| 60. | Az e-mail útján történő közlés..... | 29 |
| 61. | Társasház által használt üzenetküldő rendszerben küldött levél útján történő közlés..... | 29 |
| 62. | Online társasházi ügyfélkapus rendszeren keresztül történő közlés..... | 30 |
| VIII. | HÁZIREND..... | 30 |
| IX. | VEGYES RENDELKEZÉSEK..... | 30 |
| 63. | Alkalmazandó jogszabályok..... | 30 |
| 64. | Jogi képviselő..... | 30 |
| HÁZIREND..... | | 31 |
| 1. | Preambulum..... | 31 |
| 2. | Csend és nyugalom biztosítása, zajkeltés tilalma..... | 31 |
| 3. | Biztonság..... | 31 |
| 4. | Tisztaság..... | 32 |
| 5. | Állagvédelem..... | 33 |
| 6. | A közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata, tárolási szabályok..... | 33 |
| 7. | Az egyes közös használatban álló helyiségek használati rendje..... | 34 |
| 8. | A lift használata..... | 37 |
| 9. | A teremgarázs használata..... | 37 |
| 10. | Az elektromos autótöltő rendszer használata..... | 38 |
| 11. | A külön tulajdonú ingatlanok használatának egyéb szabályai..... | 39 |
| 12. | Állattartás..... | 39 |
| 13. | Elektromos kisteherautó közösségi használata..... | 39 |
| 14. | Vendégparkoló használatának rendje..... | 40 |
| 15. | Vegyes rendelkezések..... | 40 |
| FŰTÉS, HŰTÉS ÉS VÍZFELMELEGÍTÉS ÉS AUTÓTÖLTÉSRE FOGYASZTOTT ÁRAM ELSZÁMOLÁSI SZABÁLYZAT..... | | 41 |
| VENDÉGPARKOLÓ..... | | 44 |
| KAMERARENDSZER..... | | 47 |

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

I. ÁLTALÁNOS ÉS BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**1. A Társasház elnevezése****METRODOM RIVER A TÁRSASHÁZ****2. A Társasház címe, helyrajzi száma****Budapest, 4012/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1117 Budapest, Budafoki út 64/A. szám alatt található ingatlan.****3. Az SZMSZ elfogadása**

A Társasház tulajdonostársai a 2024. február 21. napján megtartott közgyűlésükön, többségi szavazattal meghozott 6/2024.02.21. számú határozatukkal 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 fogadták 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 irányadóak.

7. Az SZMSZ-ben használt fogalmak

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

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

II. A KÖZGYŰLÉS

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

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

A közgyűlésen a tulajdonostárs – 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 megfelelő) kell foglalni, és a közgyűlés elnökének át kell adni. Ha meghatalmazott szavaz a tulajdonostárs helyett, akkor csatolni kell a meghatalmazását. Amennyiben a meghatalmazott általános és eredeti meghatalmazását a közös képviselőnél letétbe helyezte, úgy elegendő erre hivatkozni (pl. állandó bérlők, házastársak, családtagok esetén).

9. A közgyűlés nyilvánossága

A közgyűlés nyilvános, amely nyilvánosság a Társasház érdekeire tekintettel a tulajdonostársak egyszerű többsége vagy a közös képviselő saját hatáskörben hozott határozata alapján korlátozható. A közgyűlés a nyilvánosság (tulajdonostársakon 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 hatásköre

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

- A szomszédos Társasházak közös ügyeiért felelős szervezetben (KÜSZ) megvitásra kerülő távlati tervek, meghozandó döntések kapcsán a Társasház által a KÜSZ-be delegált tag (a számvizsgáló bizottság elnöke) mandátumának meghatározása, hogy a KÜSZ-ben a közgyűlés esetleges döntéseinek megfelelően képviselje a Társasház érdekeit.
- Amennyiben a lakói igények alapján a Számvizsgáló bizottság javaslatára, illetve vele egyetértésben a közös képviselő megváltoztatná a közösségi helyiségek, közös tulajdonban lévő területek használatának rendjét, a döntés utólagos jóváhagyása és a Házirend módosítása.
- Döntés fizetési meghagyás iránti kérelem beadásáról, illetve peres eljárás megindításáról azokban az esetekben, amikor a követelés vagy a pertárgy értéke meghaladja a 15 millió forintot.

11. A közgyűlés összehívása, a meghívó

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze.

Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével (egy tizedével) rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat

| | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
| ✓ | ✓ | | ✓ | |

megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül a közgyűlést nem hívja össze, akkor a számvizsgáló bizottság, az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott tulajdonostárs a Tht. előírásai szerint jogosult a közgyűlés összehívására.

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni.

A meghívót a jelen szervezeti és működési szabályzat szerinti értesítési módok bármelyikén lehet közölni azzal, hogy a meghívó egy példányát a Társasházban jól látható helyen minden esetben ki kell függeszteni és amellet kell még egy értesítési módot választani.

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, tulajdonostársak élıhetőségét 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

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 előzetesen köteles a számvizsgáló bizottságot értesíteni. A számvizsgáló bizottság 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 tulajdonostársak méltányolható érdekeire (pl. megfelelő hőmérséklet) figyelemmel kell lenni.

14. A közgyűlés tisztségviselői

A közgyűlések levezetéséről és a jegyzőkönyvvezető személyéről – ha arra a tulajdonostársak közül senki 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.

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

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 határozatképességére, a meghívóban közzéadandó tájékoztatásra a Tht. előírásai az irányadóak.

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

17. A szavazati jog és annak gyakorlása

A közgyűlésen a tulajdonostársakat a külön tulajdonukhoz tartozó tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

A szavazatszámok kiszámításánál a tulajdonostársak a kerekítés általánosan elfogadott szabályait nem rendelik alkalmazni.

A szavazás a szavazati jog számának azonosítására és számolására alkalmas, egyidejű vélemény nyilvánítással (pl. kéz-, vagy szavazólap felemelése) történik.

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

A szavazatok pontos számát – igen, nem, tartózkodom bontásban – látható többség vagy kisebbség esetén is rögzíteni kell.

18. A határozathozatal módja, szavazati arányok




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

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 közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább 2/3-ának (kétharmadának) igenlő szavazata is szükséges.

Rögzítik a tulajdonostársak, hogy a Társasházhoz tartozó közös kert, valamint a játszótér fenntartása, felújítása a rendes gazdálkodás körébe tartozó kiadásnak minősül.

19. A közgyűlések jegyzőkönyve, azok nyilvánossága és közzéadása

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

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

A jegyzőkönyv minimális tartalma tekintetében a Tht. előírásai az irányadóak. Amennyiben a közgyűlés vagy bármely tulajdonostárs 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. tulajdonostársak 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 közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti. Az, aki a jegyzőkönyv aláírását indokolatlanul megtagadja, egyszeri, a külön tulajdonára irányadó egy havi közös költségnek – több külön tulajdon esetén azok közül a legnagyobbra eső közös költségnek – megfelelő összegű kötbért köteles a Társasház részére fizetni. A kötbér megfizetésének esedékessége az aláírásra nyitva álló határidő utolsó napját követő nap. Az aláírás indokolatlan megtagadásának tekintik a tulajdonostársak, ha az arra kötelezett személy az aláírást olyan indok vagy ürügy miatt tagadja meg, amely érdemben nem befolyásolja a tartalmat. Ilyen esetben is jogosult arra a tulajdonostárs, hogy írásban különvéleményt fogalmazzon meg és annak jegyzőkönyvhöz történő csatolását kérje. Amennyiben a két megválasztott hitelesítőtől az egyik megtagadja a hitelesítést, akkor a hitelesítése kiváltható két másik tulajdonostárs aláírásával is, akik a közgyűlésen végig jelen voltak és elfogadják a jegyzőkönyvet.

A közgyűlés gördülékenysége és a jegyzőkönyv pontos elkészítésének elősegítése érdekében a közgyűlésről hangfelvétel is készíthető. A közgyűlésen minden esetben rögzíteni kell a jelenlévő tulajdonostársak hangfelvétel készítése tárgyában tett nyilatkozatát. Amennyiben bármely tulajdonostárs a hangfelvétel készítéséhez nem járul hozzá, az a hangfelvétel elkészítését nem akadályozza ugyan, de a hangvétel készítéséhez hozzá nem járuló tulajdonostársak hozzászólásait semmilyen esetben nem lehet 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 tulajdonostársaknak sem adható.

A közgyűlésről készített jegyzőkönyvbe, illetve hangfelvételbe bármely tulajdonostárs betekinthat, illetve belehallgathat, és a jegyzőkönyvről – a másolási és anyagköltség megfizetésével – másolatot kérhet.

A közgyűlésen született határozatok kivonatát a tulajdonostársakkal közölni kell. A közlés a jelen szervezeti és működési szabályzat szerinti értesítési módok bármelyikén lehetséges. Külön hangsúlyozzák a tulajdonostársak, hogy elegendő közlésnek tekintik, ha a határozatok kivonatának egy példánya a Társasházban jól látható helyen kifüggesztésre kerül. A tulajdonostársak a jegyzőkönyv és határozat kivonatok külön papíralapon történő kézbesítését – többek között a fénymásolási költségek megspórolása végett – nem kérik. Azon tulajdonostársak részére, akik ezt írásban kérik, a jegyzőkönyvet vagy határozatok kivonatát e-mail útján is meg kell küldeni. Amennyiben a Társasház rendelkezik azonosítás után elérhető ügyfélkapus dokumentumtárral, úgy a jegyzőkönyvet és határozatok kivonatát ott is közzé kell tenni.

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

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 működik, írásbeli véleményének ismeretében – a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás történhet online ügyfélkapus rendszeren keresztül is.

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 meghívók megküldésének, közlésének szabályai szerint – minden tulajdonostárshoz eljuttatni, illetve egy példányt a Társasházban jól látható helyre kifüggeszteni.

C) A szavazólap kötelező tartalma




A szavazólapokon legalább a következőknek kell szerepelnie:

- a Társasház megjelölése;
- a tulajdonostárs neve, lakcíme, a Társasházban található külön tulajdona vagy ezek feltüntetésére szolgáló hely;
- a határozati javaslatok;
- minden egyes határozati javaslatához kapcsolódóan a tulajdonostárs szavazati lehetőségeinek feltüntetése (igen, nem, tartózkodom) vagy azok feltüntetésére szolgáló hely;
- a keltezés vagy annak feltüntetésére szolgáló hely;
- a tulajdonostárs aláírásra szolgáló, e célból megjelölt hely;
- az írásbeli szavazással kapcsolatos információk hirdetőtáblára történő kifüggesztésének időpontja;
- 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 tulajdonostárs a hozzá eljuttatott szavazólapra írhatja rá vagy azon jelölheti meg igenlő vagy nemleges szavazatát.

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

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

A szavazás történhet online ügyfélkapus szavazófelületen is, ahol azonosítás után a tulajdonos egyértelműen jelölheti a szavazatát (igen/nem/tartózkodás).

E) Az írásbeli szavazás határideje

A tulajdonostárs a hirdetőtáblára történő kifüggesztéstől vagy az online ügyfélkapus rendszerben indított szavazástól 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 tulajdonostársakat 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.
- online ügyfélkapus szavazófelületen keresztül

Az elektronikusan kitöltött szavazólapokat e-mailben, a közös képviselő központi e-mail címére címezve kell megküldeni, kivéve online ügyfélkapus szavazás esetén.

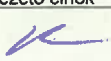

G) Az írásbeli szavazat érvényessége

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 tulajdonostárs nevét, lakcímét 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, 2024. 04. 01.);
- d) a tulajdonostárs aláírását;
- e) nem állapítható meg érvénytelenségi ok.
- f) online ügyfélkapus rendszeren leadott szavazat esetén

A szavazat érvénytelen, ha a szavazólap a kötelező elemeken kívül bármilyen más megjegyzést, kiegészítést, módosítást, javítást tartalmaz vagy a szavazólap fekete

| | | | | |
|---|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviselet: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviselet: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

tollal vagy ceruzával kerül kitöltésre. A szavazólapot lehetőség szerint KÉK tollal kell kitölteni!

H) Eljárás elrontott szavazólap esetén

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

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 – legalább 50%-át (ötven százalékát) képviselő tulajdonostársak leadták érvényes szavazatukat.

A kamerarendszer létesítéséről és üzemeltetéséről szóló írásbeli szavazás akkor érvényes, ha az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-át (kétharmadát) képviselő tulajdonostársak leadták érvényes szavazatukat.

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 irányadóak.




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 számvizsgáló bizottságnak, amely ellenőrzi a végeredményt. A számvizsgáló bizottság jegyzőkönyvet vesz fel, amelyet a közös képviselővel együtt aláírásukkal hitelesítenek.

A szavazólapok, valamint a számvizsgáló bizottság és a közös képviselő által a fentiek szerint felvett jegyzőkönyvet a közös képviselő a vonatkozó jogszabályi előírások szerint köteles megőrizni. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs 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

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

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

M) Az írásbeli szavazással hozott határozat megtámadása

Az írásbeli szavazással meghozott határozat bírósági megtámadására a szóbeli szavazással hozott határozat bírósági megtámadására szabályok irányadóak azzal az 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 tulajdonostársakkal.

A közlés a jelen szervezeti és működési szabályzat szerinti értesítési módok bármelyikén lehetséges. Külön hangsúlyozzák a tulajdonostársak, hogy elegendő közlésnek tekintik, ha a határozatok a Társasházban jól látható helyen kifüggesztésre kerülnek. A tulajdonostársak a határozatok külön papíralapon történő kézbesítését – többek között a fénymásolási költségek megspórolása végett – nem kérik. Azon tulajdonostársak részére, aki ezt írásban kéri, a határozatokat e-mail útján is meg kell küldeni. Amennyiben a Társasház rendelkezik azonosítás után elérhető ügyfélkapus dokumentumtárral, úgy a határozatokat ott is közzé kell tenni.

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 bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

A tulajdonostársak a Közgyűlési Határozatok Könyve megfelelő vezetésének tekintik 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 gyűrűs 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.

| | | | |
|--|---|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  |  | |

III. A KÖZÖS KÉPVISELŐ

24. A közös képviselőről általában, képviseleti jog

A közösség ügyintézését a közös képviselő látja el.

A közös képviselő képviseleti jogosultságára a Tht. előírásai az 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

A közös képviselő megválasztására, összeférhetlenségére és az azzal kapcsolatos igazolási szabályokra a Tht. előírásai az irányadóak. A közös képviselő haladéktalanul köteles a számvizsgáló bizottság elnöke 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 lakópark egységes közös képvisellete

A Metrodom River lakópark hatékonyabb üzemeltetése érdekében, a lakóparkot alkotó egyes Társasházaknak törekednie kell rá, hogy valamennyi Társasházban ugyanaz a személy vagy szervezet lássa el a közös képviselletet.




27. A Társasház képvisellete a közös képviselővel kötendő megbízási szerződés során

A közös képviselővel a Társasháznak írásba foglalt megbízási szerződést kell kötni. A közös képviselővel a közös képvisellet tárgyában kötött megbízási szerződést a Társasház, illetve a tulajdonostársak nevében a számvizsgáló bizottság elnöke vagy a közgyűlés által arra felhatalmazott bármely más személy – a közös képviselő megválasztásáról szóló közgyűlési határozat alapján – írja alá.




28. A közös képviselő jogköre, feladatai

A közös képviselő jogkörei és feladatai a következők:

- a közgyűlés határozatainak előkészítése és végrehajtása, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek;
- minden szükséges intézkedés megtétele az épület fenntartásának biztosítása érdekében;
- a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás, továbbá a külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díja összegének (rendszerint havi rendszerességű) közlése és beszedése, valamint a közösség ezzel kapcsolatos igényeinek érvényesítése;
- a tulajdonostársakat terhelő, külön tulajdonuk használatát érintő bejelentési kötelezettségük alapján bejelentett adataikról nyilvántartás vezetése;

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

- e) a közgyűlések levezetéséről való gondoskodás, amennyiben azt az adott közgyűlésen a tulajdonostársak egyike sem vállalja;
- f) végzett munkájáról a közgyűlés felé történő beszámolás, valamint azzal kapcsolatosan a tulajdonostársak által feltett kérdésekre történő válaszadás;
- g) a Társasház folyamatos üzemeltetésének felügyelte és irányítása, mégpedig úgy, hogy az biztonságos és takarékos legyen;
- h) a Társasház bevételeinek a jogszabályokkal és a közgyűlés határozataival összhangban történő biztosítása, valamint minden ésszerű intézkedés megtétele a Társasház költségvetési egyensúlyának fenntartása érdekében;
- i) a Társasház követeléseinek érvényesítése érdekében a szükséges intézkedések (p. fizetési felszólítás, fizetési meghagyásos eljárás, felszámolási eljárás, peres eljárások stb.) megtétele;
- j) hetente legalább egy alkalommal minimum 2 (két) órában fogadóóra tartása, a fogadóóra akár a Társasházban, akár a közös képviselőt ellátó személy vagy szervezet irodájában tartható;
- k) a Társasházzal szerződéses viszonyban lévő vállalkozók és megbízottak tevékenységének folyamatos ellenőrzése;
- l) a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján készített éves elszámolásnak a számvizsgáló bizottság részére az éves közgyűlés előtt legalább 15 (tizenöt) nappal történő átadása;
- m) a Társasház által kötendő szerződéseknek a Társasház költségére jogi képviselővel történő véleményeztetése vagy azok elkészítéséhez jogi képviselő segítségének igénybevétele;
- n) gondoskodás a Társasház tulajdonostársai részére webes felület létrehozásáról, működtetéséről és karbantartásáról, beleértve az okos társasházi rendszer működtetésének biztosítását is;
- o) a jelen szervezeti és működési szabályzatban foglaltak szerint dönt a kötelezettségvállalásokról és a kifizetésekről;
- p) az erre irányuló kérelem kézhezvételétől számított 3 (három) munkanapon belül igazolás kiadása a tulajdonostárs közösköltség-tartozásáról és a Társasházzal szemben fennálló kötelezettségeiről;
- q) a közös területek és közösségi helyiségek használatának biztosítása a tulajdonosok részére, beleértve a közös tulajdont nem rendeltetésszerűen, illetve nem a Házirend szerint használó tulajdonostársakkal szembeni fellépést is, ennek keretében a közös képviselő jogosult a teremgarázs közös területeit (a magántulajdonban álló gépkocsi beállókon kívül eső összes terület) parkoló gépjárművekre kerékbilincset elhelyeztetni. A kerékbilincs eltávolításának díja 40.000,- Forint, melynek infláció miatt emeléséről a közgyűlés egyszerű többségi határozattal jogosult dönteni;
- r) a számvizsgáló bizottság javaslata alapján, vele egyetértésben a közös képviselő a Házirendtől eltérően szabályozhatja a közös területek és helyiségek használatát, a Házirend módosítását a következő közgyűlésen azonban közgyűlési határozattal kell elfogadtatni;
- s) a közös képviselő kizárhatja a melegvíz fogyasztásból, a fűtésből, hűtésből és az elektromos autótöltő használatából azt a tulajdonostársat, akinek a Társasházzal szembeni tartozása akár közös költségből, akár fogyasztásból eredően meghaladja a mindenkori bruttó bérminimum felét, feltéve, hogy a fizetési kötelezettség határideje már legalább 60 (hatvan) napja lejárt, és a közös képviselő legalább egy alkalommal, akár e-mailben, akár levélben felszólította a tulajdonost a tartozás rendezésére. A szolgáltatások visszakapcsolási díja a

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

- tartozás 10%-a, de legfeljebb 30.000,- Forint, melynek infláció miatt emeléséről a közgyűlés egyszerű többségi határozattal jogosult dönteni;
- t) azon feladatok, amelyeket a jelen szervezeti és működési szabályzat a feladatkörébe utal;
- u) azon további feladatok, amelyeket a közgyűlés, vagy a vele kötött megbízási szerződés a feladatkörébe utal.

A közös képviselő a közgyűlés határozata alapján Társasház-kezelői tevékenységet is elláthat.

29. A közös képviselő kötelezettségvállalása

A közös képviselő a Társasház elfogadott költségvetésében meghatározott záró főösszegig a jelen szervezeti és működési szabályban foglaltak szerint kötelezettséget vállalhat.

Az éves költségvetési kiadási főösszeg 0,5 %-a feletti értékhatár esetén – ha jelen szervezeti és működési szabályzat másként nem rendelkezik – a Társasház elfogadott költségvetésében külön nem nevesített kötelezettségvállaláshoz a számvizsgáló bizottság előzetes írásbeli jóváhagyása szükséges.

Az értékhatár tekintetében az érintett jogügylet teljes ellenértéke, illetve díja, folyamatos szolgáltatás esetén az egy költségvetési évre eső érték, illetve díj az irányadó, függetlenül attól, hogy az hány részletben került kiszámlázásra vagy kiegyenlítésre.

Nem szükséges a számvizsgáló bizottság előzetes jóváhagyása a Társasház rendeltetészerű működéséhez szükséges (pl. lift karbantartása, fűtési időszakban a fűtés biztosítása, bejárati ajtók, garázkapu(k) működőképességnek biztosítása, izzók vásárlása, lábtörők pótlása stb.), a Társasház elfogadott költségvetésében meghatározott záró főösszeget meg nem haladó mértékű kötelezettségvállaláshoz.




Szintén nem szükséges a számvizsgáló bizottság előzetes jóváhagyása, ha a közös tulajdonban álló épületrészek, épület-berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet, jelentős anyagi kár veszélye, tulajdonostársak élethez veszélyeztető körülmények, gázszivárgás, életveszély sürgős elhárítása szükséges.

Azon kötelezettségvállalások esetén, amelyek értéke a 500.000,- Ft-ot (ötszázezer forintot) eléri vagy meghaladja, a közös képviselő köteles a Társasház nevében kötött szerződéseket, azok aláírása előtt legalább 15 nappal a Számvizsgáló bizottság részére tájékoztatásul megküldeni. A szerződéstervezeteket a közös képviselő jogosult ügyvéddel, jogtanácsossal, könyvelővel vagy adótanácsadóval előzetesen átnézni, felülvizsgáltatni.

30. A közös képviselő általi kifizetések

A közös képviselő 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 közös képviselő önállóan jogosult dönteni.

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

A nem szabályszerűen elvállalt kötelezettségek utáni kifizetések teljesítéséről a közös képviselő a számvizsgáló bizottság előzetes jóváhagyásával jogosult dönteni.

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

31. A közös képviselő felelőssége

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

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

32. A közös képviselő díjazása

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

A díj kifizetésének részleteit – a jelen szervezeti és működési szabályzatban foglaltak figyelembevételével – a közös képviselővel kötött megbízási szerződésben kell rögzíteni. A megbízási szerződés – ha a közgyűlés ettől eltérően nem rendelkezik – nem tartalmazhat olyan rendelkezést, amely szerint a közös képviselő a megbízási díját a KSH által közzétett éves inflációt meghaladó mértékben jogosult emelni.

33. A közös képviselő önállósága

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást nem fogadhat el, de a tulajdonostársak véleményét, kéréseit indokolt esetben köteles a számvizsgáló bizottság részére továbbítani.

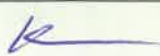


34. A közös képviselővel szembeni panasz

A közös képviselő intézkedése ellen a tulajdonostárs panasszal élhet. A panaszt a számvizsgáló bizottsághoz kell címezni. A számvizsgáló bizottság a hozzá beérkezett panaszokról tájékoztatja a közgyűlést.

35. A közös képviselő megbízatásának megszűnése

A közös képviselői megbízatás megszűnik:

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

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

A közös képviselő bármikor, indokolás nélkül lemondhat megbízatásáról, illetve felmondhatja megbízását. A közös képviselő lemondása, illetve felmondása az új közös képviselő megválasztásával, ennek hiányában azon közgyűlés napján válik hatályossá, amelyen a közgyűlés az új közös képviselő megválasztásáról gondoskodhatott volna. A közös képviselő legfeljebb a lemondástól számított kilencvenedik nap leteltéig köteles ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

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

IV. A SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG

36. A számvizsgáló bizottságról általában

A Társasház gazdálkodásának és a közös képviselő ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.

37. A számvizsgáló bizottság létszáma

A számvizsgáló bizottság létszáma 3 (három) fő. Az SZVB létszámának emeléséhez a tulajdonosok legalább 5001/10000 tulajdoni hányadának egyetértő szavazata szükséges, de az SZVB tagjainak száma ebben az esetben is kizárólag páratlan lehet.

38. A számvizsgáló bizottság megválasztása, összeférhetlenségi szabályok

A számvizsgáló bizottság tagjait a közgyűlés választja meg a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével.

A számvizsgáló bizottsági tag megbízatása a tag általi elfogadással jön létre.

A számvizsgáló bizottsági tagok összeférhetlenségére a Tht. előírásai az irányadóak. A számvizsgáló bizottsági tag haladéktalanul köteles a számvizsgáló bizottság elnöke és a közös képviselő részére bejelenteni, ha vele szemben bármely összeférhetlenségi ok fennáll vagy bekövetkezik. A jelen pont szerinti bejelentési kötelezettség elmulasztásából eredő károkért a számvizsgáló bizottsági tag teljes és korlátlan felelősséggel tartozik.




A számvizsgáló bizottsági tagok megbízatása a közgyűlés által meghatározott (határozott vagy határozatlan) időtartamra jön létre és újraválaszthatók. Erre irányuló külön rendelkezés hiányában a számvizsgáló bizottsági tagok megbízatása határozatlan időre jön létre.

39. A számvizsgáló bizottsági teendők személyes ellátása

A számvizsgáló bizottság tagjai feladataikat csak személyesen láthatják el, képviseletnek helye nincs.

40. A számvizsgáló bizottság működése

A számvizsgáló bizottság elnökének megválasztására, a határozathozatal módjára a Tht. előírásai irányadóak. A számvizsgáló bizottság a döntéseit egyszerű többséggel (50% + 1 szavazat) hozza.

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

A számvizsgáló bizottság tagjai közül elnökhelyettest választ. A számvizsgáló bizottság elnökének akadályoztatása vagy közvetlen érintettsége esetén a számvizsgáló bizottság elnökhelyettese teljes jogkörrel helyettesíti őt.

A legalább 2 (két) hónapnyi közös költségnek megfelelő összegű hátralékos tulajdonostárs a számvizsgáló bizottság munkájában nem vehet részt, díjazásban az adott hónapra vonatkozóan nem részesülhet, szavazati jogával nem élhet, az ő szavazatát a határozatképesség megállapításakor is figyelmen kívül kell hagyni. Ezen körülmény vonatkozásában a számvizsgáló bizottság elnöke minden ülés előtt tájékozódni köteles. A közös képviselő utólag is jogosult ezen körülmény vizsgálatára.

A számvizsgáló bizottság az üléseiről köteles jegyzőkönyvet készíteni. A jegyzőkönyvet valamennyi számvizsgáló bizottsági tag köteles aláírni. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

A számvizsgáló bizottság elnöke a számvizsgáló bizottság döntéseiről, határozatairól, azok meghozatalától számított 3 (három) napon belül köteles a közös képviselőt tájékoztatni.

Amennyiben valamely számvizsgáló bizottsági tag a számvizsgáló bizottság határozatával nem ért egyet, úgy a határozat meghozatalától számított 3 (három) napon belül írásban különvéleményt fogalmazhat meg, amelyet ugyanezen határidőn belül köteles a közös képviselő részére megküldeni.

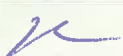


41. A számvizsgáló bizottság jogköre, feladatai

A számvizsgáló bizottság Tht-ben meghatározottakon túli jogkörei és feladatai a következők:

- véleményezi, és ennek eredményeképpen jóváhagyja vagy megtiltja a közös képviselő jelen szervezeti és működési szabályzatban meghatározott értékhatár feletti kötelezettségvállalását;
- véleményezi, és ennek eredményeképpen jóváhagyja vagy megtiltja a közös képviselő jelen szervezeti és működési szabályzatban meghatározott értékhatár feletti nem szabályszerű kötelezettségvállalásai utáni kifizetések teljesítését;
- a közgyűléseken – a tulajdonostársak bármelyikének 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;
- tulajdonostársak jelzései alapján kezdeményezi a közösségi helyiségek és közös területek használati rendjének a Házirendbe foglaltaktól eltérhessen, illetve jóváhagyja a közös képviselő erre irányuló kérését;
- a közös képviselő és a Számvizsgáló Bizottság elnökének beszámolója alapján szükség szerint megvitatja a Közös Ügyek Szervezetének (KÜSZ) működését, különös tekintettel a Társasház érdekeire, javaslatokat tesz a KÜSZ napirendjére, a Társasház által delegált tagok eljárására a KÜSZ-ben;
- jogosult a Számvizsgáló Bizottság minden tagja a Társasház összes bankszámlájához betekintési jogosultságot igényelni a számlavezető bank(ok)nál, amelyhez a Számvizsgáló bizottság megválasztásáról szóló határozat szükséges.

42. A számvizsgáló bizottság tagjainak díjazása

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

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

43. A számvizsgáló bizottsági tagság megszűnése

A számvizsgáló bizottsági tagság megszűnik:

- a tag lemondásával;
- a tag halálával;
- a tag vagy a számvizsgáló bizottság közgyűlés általi felmentésével;
- a Társasházban fennálló tulajdonostársi minőség (tulajdonosi jogviszony) megszűnésével;
- valamely összeférhetlenségi ok bekövetkezésével.

A számvizsgáló bizottság tagja bármikor, indokolás nélkül, azonnali hatállyal lemondhat megbízatásáról. Amennyiben a számvizsgáló bizottság tagjainak száma a jelen szervezeti és működési szabályzat által megjelölt legalacsonyabb létszám alá csökken vagy a számvizsgáló bizottság működőképessége azt megkívánja, akkor a tag lemondása az új számvizsgáló bizottsági tag 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 számvizsgáló bizottsági tag megválasztásáról gondoskodhatott volna. A jelen pont szerinti körülmények fennállása tekintetében a számvizsgáló bizottság elnökének, az ő hiányában vagy amennyiben a számvizsgáló bizottság elnöke kíván lemondással élni, úgy a közös képviselő nyilatkozata irányadó.

A közgyűlés a számvizsgáló bizottságot vagy annak valamely tagját bármikor, indokolás nélkül azonnali hatállyal vagy határidő tűzésével felmentheti.

Amennyiben a számvizsgáló bizottsági tag megbízatása valamely összeférhetlenségi ok bekövetkezésével szűnik meg, akkor az összeférhetlenségi okról való tudomásszerzés időpontjáig a számvizsgáló bizottsági tag megbízását hatályosnak, ezen minőségében leadott szavazatait érvényesnek kell tekinteni annak érdekében, hogy az említett időpontig meghozott számvizsgáló bizottsági határozatok érvényessége és az azokra alapozott eljárások, határozatok ne legyenek megkérdőjelezhetőek.

V. A KÖZÖS TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

44. A közös tulajdon megjelölése




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

45. A közös tulajdon használata

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

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

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

Az alábbiak közös tulajdonon történő elhelyezéséről szóló közgyűlési napirend kitűzésének és a közgyűlés hozzájárulásának a közvetlenül érintett tulajdonostársak egyhangú írásbeli hozzájárulása előfeltételét képezi:

- a) cégfelirat vagy reklám – kivéve az alapító okiratban meghatározott cégtábla, reklámtábla kihelyezése, valamint a cégnév postaládákon történő feltüntetése, illetve az üzletekhez kapcsolódó teraszokra kihelyezett bútorokon, napernyőkön stb. lévő reklámok;
- b) parabola antenna;
- c) légkondicionáló berendezés (kizárólag kívülről nem látható helyre, erkély vagy terasz padlójához rögzítve, lakáson belüli kondenzvíz elvezetéssel);
- d) hirdető berendezés, fényreklám, kirakatszekrény;
- e) díszkivilágításra szolgáló berendezés, kivéve az alkalmoszerű, idényjellegű, pl. karácsonyi díszkivilágítást;
- f) a Társasház külső és belső homlokzati képét megváltoztató tárgyak, különös tekintettel a következőkre: az eredetitől eltérő színű vagy megjelenésű üvegtáblát, a táblát megjelenését megváltoztató, eltakaró fólia vagy burkolat, az eredetitől eltérő színű redőnyfalat.

Vita esetén a közvetlenül érintett tulajdonostársak körét a közös képviselő jogosult meghatározni.

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.

A társasházi közös tulajdonban, de valamely tulajdonostárs kizárólagos használatában álló kert (kizárólagos használatú kert) leválasztása legfeljebb 1 (egy) méter magasságig terjedő kerítéssel, azon felül is legfeljebb csak 2 (két) méter magasságig terjedő zöld felülettel (pl. tuja, sövény) és a meglévő állapotokhoz igazodó módon lehetséges. Amennyiben földszinti lakás esetén a lakás, illetve terasz használatának intimitása ezzel nem biztosítható, kizárólag a közös képviselővel és az épület tervezőjével egyeztetett helyen, módon, egységes megjelenésű és kialakítású, vizuális elválasztó létesíthető. A jelen pontban foglaltak nem teljesítése vagy megsértése esetére a tulajdonostársak, illetve a társasház meghatalmazzák és megbízzák a közös képviselőt, hogy a jelen SZMSZ-ben foglaltaknak megfelelő állapotok helyreállítása érdekében a szükséges intézkedéseket tegye, ennek keretében akár a szabálytalanul épített vagy át nem alakított kerítések elbontásáról – az érintett tulajdonostárs költségére – gondoskodjon.




46. 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 tulajdonostársakat az alábbiak szerint terheli:

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

- a külön tulajdonú lakás célú ingatlanok, óvoda, iroda és üzlethelyiségek után az alapító okirat szerinti (kerekítés nélküli) alapterület alapján;
- a teremgarázsokban található, gépkocsi-beállóként (álláshelyenként) darabszám után;
- a motorkerékpár tárolók után az alapító okirat szerinti helyiség alapterület alapján, azzal, hogy az egy motorkerékpár beálló után fizetendő közös költség egyenlő a helyiség alapterület osztva a motorkerékpár beálló számával, szorozva az egy négyzetméterre jutó közös költség mértékkel
- a külön tulajdonú tárolók után az alapító okirat szerinti területük alapján
- a közös költség részét képező portaszolgálat díjazásának költsége a közös költséggel megegyező mértékben és arányban oszlik meg a tulajdonostársak között

C) A közös költség megfizetésének módja

A fizetés módját az alábbiak figyelembevételével a tulajdonostársak szabadon határozzák meg.

A közös költséget banki átutalással vagy banki pénztári befizetéssel lehet megfizetni.

Amennyiben a tulajdonostárs a közös költséget a fentiekől eltérő módok teljesíti, (pl. „rózsaszín csekken” fizeti be), akkor a közös képviselő jogosult az esetlegesen így okozott többletköltséget érvényesíteni és a tulajdonostárstól – esetenként – további legalább 1000,- Ft-ot (ezer forintot) – kezelési költség jogcímén – beszedni. A jelen pont szerinti kezelési költség megfizetésének határideje a következő hónapban esedékes közös költség esedékességével esik egybe. Közös költséget beszámítással megfizetni nem lehet.

D) A közös költség megfizetésének határideje

A tulajdonostársak a közös költséget legkésőbb tárgyható 15. (tizenötödik) napjáig, a Társasház erre a célra fenntartott fizetési számlájára kötelesek megfizetni.

47. A felújítási alap

A) A felújítási alap képzése

A tulajdonostársak megállapodnak, hogy felújítási alapot képezhetnek.




B) A felújítási alaphoz való hozzájárulás viselésének aránya

A felújítási alaphoz való hozzájárulás a tulajdonostársakat 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.

D) A felújítási alaphoz való hozzájárulás megfizetésének módja, határideje

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes/Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

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

48. 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. fűtés, hűtés és melegvíz elszámolási szabályzat) rendelkezései irányadóak. A jelen pont szerinti szabályzat módosításához a közgyűlésen jelenlévők egyszerű szótöbbséggel hozott határozata szükséges.

A mért adatok alapján a Társasház jogosult a díjat felszámítani.

B) A megfizetés módja és határideje

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

Amennyiben a tulajdonostárs 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.




49. 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 tulajdonostárs teljes nevét feltüntetni.

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

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

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

50. Eljárás késedelmes fizetés esetén

A) A fizetési késedelem

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

B) A késedelmi kamat

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

C) Tájékoztatás a fizetési késedelemről

A tulajdonostársak hozzájárulnak ahhoz, hogy a legalább két havi közös költségnek megfelelő összeggel hátralékba eső tulajdonostársak nevét, külön tulajdonának megjelölését és a tartozás mértékét a tulajdonostársak részére fenntartott webes felületen a közös képviselő nyilvánosságra hozza, valamint az említett adatokat a közgyűlésen felolvassa. A jelen pontban foglalt adatokon túl egyéb személyes adat nem tüntethető fel és nem hozható nyilvánosságra.

D) 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 hátralékos tulajdonostárs viseli, de azt a Társasház köteles megelőlegezni.

E) Felszólítás

A kéthavi közös költségnek megfelelő összeggel hátralékba eső tulajdonostárs 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 tulajdonostársak azt is, ha a közös képviselő a közös költséggel hátralékba eső tulajdonostárs részére olyan elszámolást vagy bármilyen más kimutatást (pl. havi egyenlegközlő, folyószámla) küld, amely a hivatkozott kötelező elemeket tartalmazza.

F) Írásbeli felszólítás

A legalább kéthavi és a mindenkor legkisebb minimálbér 1/3-át (egyharmadát) meghaladó összegű közös költségnek megfelelő összeggel hátralékba eső tulajdonostárs részére a közös képviselő köteles fizetési felszólítást küldeni. A fizetési felszólításban legalább a következőket kell megjelölni: (a) késedelemmel érintett

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

tartozás összege; (b) a kézhezvételtől számított legalább 3 (három), legfeljebb 15 (tizenöt) napos póthatáridő a teljesítésre.

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

A fizetési felszólításokat ajánlott-tértivevényes küldeményként vagy ügyfélkapun keresztül e-mail-ben kell a tulajdonostárs részére megküldeni. A kézbesítési vélelem tekintetében a Tht. előírásai irányadóak.

G) Fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezése.

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

H) Felszámolási eljárás kezdeményezése

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

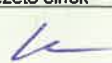

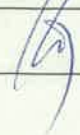
I) Jelzálogjog bejegyzése és törlése

A közös költséggel hátralékba eső tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelése tekintetében a Tht. és az Inytv. 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 tulajdonostárs 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) munkanapon 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 tulajdonostárs 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.

J) Fizetési kedvezmény

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levelező elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

A hátralékba eső tulajdonostárs részére a közös képviselő részletfizetést engedélyezhet. A részletfizetésről a tulajdonostárssal írásbeli megállapodást kell kötni. A részletfizetési megállapodásban foglaltak tulajdonostárs 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.

51. Biztosítás

A közös tulajdonú épületrészeket, felszereléseket, berendezéseket és a nem lakás célú helyiségeket együttesen kell valamely biztosítótársaságnál biztosítani, míg a külön tulajdon tárgyát képező ingatlanokra, ingatlanrészekre az egyes tulajdonostársak maguk köthetnek biztosítást.

A biztosítás megkötése és az ezzel kapcsolatos minden feladat elvégzése a közös képviselő kötelezettsége.

52. Kamerarendszer

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

A kamerarendszer üzemeltetésének korlátaira, az üzemeltető lehetséges személyére, a biztonsági követelményekre, a személyes adatok kezelésére, továbbítására, törlésére, a kamerarendszer telepítésével, a Társasház tulajdonostársainak, ingatlanhasználóinak a Társasházban dolgozók vagy más okból ide érkezők kamerarendszerrel kapcsolatos személyiségi és adatvédelmi jogaival kapcsolatos szabályokat az SZMSZ 4. számú melléklete tartalmazza.




VI. A KÜLÖN TULAJDONRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

53. A tulajdonostárs jogai

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

A tulajdonostársak 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 megtiltják.

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.

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levelező elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

54. A tulajdonostárs bejelentési kötelezettsége

A tulajdonostárs – 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;

Amennyiben a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani, akkor a tulajdonostárs – a birtokbavétel, illetőleg a bérleti jogviszony kezdete közül a korábbi időpontjától vagy a bérlő személyes adatainak változása esetén a változás időpontjától számított 15 (tizenöt) napon belül – köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

- a) a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát;
- b) hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét.

A bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a tulajdonostárs 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 tulajdonostárs korlátlan felelősséggel tartozik.

Amennyiben a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli és a bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a közös képviselő írásban köteles felszólítani a bérlőt fizetési kötelezettségének teljesítésére. Az írásbeli felszólítás bármilyen igazolható módon történhet. Megfelelő és igazolható módnak tekintik a tulajdonostársak például a meghívóra vonatkozó szabályok szerinti kézbesítést vagy azt is, ha a közös képviselő a fizetési felszólítást a külön tulajdonú ingatlan bejárati ajtajára kitézi, erről jegyzőkönyvet vesz fel, amelyben a kitézés megtörténtét bármely két tulajdonostárs igazolja.

55. A tulajdonostárs egyéb kötelezettségei

A tulajdonostárs 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- és villanyhálózat 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,

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

- 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) a külön tulajdonú ingatlanok homlokzatra szerelt nyílászáróira kizárólag az alább meghatározott színű árnyékolók/redőnyök szerelhetők fel:
- 5 emeletes épületrészen: lefutósín RAL 7038, redőnypalást Aluprof PA43: x=34
- Toronyépületen: lefutósín RAL 7039; redőnypalást Aluprof PA43: x=03
- g) 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 képviselője által megrendelt és kifizetett szállítási díjjal, az elszállítás módjával kapcsolatban.

A tulajdonostárs kötelezettségeinek elmulasztása esetén a tulajdonostárs 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. ÉRTESÍTÉSI, KÉZBESÍTÉSI SZABÁLYOK

56. 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.




- ajánlott-tértivevényes postai küldemény útján történő közlés;
- postaládába történő bedobás útján történő közlés;
- a társasházban jól látható helyre történő kifüggesztés útján történő közlés;
- e-mail útján történő közlés;
- a Társasház által használt üzenetküldő rendszerben küldött levél útján történő közlés;
- online társasházi ügyfélkapus rendszeren keresztül történő közlés.

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

57. Az ajánlott-tértivevényes postai küldemény útján történő közlés

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

- a tulajdonostárs által a közös képviselő részére írásban bejelentett értesítési címére;
- az előbbi hiányában:
 - amennyiben a tulajdonostárs a társasházban lakással vagy üzlethelyiséggel rendelkezik, úgy annak a címére;
 - amennyiben a tulajdonostárs a társasházban lakással vagy üzlethelyiséggel nem rendelkezik, úgy a társasházi külön tulajdonú ingatlanának tulajdoni lapján található lakcíme vagy

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

C) jogi személy esetén a székhelyére, bármely telephelyére vagy fióktelepére.

Az ajánlott-tértivevényes postai küldemény útján közölni kívánt értesítés a kézbesítés megkísérlésétől számított 5. (ötödik) napon akkor is közöltnek minősül, ha a térivevény „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 feltételeesen 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.

58. A postaládába történő bedobás útján történő közlés

A tulajdonostársak megfelelő közlésének tekintik, amennyiben az értesítés a tulajdonostársak társasházban található postaládájába a közös képviselő vagy megbízottja által bedobásra kerül. A közös képviselő a postaládába történő bedobás megtörténtéről jegyzőkönyvet köteles felvenni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell, a bedobott okirat tartalmát, a postaládába történő bedobás megtörténtét, valamint annak időpontját. A jegyzőkönyvben foglaltakat a számvizsgáló bizottság valamelyik tagja vagy bármely, legalább két tulajdonostárs aláírásával igazolja.

59. A társasházban jól látható helyre történő kifüggesztés útján történő közlés

A közös képviselő a társasházban jól látható helyre történő kifüggesztés megtörténtéről jegyzőkönyvet köteles felvenni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a kifüggesztett okirat tartalmát, a kifüggesztés megtörténtét, valamint annak időpontját. A jegyzőkönyvben foglaltakat a számvizsgáló bizottság valamelyik tagja vagy bármely, legalább két tulajdonostárs aláírásával igazolja. Megfelelő jegyzőkönyvek tekintik a tulajdonostársak, ha a kifüggesztett okirat egy példányára – de nem feltétlenül a kifüggesztett példányra – a kifüggesztés időpontja rávezetésre kerül és azt az említett személyek aláírják.

A Társasház hirdetőablaja minden esetben jól látható helyre minősül.

60. Az e-mail útján történő közlés


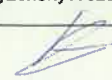
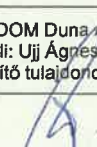
A tulajdonostársak jogosultak arra, hogy elektronikus elérhetőségüket (e-mail címüket) megadják a közös képviselő részére és az egyes értesítéseket e-mail útján kérjék.

Azon tulajdonostársak részére, akik e-mail címüket a közös képviselő részére írásban megadták, a közös képviselő az egyes értesítéseket – ha jelen szervezeti és működési szabályzat másként nem rendelkezik – e-mailen köteles megküldeni.

Az e-mail címek tulajdonostárs általi pontatlan megadásából, változásából, megszűnéséből, a szolgáltató nem megfelelő működéséből, a postafiók beteltéből stb. eredően a közös képviselőt semmiféle felelősség, kötelezettség nem terheli.

Az e-mail útján közölni kívánt értesítés – ha a kézbesítés ettől eltérő időpontját más nem igazolja, akkor – az elküldés időpontja után 1 órával tekintendő kézbesítettnek.

61. Társasház által használt üzenetküldő rendszerben küldött levél útján történő közlés

| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviselet: Nagy Roland közös képviselő, levelező elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna-Alfa Kft. képviselet: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

Igény esetén a közös képviselő az SZVB egyetértésével dönthet egyedi üzenetküldő szolgáltatás használatáról. Ez lehet a Társasház okosotthon rendszerének applikációja, vagy más, dedikált üzenetküldő szolgáltatás (pl. Messenger, Viber, WhatsApp stb.). A kiválasztott üzenetküldő rendszerben történő információközlésre, kézbesítésre stb. más rendelkezés híján az előző pontban írtak az irányadóak.

62. Online társasházi ügyfélkapus rendszeren keresztül történő közlés

Az online ügyfélkapus rendszerből küldött üzenetek az időbélyeges naplózásuk miatt, a küldésük pillanatában tekinthetők kézbesítettnek.

VIII. HÁZIREND

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


IX. VEGYES RENDELKEZÉSEK


63. Alkalmazandó jogszabályok

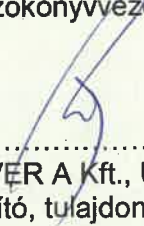
A jelen szervezeti és működési szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Tht., valamint az egyéb magyar jogszabályok megfelelően irányadóak.

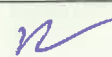


Alulírottak jelen okiratot elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal, valamint a Társasház akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2024. február 21.


NLTH River Otthon Kft., Nagy Roland
közös képviselő, levezető elnök


dr. Huber Zita
jegyzőkönyvvezető


METRODOM RIVER A Kft., Ujj Ágnes Enikő
alapító, tulajdonos

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonosi társ | |
|  |  | |  | |

A METRODOM RIVER A TÁRSASHÁZ 2024. február 21. 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) 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 vagy más audiovizuális eszköz, háztartási és munkagép, valamint egyéb hasonló berendezések úgy üzemeltethetők, hogy azok működése, hangja, zaja mások nyugalma ne zavarja.

Zajjal járó építési, szerelési munka végzése (pl. fúrás, vésés, kalapálás, fűnyírás 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 ünnepnapokon (munkaszüneti napokon) 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 ünnepnapokon (munkaszüneti napokon) 09:00 és 14:00 óra között engedélyezett.

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

Az ének, tánc, zene oktatása, gyakorlása a Társasház albetétjeiben nem folytatható.

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

3. Biztonság

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

A Társasház bejárati ajtóit (ideértve a teremgarázs kapuját is) – vagyoni védelmi okokból – napközben is csukva kell tartani. A Társasházba a bejutás proxyval, vagy a jogosultak arcát azonosító kaputelefonnal történik. Az arcazonosító rendszer használata a lakók saját döntése alapján történik, igény esetén a közös képviselő köteles gondoskodni a jogosultak arcának beszkeneléséről, illetve annak a rendszertől való törléséről. A közös képviselő költségek megfizetése ellenében köteles kulcsot (proxy-t) a tulajdonos részére biztosítani.

A látogatók, vendégek számára a bejutás kaputelefon útján biztosított. A tulajdonostársak kötelesek ellenőrizni, hogy az épületbe kit és milyen céllal engednek be! A kaputelefonon a tulajdonostársak nevének és a lakás számának feltüntetéséről a közös képviselő – a tulajdonostársak 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 lakópark tisztaságáról és a közös tulajdonú, de nem valamely tulajdonostárs kizárólagos használatában álló kert (a továbbiakban: kert) gondozásáról a társasházközösség gondoskodik.

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

- a társasházi közös tulajdonban lévő helyiségek és területek folyamatos és rendszeres tisztán tartása (pl. felmosás);
- a Társasház előtti, illetve a közös kertben lévő járdák, sétány folyamatos és rendszeres leseprése, a sár, a hó, a jég eltávolítása, csúszásmentesítés;
- az idejét múlt, vagy engedély nélkül kifüggesztett hirdetések folyamatos és rendszeres eltávolítása;
- évente legalább 2 (két) alkalommal (tavasszal és ősszel) a társasházi közös tulajdonban lévő területek nagytakarítása, a közös használatú helyiségek és területek ajtóinak, ablakainak, az átrium függönyfalának és üvegtetejének megtisztítása, valamint a teremgarázs nagytakarítása;
- szeméttároló rendszeres kiürítése, a kukák határidőben történő kirakása, szükség szerinti kimosása, tisztán tartása.

A Társasház a kert és az épületen belül található növények gondozása és az öntözőrendszer karbantartása érdekében – a növények ápolására, karbantartására, tápanyagutánpótlásra, metszésre, és szükség szerinti cserére vagy pótlásra, téliesítés, stb. – vállalkozási szerződést köt. A takarítás és a kertgondozás költségeit a Társasház a közös költségből fedezi.

A szeméttárolóban (kukában) kizárólag háztartási hulladék tárolható. Géprészeket, építési hulladékot, karácsonyfát (fenyőfát), állattetemet, egyéb fertőző anyagot, földet, egyéb nem háztartási szemetet (pl. költözési hulladék, bútorok vagy bútorrészek) 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

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes/Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

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 szolgáló nylon zsákban, szatyorban stb.) lehet betenni.

A papírt, műanyagot, illetve az ún. zöld hulladékot 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.

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-, csatorna- és áramellátási vezetékek, szellőző rendszer, kaputelefon, személyfelvonó stb.) rendeltetésüknek megfelelően, mások jogos érdekeinek és a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használni.



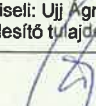
Az épület közös területein található közüzemi vezetékekhez hozzányúlni tilos! Bármiféle szerelést, leágazást csak szakember végezhet a közös képviselő megrendelése alapján.

A társasházi közös tulajdont érintő nagyobb felújítási, átalakítási munka megkezdésének időpontjáról és várható időtartamáról legalább 15 (tizenöt) nappal a munkakezdést megelőzően, a társasházban jól látható helyre kifüggesztett hirdetmény útján köteles a közös képviselő a használókat 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 használókat haladéktalanul tájékoztatni.

A társasházi külön tulajdonú ingatlanokban végzendő, másokat zavaró mértékű zajjal, porképződéssel járó felújítási, átalakítási munkákról köteles a használó a közös képviselőt legalább 15 (tizenöt) nappal korábban írásban tájékoztatni, jogszabályban meghatározott esetekben pedig a közös képviselő engedélyét kérni.

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

A közös használatra szolgáló helyiségeket használat után tisztán és rendben kell átadni.

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

A közös használatra szolgáló helyiségeket a Házirendben megszabott használati időn kívül zárva kell tartani. Minden társasházi közös tulajdonban álló helyiség kulcsából egyet a közös képviselőnél 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 – tartós tárolása tilos. Ezekben a területeken bútorokat és egyéb tárgyakat – ideértve 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 zavartalansága mellett, valamint a tűzrendészeti előírások figyelembevételével és betartásával – a tervben szereplő, az épülettel együtt átadott bútorokon, más berendezési tárgyakon és növényeken kívül más dolgok nem tárolhatóak. A babakocsik és biciklik az épületen belül az erre kijelölt közösségi tárolókban tárolhatóak.

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 tulajdonosuk költségére elszállítani, illetve elszállíttatni.

A kijelölt dohányzóhelyek, a kijelölt tűzrakó helyek és a kizárólagos használatú kertrészek kivételével a Társasház közös tulajdonú területein vagy a teremgarázsban dohányozni 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 és tűzrakó helyeket határozhat meg. Az épületben kijelölt dohányzóhely nem létesíthető. A Társasház közös tulajdonú kertjében elektromosgrill az arra kijelölt tűzrakó helyen üzemeltethető.

A lakópark teljes területén 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, utcalocsolás, építkezés, kizárólagos használatú kert locsolása).

7. Az egyes közös használatban álló helyiségek használati rendje

A közös használatú helyiségeket a használók saját felelősségükre vehetik igénybe, azokat különös gondossággal kell használni, hogy állagukat a lehető leghosszabb ideig megőrizték. Aki a közös használatú helyiségek használati rendjét súlyosan, vagy ismételten megszegi, személyi sérüléssel járó balesetet okoz, mások általi használatát akadályozza, zavarja, ellehetetleníti, szándékosan kárt okoz a berendezésben, a kártérítés mellett ideiglenesen vagy véglegesen ki lehet zárni egy vagy több közös helyiség használatából. A kizárásról, annak időtartamáról az SZVB a közös képviselővel együtt dönt, határozatuk felülvizsgálatát a használó a soron következő közgyűléstől kérheti.

7.1 Fitneszterem és szauna

A fitneszterem minden nap 7-től 22-ig tart nyitva. A szauna munkanapokon 18-tól 22-ig, munkaszüneti napokon 9-től 22-ig üzemel. A fitneszterem és a szauna ajtaja

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH Ríver Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levelet vezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

üzemidőben proxyval nyitható, az ajtókat az üzemidő alatt is csukva kell tartani. A szauna használatának különleges szabályait, különös tekintettel a biztonságra és az egészségügyi kockázatokra, a szauna mellett ki kell függeszteni. A szauna koedukált, azt kizárólag fürdőruhában vagy más, a testet részben takaró ruházatban lehet használni. A fitneszterembe kizárólag tiszta talpú edzőcipőben szabad belépni, utcai cipőben, csizmában, papucsban a belépés, illetve a gépek használata tilos! A helyiségbe háziállatot, kisállatot bevinni szigorúan tilos! A nyitvatartási és üzemelési időket a közös képviselő vagy a közgyűlés módosíthatja. Takarítási és karbantartási idő alatt a fitneszterem és a szauna nem használható.

7.2 Babajátószoba





A babajátószoba minden nap 7-től 20-ig tart nyitva, ajtaja üzemidőben proxyval nyitható, az ajtókat az üzemidő alatt is csukva kell tartani. A játószoba 1-7 éves gyermekek igényei szerint lett kialakítva, idősebb gyerekek a helyiség használatát lehetőség szerint kerüljék. Gyerekek csak felnőtt kíséretében és felügyelete mellett használhatják a helyiséget, a gyerekek felügyeletét a Társasház személyzete alkalmasságukkal, ideiglenes jelleggel sem tudja ellátni. A játószobát a gyerekek a szülők felelősségére használhatják, az ott történt balesetekért, károkozásért a gyerek felügyeletét ellátó felnőtt, a szülő, illetve a lakáshasználó egyetemlegesen felel. A helyiség eseti koszolódását (étel, ital, sár stb.) a gyerek felügyeletét ellátó felnőttnek haladéktalanul fel kell takarítani, a játószobába az SZVB-vel egyeztetve lehet adományozott játékokat elhelyezni, illetve a közös képviselő az SZVB egyetértésével dönt a leamortizálódott, sérült, elkoszolódott játékok leselejtezéséről és pótlásáról. Gyermek nélkül felnőtt lakáshasználók a játószobába nem léphetnek be, azt semmilyen módon és célja nem használhatják, akkor sem, ha a játószobában éppen nem tartózkodnak gyerekek. A helyiségbe háziállatot, kisállatot bevinni szigorúan tilos! A nyitvatartási és üzemelési időket a közös képviselő vagy a közgyűlés módosíthatja. Takarítási és karbantartási idő alatt a babajátószoba nem használható.

7.3 Barkácsszoba

A barkácsszoba minden nap 7-től 22-ig tart nyitva, ajtaja üzemidőben kulccsal nyitható, melyet a recepción lehet elkérni, és használat után oda kell leadni. A barkácsszoba célja, hogy a zajjal, szaggal, szennyezéssel járó mobil szerelési és felújítási munkákat a lakók a lakásoktól távol, a többi lakó zavarása nélkül végezhesék el. A barkácsszoba használatának különleges szabályait, különös tekintettel a biztonságra és az egészségügyi kockázatokra, a barkácsszobában ki kell függeszteni. Amennyiben használók a helyiségen rendellenes állapotokat találnak, különösen ipari jellegű szennyeződést, eszköz- vagy géphiányt, azt a helyiség használatának megkezdése előtt azonnal jelezniük kell a recepción. A helyiség eseti koszolódását (forgács, fémreszelék, egyéb hulladék) a használónak haladéktalanul fel kell takarítani, a barkácsszobába a közös képviselő az SZVB egyetértésével dönt a leamortizálódott, sérült, elkoszolódott eszközök, gépek, szerszámok leselejtezéséről és pótlásáról. A barkácsszobát mindenki csak saját felelősségére használhatja. 7 éven aluli gyermek nem tartózkodhat a barkácsszobában, 7-14 év közötti gyermekek kizárólag felnőtt felügyelete mellett tartózkodhatnak a barkácsszobában, 14-18 év közötti fiatalok kifejezett szülői engedély esetén szülői felügyelet nélkül is használhatják a helyiséget. A helyiségbe háziállatot, kisállatot bevinni szigorúan tilos! A nyitvatartási és üzemelési időket a közös képviselő vagy a közgyűlés módosíthatja. Takarítási és karbantartási idő alatt a barkácsszoba nem használható.

7.4 Közösségi tetőterasz

A közösségi tetőterasz minden nap 8-tól 23-ig tart nyitva, ajtaja üzemidőben proxyval nyitható, az ajtókat az üzemidő alatt is csukva kell tartani. A tetőterazon 14 év alatti gyermekek kizárólag felnőtt felügyelete mellett tartózkodhatnak! A tetőterasz alapvetően

| | | | | |
|---|---|--|---|---|
| NLTH River Otthon Kft. képviselet: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviselet: Ujj Agnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  |  |




csöndes kikapcsolódásra, pihenésre, relaxációra szolgál, zenés, táncos esemény a tetőterazon nem tartható! A teraszra étel, ital, a felszolgálásukhoz és elfogyasztásukhoz szükséges eszközök, kiegészítők korlátozás nélkül felvihetők, de gondoskodni kell a takarításról, a maradék, illetve a hulladék gyűjtéséről és eltávolításáról, a tetőterazon semmilyen szemét nem hagyható. A tetőteraszról tilos bármit ledobni, tilos a rakétázás és petárdázás, illetve drónok röptetése. Szigorúan tilos tüzet rakni, vagy bármilyen más módon nyílt lángot igénylő eszközt használni. A tetőteraszra háziállatot kizárólag saját felelősségre szabad felvinni, gondoskodni kell róla, hogy a háziállatok a leburkolt, járásra kijelölt területen maradjanak, szükség szerint pórázt kell használni. A háziállat által okozott koszt a felügyeletüket ellátó személynek haladéktalanul fel kell takarítania. A nyitvatartási és üzemelési időket a közös képviselő vagy a közgyűlés módosíthatja. Takarítási és karbantartási idő alatt a tetőterasz nem használható.

7.5 Kert és játszótér

A közös használatú kert kialakítására és a telepített növényfajokra tekintettel elsősorban díszítő funkcióval rendelkezik, célja, hogy a használók egészséges, zöld környezetben lakhassanak. A zöldfelületek ezért sportolásra, játékokra, más tevékenységre nem használhatóak, kizárólag ott szabad a zöld területre lépni, azt ideiglenesen vagy tartósan használni, ahol ezt a kihelyezett tábla kifejezetten megengedi. A zöldterület lakók általi használatáról, a használat módjáról, a lakói vélemények és kezdeményezések alapján a közös képviselő az SZVB-vel együtt dönt. A kertbe a kialakult vészhelyzet elhárítása kivételével, autóval, motorkerékpárral, robogóval vagy más gépjárművel szigorúan tilos behajtani! Ilyen járművek a lakóparkban kizárólag a felszín alatti teremgarázsban közlekedhetnek, azokat ott lehet tárolni. A kertben kerékpárral (ideértve a gyermekbicikliket is), rollerrel, vagy más emberi erővel hajtott eszközzel (továbbiakban együtt mikromobilitási eszközök), játékkal kizárólag a szilárd burkolattal ellátott felületeken lehet közlekedni. A mikromobilitási eszközök számára nincs külön sáv vagy terület kijelölve a lakóparkban, ezért azokat legfeljebb 10 km/h sebességig lehet használni. Mikromobilitási eszközök a kertben a házak előtt csak ideiglenes jelleggel tárolhatóak. A kertben és a játszótéren 10 év alatti gyermekek kizárólag 12 év feletti személy felügyelete mellett tartózkodhatnak. A játszótérrel, illetve a szabadterei játékokat a gyermekek szülei, vagy a felügyeletüket ellátó családtagjaik engedélyével és felelősségére használhatják. A gyermekek által a kertben, játszótéren való károkozásra a Ptk. általános, felelősséggel és kártérítéssel kapcsolatos szabályai vonatkoznak.

A kertben elhelyezett szabadterei fitneszgépek használatára (a cipőhasználatól eltekintve) az edzőteremnél írtakat kell értelemszerűen alkalmazni. A jógateraszt kizárólag rendeltetésének megfelelően, jóga, tai-chi, vagy egyéb fitnesztevékenység végzésére lehet használni. A lakók igény szerint alakíthatnak a testgyakorlásra csoportokat, a jógateraszt csoportosan is használható. A csoportos használatot, a használat rendjét a közös képviselőnek kell bejelenteni, nagyobb használati igény, időpont ütközések esetén foglalási rendet kell bevezetni. A foglalási rendszer működtetéséről, annak szabályairól a közös képviselő az SZVB-vel egyeztetve dönt.

A kertbe háziállatok kizárólag pórázon vezetve vihetők le, a háziállatokkal csak a szilárd burkolatú területeken lehet közlekedni. A háziállat által okozott koszt a felügyeletüket ellátó személynek haladéktalanul fel kell takarítania (így különösen az esetleges kutyapiszkot felszedni, szilárd burkolat esetén a vizeletet vízzel felfofocsolni/lemosni). Tilos a háziállatokat a zöld területre engedni, különösen póráz nélkül, tilos a kert bármely területét kutyafuttatóként, a háziállatok átmozgatására használni! A kertben szabadon, póráz nélkül lévő háziállatokat a portás, a biztonsági őr, illetve a gondnok befoghatja, ezekre a háziállatokra ugyanazok a szabályok alkalmazandóak, mint a közterületen talált kóbor, gazdátlan háziállatokra.

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

A kert növényzetének ápolására kizárólag a közös képviselő által megbízott személyek, cégek jogosultak: Növényt ültetni, eltávolítani, virágot vagy ágat lemetszeni, letépni tilos! Amennyiben a lakók a kertben a növényeknél rendellenességet tapasztalnak (nem, vagy nyilvánvalóan hibásan működő locsolófej, beteg, vagy elpusztult növények stb.), azt haladéktalanul jelenteni kell a közös képviselőnek.

8. A lift használata

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

A liftek elsősorban személyszállításra szolgálnak. A liftekben bútor, építési anyagok stb. kizárólag a lift teherbírásának figyelembevételével és állagának fokozott védelme mellett (pl. lift kibélelése) lehetséges.

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

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

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

A lift karbantartásáról, hibajavításáról a közös képviselő gondoskodik.

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

9. A teremgarázs használata

A teremgarázsban található, külön tulajdonban lévő gépkocsibeállók kizárólag rendeltetésüknek megfelelően, azaz gépjárművek tartós vagy ideiglenes jellegű tárolására használhatóak.

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

Gépjárművekkel a teremgarázsban indokolatlan zajt kelteni – járatni, túráztatni, ajtókat csapkodni – nem szabad. Jelentősebb javítási munka, üzemanyagöltés (ide nem értve az elektromos autók töltését), olajcsere, festés és fényezés a garázsban nem végezhető. A tetőcsomagtartó le- és felszerelése, az izzócsere, a gépjármű kiporszívózása és a kerékcserre megengedett.





Gyúlékony, tűzveszélyes anyag tárolása még átmenetileg is tilos!

A gépkocsi-beállók tisztántartása és a gépkocsik által behordott vagy okozott szennyeződések (pl. sár, olaj) eltávolítása – ha jelen szervezeti és működési szabályzat másként nem rendelkezik – az adott beálló tulajdonosának (használó) feladata.

A teremgarázs rendszeres takarításáról a Társasház gondoskodik, úgy a közös képviselő köteles a használókat a takarítás időtartamáról legalább 5 (öt) munkanappal korábban – a teremgarázs gyalogos bejáratainál elhelyezett hirdetmény útján – tájékoztatni. A használó köteles a gépkocsi-beállót a takarítás idejére szabadon hagyni.

A teremgarázsos belül a KRESZ szabályai érvényesek.

A teremgarázs használati rendjét súlyosan megsértő járművek (elsősorban a közös területen, közlekedő utakon parkolók), illetve azok a gépjárművek, melynek tulajdonosa, üzemeltetője kérésre nem igazolja megfelelően a közös képviselő számára, hogy jogosult a teremgarázs használatára (ő vagy családtagja rendelkezik saját tulajdonú gépkocsibeállóval vagy mástól beállót bérel), a közös képviselő kitiltja a teremgarázs használatából. Ezeknek a gépjárműveknek a rendszámát a garázskapu rendszámazonosító

| | | | | |
|--|---|--|---|---|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna-Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  |  |

rendszeréből törölni kell. Amennyiben a teremgarázs használatából kizárt, vagy azt nyilvánvalóan illetéktelen használó gépjárművével mégis bejut a teremgarázsba, azt ismételtel rendeltetésszerűen használja, a közös képviselő jogosult a gépjárműre kerékbilincset felszereltetni, vagy annak elvitelét más módon megakadályozni. A kerékbilincsel eltávolításának díját közgyűlési határozat, az SZMSZ, ennek hiányában az SZVB-vel egyetértésben a közös képviselő határozza meg.

A tulajdonosoknak – eltérő közgyűlési döntés hiányában – beállónként maximum 2 db rendszám rögzítésére van lehetősége. Azon tulajdonosok, akik valamilyen oknál fogva nem tudják a rendszámfelismerő rendszert használni (pl. motorbeálló tulajdonosok), azok lehetőséget kapnak a kapu GSM telefonos nyitó rendszeréhez – eltérő közgyűlési döntés hiányában – 2 db telefonszámot regisztráltatni. A regisztrációkat a közös képviselő engedélyezi és rögzíti vagy rögzíteti az őrszolgálatnál a rendszerben. A regisztráció az első (kezdeti) regisztráció, illetve beállónként évi kétszeri módosításig díjmentes, a fölött a közös képviselő díjat számíthat fel, melyet a tulajdonos folyószámláján a közös képviselő előír.

10. Az elektromos autótöltő rendszer használata




Az elektromos autótöltő rendszer, beleértve a vezetékeket és a töltőberendezéseket (továbbiakban együttesen töltők), a Társasház közös tulajdonában állnak. A töltők karbantartásáról, javításáról szükség szerint a közös képviselő köteles gondoskodni. Az egyes töltők, a külön tulajdonban álló gépkocsibeállókhoz vannak rendelve, ez azonban nem jogosítja fel a beálló tulajdonosát a töltők módosítására, áthelyezésére, cseréjére. Fő szabályként az egyes beállók használói az adott beállóhoz rendelt töltőt használhatják, ettől azonban a tulajdonosok közös megegyezéssel eltérhetnek. Azon beállók tulajdonosai, akiknek a beállójához nincs töltő hozzárendelve, nem jogosultak a töltőhálózat használatára, de kezdeményezhetik, hogy beállójukhoz töltőt építsenek ki. A kérést a közös képviselőhöz kell benyújtani, aki azt – esetleges eltérő javaslatával együtt – köteles a soron következő közgyűlés napirendjére felvenni, a határozati javaslatba belefoglalva a kiépítés díját melyet a beálló tulajdonosának a Társasház részére kell megfizetnie.

A töltők kizárólag rendeltetésszerűen, gépjármű töltésére használhatóak, más elektromos eszközt a töltőkről tilos tölteni vagy működtetni! A töltőkhöz kizárólag annak, vagy a gépjármű gyártója által engedélyezett, jóváhagyott, a szükséges hatósági tanúsítvánnyal rendelkező kábel, illetve átalakító használható.

Ha a használók a töltők rendellenes működését (pl. túlmelegedés, füst, égett szag stb.) vagy bármilyen fizikai sérülését tapasztalják, tilos az adott töltőt használni, használatban lévő töltő esetén pedig azonnal meg kell szakítani a töltést a hibajelenséget pedig haladéktalanul jelenteni kell a közös képviselőnek.

A töltők használati rendjét a vételezett áram elszámolását, a közös képviselő az SZVB-vel egyetértésben állapítja meg. A töltők használatából ideiglenesen kizárható, aki az SZMSZ-ben vagy közgyűlési határozatban meghatározott mértékű közös költség, vagy a Társasházzal szembeni közüzemi díj (fűtés, melegvíz, autótöltő áram) tartozást halmozott fel. A töltők használatából ideiglenesen vagy véglegesen kizárható, aki a töltőben szándékosan kárt okoz, jogosulatlanul, vagy méretlenül vételez áramot, vagy a töltőket úgy módosítja, hogy az lehetőséget nyújtson a jogosulatlan, illetve méretlen áramvételezésre. A kizárásról a közös képviselő dönt, végleges vagy 6 hónapot meghaladó kizárás esetén azonban a soron következő közgyűlés napirendjére köteles a kizárást annak indoklásával együtt határozati javaslatként felvenni.

A töltők használati rendjét, a működtetés különös szabályait a közös képviselő szükség szerint a teremgarázsban helyezi ki.

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

11. A külön tulajdonú ingatlanok használatának egyéb szabályai

Az épület teraszainak, erkélyeinek ráccsal, üvegfallal vagy bármilyen más módon történő beépítése (ide nem értve a macskahálót) tilos.

A külső nyílászárók csak az eredetivel megegyező színű, osztású és megjelenésű nyílászáróra cserélhetők.

A lefolyórendszerekbe (pl. WC kagylóba, mosdóba, mosogatóba stb.), továbbá a csapadék levezetőkbé szemetet, környezetszennyező, zsíros, olajos stb. folyadékot, anyagot, törmeléket önteni a dugulás veszélye miatt tilos! Különösen tilos a WC-ben lehúzni a következőket: egészségügyi betét, tampon, pelenka, óvszer, kisállat alom, szivacs, felmosófej!

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

12. Állattartás

Kutyát, macskát, madarat és más háziállatokat (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! Lakásonként legfeljebb 3 (három) háziállatot (pl. kutya, macska, nagy testű madár, menyét) lehet tartani, ide nem értve a külön tárolóban (akvárium, terrárium, ketrec) tartott kisállatokat.

A lakóparkban tilos olyan állatot tartani, amelynek hangra a lakásból kihallatszik, hangjának ereje, gyakorisága a szomszédok nyugalmaát kifejezetten zavarja. (A zavarás megállapításához legalább három lakás használóinak együttes panasa szükséges.)

Kóbor, valamint vadon élő állatot, a lakóparkba szoktatni, illetve a lakópark 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 tulajdonostársak kötelesek azokat betartani.




A lakók által tartott állatok szaporítása tilos!

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 betartani!

13. Elektromos kisteherautó közösségi használata

A Társasház tulajdonát képező elektromos kisteherautó alapvető funkcióját tekintve, a kukamozgatás elősegítése érdekében került üzembehelyezésre. A teherautót a közös képviseleten, takarítón, gondnokon vagy az őrszolgálaton kívül más nem vezetheti. A tulajdonosoknak lehetőségük van a költözés megkönnyítése érdekében előre egyeztetett időpontban a teherautót sofőrrel együtt kibérelni. A bérletési igényeket min. 3 munkanappal korábban írásban (e-mail) kell jelezni a közös képviselet felé, akik a bérletési igényt szabad kapacitás függvényében elbírálják és amennyiben van szabad sofőr kapacitás is, akkor írásban visszaigazolják. A sofőrök nem rakodhatnak, csak az autót vezethetik. A teherautó kezdeti bérleti díja 15.000.-Ft/megkezdett óra, amit a tulajdonos folyószámláján a közös képviselet előír. A bérleti díj évente az infláció mértékével emelhető, ettől eltérő módosításról a közgyűlés dönthet.

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, vezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Dupa Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |


14. Vendégparkoló használatának rendje


A Társasház területén, beleértve a teremgarázst is, a gépkocsibeállóval rendelkező tulajdonostársakon, illetve a beállókat más jogcímen használókon (pl. bérleti vagy szívességi használat) kívül más személyek gépjárművel nem hajthatnak be, nem várakozhatnak vagy parkolhatnak. A társasházba érkező vendégek parkolási lehetőségeit az SZMSZ 3. számú melléklete szabályozza.


15. 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. A közös képviselő köteles gondoskodni arról, hogy a házirend a Társasházban jól látható helyen folyamatosan kifüggesztésre kerüljön, vagy a Társasház erre használt oldalán, lakói csoportban, fórumban digitálisan közzétételre kerüljön.

Budapest, 2024. február 21.


.....
NLTH River Otthon Kft., Nagy Roland
közös képviselő, levezető elnök


.....
dr. Huber Zita
jegyzőkönyvvezető


.....
METRODOM DUNA ALFA Kft., Ujj Ágnes Enikő
alapító, tulajdonos

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
| |  | |  | |

A METRODOM RIVER A TÁRSASHÁZ 2024. február 21. napján kelt szervezeti és működési szabályzatának**2. számú melléklete****FŰTÉS, HŰTÉS ÉS VÍZFELMELEGÍTÉS ÉS AUTÓTÖLTÉSRE FOGYASZTOTT ÁRAM ELSZÁMOLÁSI SZABÁLYZAT**

Az METRODOM RIVER A Társasház az alábbi szabályzat alapján számolja el a mindenkori közös képviselő a Társasház tulajdonosai felé az albetétekhez tartozó folyószámlára való terheléssel fogyasztási értesítő formájában, mely terhelést minden esetben az elszámolt időszak utolsó napján kell elvégezni.

A társasház nem kötelezi a tulajdonosokat, hogy kiszereződjenek a vízórákkal, emiatt a (díjmegosztási szerződéssel nem rendelkező) albetétek víz és csatornadíj kezelése:

A Fogyasztási értesítő alapján a tulajdonosok kötelesek megfizetni az elfogyasztott vízmennyiséget, illetve a szennyvíz díját is, a társasháznak.

Gázóra alapdíjának kezelése:

A Társasháznak a mindenkori gázszolgáltató felé, a gázóra kihelyezése miatti alapdíját a mindenkori közös képviselő a fogyasztást igénybe vevő albetétek számával egyenlő arányban köteles felosztani, mely a Társasház esetében 277 darab lakás, 1 darab óvoda, 9 darab iroda és 3 darab üzlet 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.

Hővesztesség (rendszer alapdíj) kezelése:

A közös képviselő a gondnok/közös képviselő által minden hónap utolsó napján vagy hónap első napjaiban 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 hővesztesség mértékét 25%-ban határozta meg a szakértő.




A havonta kiszámított hővesztesség díját az albetétek tulajdonosai a lakás, óvoda, iroda és üzlet albetét tulajdoni hányada alapján kötelesek megfizetni.

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

Amennyiben a tulajdonosok igénylik közgyűlési határozat alapján külsős igazságügyi szakértő felkérhető a hővesztesség mértékének újbóli meghatározása céljából.

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

A fenti szabályokat a hőszivattyúkra is megfelelően alkalmazni kell, így különösen az elektromos áramfogyasztását mérő óra havi leolvasása, a fentiekkel megegyező mértékű hővesztesség kiszámolása és a 25%-os hővesztesség lakás, óvoda; iroda és üzlet albetétek tulajdonosainak tulajdoni hányad arányú előírására.

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

Melegvíz számítási módszere:

A közös képviselet a gondnok/közös képviselő által minden hónap utolsó napján vagy a hónap első napjaiban leolvassa a vízóra állásokat, melyek a számítás alapját képezik.

A melegvíz központi felmelegítésének a díját az elszámolt időszak vonatkozásában minden esetben a fogyasztás arányában kell meghatározni a következő módon:

Fűtési időszakon kívül:

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

Fűtési időszakban:

Amennyiben az elszámolási időszakban a gázkazánok fűtésre nem segítettek rá, akkor a fűtési időszakon kívüli megállapítási módszerrel történik a felmelegítési egységár meghatározása.

Amennyiben az elszámolási időszakban a gázkazánok fűtésre rásegítettek, az utolsó fűtési időszakon kívüli periódus átlagos melegvíz felmelegítési egységár alapulvételével, korrigálva az esetleges gázdíj változással történik a felmelegítési egységár meghatározása.

Amennyiben a gázfogyasztás központi hőmennyiségmérőkkel szétosztható a gázfűtésre és melegvíz előállításra, akkor a fenti elszámolás ezen értékek segítségével pontosítandó.

Fűtési és hűtési időszakok:

Fűtési idény: - igazodva a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról szóló 189/1998. (XI.23.) Korm. Rendelet előírásaihoz – az év október hó 15. napja és a követő év április hó 15. napja közötti időszak.

Pótfűtési időszak: a szeptember hó 15. napja és október hó 15. napja közötti időszak, valamint az április hó 15. napja és május 15. napja közötti időszak. A pótfűtési időszakban a közös képviselet naponta figyeli az Országos Meteorológiai Szolgálat honlapján (www.met.hu) a Dél-Budapestre közzétett napi átlaghőmérséklet adatokat. Amennyiben ez az átlaghőmérséklet három egymást követő napon 15 °C alá esik, akkor a fűtést köteles beindítani az üzemeltető mindaddig, amíg egymást követő három nap 15 °C fölé megy a napi átlaghőmérséklet.

Hűtési időszak: június 1. és augusztus 31. közötti időszak.

Fűtés- és hűtésdíj számítási módszere:




A fűtés- és hűtésdíját a külön tulajdonban elhelyezett mérőóra alapján fizetik a Tulajdonosok.

A közös képviselet a gondnok/közös képviselő által minden hónap utolsó napján vagy a hónap első napjaiban leolvassa a hőmennyiségmérőket, hőszivattyúk fogyasztását mérő elektromos mérőket, melyek a számítás alapját képezik.

A hőszivattyúk által elfogyasztott elektromos áram mennyisége alapján képzett áramköltségből le kell vonni a hőveszteség mértékét, majd a maradványértéket el kell osztani az időszakban elfogyasztott összes hőmennyiséggel, az így kapott értéket egész forintba szükséges minden esetben felkerekíteni ezzel megkapjuk a fűtés / hűtés egységárát, melyet szorozni szükséges az albetétben a hőmennyiségmérő által mért hőmennyiséggel.

Amennyiben az elszámolási időszakban a gázkazánok fűtésre rásegítettek, az arányos, elfogyasztott gázköltséget a fentiekhez hozzá kell számítani.

A fűtés és hűtés fogyasztására használt hőmennyiségmérőn látható mennyiségi egység megnevezés nem mérvadó, csupán informatív jellegű adatnak tekinthető, mivel a mért

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levelező elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonos/társ | |
|  |  | |  | |

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.

Egyedi és kontroll leolvasásra vonatkozó szabályozás:

Ahol a mérőórák csak egyéni tulajdonon belülről érhetőek el, ott a Tulajdonostárs köteles a közös képviselő felhívását követően, a mindenkor közös képviselő rendelkezésére bocsátani/ajtóra kiírni/Társasházban elhelyezett ívre felvezetni a közös képviselő értesítésére a saját albetétjében található víz és hőmennyiségmérő órák óraállásait. Azon Tulajdonostársra, aki a lejelentést elmulasztja a közös képviselő a téli fűtési időszakban 25.000,- Ft-os, míg a nyári időszakban 10.000,- Ft-os alkalmankénti le nem törölhető és le nem fogyasztható mulasztási díjat terhel ki a folyószámlájára. Továbbá mindenki köteles egyeztetett időpontban beengedni a lakásába a közös képviselő megbízásából kikerülő leolvasót az éves kontroll leolvasás alkalmával mely a fűtési szezon végén minden év májusában történik.

Elektromos autó töltők fogyasztás elszámolása:

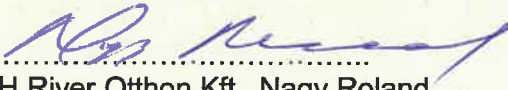
A közös képviselő minden hónap utolsó napján vagy hó első napjaiban az autótöltők rendszeréből lekéri az egyes töltőkön mért fogyasztási adatokat és az aktuális, társasház által fizetett, lakosságipiaci áramköltségeknek megfelelően az adott garázs albetét vagy tulajdonos folyószámláján előírja a költséget. A töltési veszteségre minden autótöltő után alapdíjat köteles kiszabni, melynek a mértékének fedeznie kell az autótöltők fő órája és a fogyasztási adatok közötti különbséget.


Egyéb rendelkezések:


A fogyasztási értesítőn szereplő díjat minden 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.

Budapest, 2024. február 21.


.....
NLTH River Otthon Kft., Nagy Roland
közös képviselő, levezető elnök


.....
dr. Huber Zita
jegyzőkönyvvezető


.....
METRODOM DUNA ALFA Kft., Ujj Ágnes Enikő
alapító, tulajdonos

| | | | | |
|--|---|--|--|---|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  |  |

A METRODOM RIVER A TÁRSASHÁZ 2024. február 21. napján kelt szervezeti és működési szabályzatának**3. számú melléklete****VENDÉGPARKOLÓ****Vendégek a lakóparkban**

Az SZMSZ tekintetében a lakóparkba érkező vendégeknek (továbbiakban vendégek) minősülnek a következők:

- mindazok, akik munkájukból kifolyólag, határozott céllal és rövid időre, legfeljebb 30 percre érkeznek gépjárművel, például ételfutárok, más futárok, költöztetők, áruszállítók;
- az óvodába, illetve a későbbiekben megnyíló Családi Bölcsődébe érkező, gyermeküket hozó-vivő szülők;
- a GreenGo autómegosztó szolgáltató gépkocsijával érkezők.

Más személyek abban az esetben sem minősülnek vendégnek, ha gépjárművel, szintén rövidebb, legfeljebb 30 percre érkeznek bármilyen egyéb céllal. Így az SZMSZ szempontjából nem minősülnek vendégnek, és nem jogosultak a vendégparkoló igénybevételére többek között:

- a tulajdonosok, hozzátartozók, látogatók,
- az ingatlanok használói, hozzátartozók, látogatók,
- a lakóparkban lévő üzletekben és irodákban dolgozók,
- a lakóparkban működő cégekhez érkező, illetve az általuk nyújtott szolgáltatást igénybe venni kívánó ügyfelek.

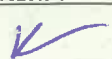


Kétség esetén a közös képviselő jogosult eldönteni, hogy adott látogató vendégnek minősül-e.

Vendégek parkolási lehetősége

A Társasház területén csak azok parkolhatnak, akik a teremgarázsban rendelkeznek beállóval, illetve jogosultak a teremgarázsban lévő beállók használatára. Ennek megfelelően sem a Társasház teremgarázsába, sem a felszínre ideiglenes jelleggel sem hajthatnak be, állhatnak meg, várakozhatnak vagy parkolhatnak gépjárművel a vendégek.

Mivel a vendégek jellemzően az ingatlanhasználók számára nyújtanak alapvető és kényelmi szolgáltatásokat (futárok, költöztetők, áruszállítók), ezért szükség van a vendégek parkolási igényeinek biztosítására. Ennek a szükségletnek a kielégítésére a Budafoki út 66. alatt található telken a Metrodom River lakópark 5. ütemének területén felszíni vendégparkoló kerül kialakításra. A vendégparkolót a Metrodom River valamennyi ütemének vendégei jogosultak használni a mellékletben meghatározott rend szerint.

Használati rend

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonos | |
|  |  | |  | |

A vendégparkolóba a Budafoki út felől lehet behajtani. A vendégparkolót kapuval vagy sorompóval kell elzárni a forgalom elől. A vendégparkoló 0-24 órában nyitva áll a vendégek előtt.

A vendégparkolót igénybe venni akarók a kiépített kaputelefonon keresztül hívják fel a lakópark recepcióját. A szolgáltatba lévő recepciós köteles meggyőződni, hogy az érkező vendégnek minősül-e, a jogosultság megállapítása esetén tájékoztatja a vendéget, hogy a parkolót legfeljebb 30 percig veheti igénybe, az időtúllépést a Társasház kerékbilincssel szankcionálja, majd ezt követően nyitja a kaput, illetve sorompót. Amennyiben a vendégparkoló megtelt, a recepciós tájékoztatja az érkezőt, hogy a parkolót emiatt nem tudja használni. Ha az érkező nem jogosult a vendégparkoló használatára, a recepciós köteles tájékoztatni a környéken található egyéb parkolási lehetőségekről.

Az illetéktelen használat, illetve időtúllépés szankcionálása

Amennyiben az érkező hamis vagy téves információt ad meg és utólag derülne ki, hogy mégsem jogosult a vendégparkoló használatára, vagy a vendég túllépi a 30 perces várakozási időkorlátot, vele szemben a következő szankciók alkalmazhatók.

a, Az illetéktelen használó gépjárművére kerékbilincs helyezhető, mely külön díjazás ellenében távolítható el. A kerékbilincs eltávolításának díját a közgyűlés állapítja meg, ennek hiányában a közös képviselő határozza meg a díjat, valamint a bilincselési eljárás szabályait, beleértve azt is, hogy ki és milyen határidővel köteles felrakni, illetve eltávolítani a kerékbilincset.

b, Aki gépjárművével jogosulatlanul használja a vendégparkolót, vagy többször is, illetve jelentősen túllépi a rendelkezésre álló parkolási időt, annak a gépjárművét a közös képviselő meghatározott időre vagy véglegesen kizárhatja a vendégparkoló használatából.





GreenGo beállók és autók

A GreenGo járműmegosztó szolgáltató részére legalább két dedikált beálló kerül kialakításra a vendégparkolóban, melyeket kizárólag a GreenGo autói használhatnak. Amennyiben mindkét beálló foglalt, az újonnan érkező GreenGo autók is behajthatnak a vendégparkolóba, és használhatják a nem dedikált beállókat is. Amennyiben a GreenGo autóinak beállóhasználati igénye olyan mértékűre növekedne, ami ellehetetlenítené, hogy a beállók használatára jogosult vendégek is megállhassanak a vendégparkolóban, a közös képviselő korlátozhatja az egyszerre a vendégparkolóban várakozó GreenGo autók számát.

A GreenGo számára dedikált beállóknál igény szerint lehetőség van elektromos autótöltő kiépítésére. Amennyiben a töltők akár a GreenGo, akár a lakóingatlan fejlesztőjének finanszírozásában kiépítésre kerülnek, a társasház köteles azt ugyanolyan szabályok szerint üzemeltetni, illetve az elfogyasztott áramot a dedikált beállók használatára jogosult felé elszámolni, mint a teremgarázsban lévő elektromos autótöltők esetén.

MOL Bubi kerékpárállomás

A környezetbarát megosztott közlekedési eszközök használatának támogatásával összhangban az ingatlanfejlesztő és a társasház lehetőséget biztosít a vendégparkolóban vagy annak közelében a Budafoki út 66. szám alatt található telken megosztott kerékpárokat üzemeltető szolgáltató, elsősorban a MOL Bubi számára, kerékpár tároló és kölcsönző állomás létesítésére. Az állomást úgy kell telepíteni, hogy annak szolgáltatásait a nem a lakóparkban élők is igénybe tudják venni. Az állomáshoz történő hozzáférést a Társasház nem tilthatja vagy akadályozhatja meg. Az állomás

| | | | | |
|--|---|--|--|---|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  |  |

létesítéséért, vagy a telepítés után a terület használatáért a Társasház semmilyen díjat nem számolhat fel. Ez alól kivételt képez, ha az állomás üzemeltetője az állomás működésével, annak üzemeltetésével konkrétan összezszerúsítható költséget, vagy kárt okoz a Társasháznak, ebben az esetben a Társasház jogos igényét a Társasházi törvény és a polgári jog általános szabályai szerint érvényesítheti.


Közzététel és tájékoztatás


A vendégparkoló használatának legfontosabb szabályait az érkező gépjárművekből is jól látható helyen, jól olvasható méretben a vendégparkoló bejáratánál, vagy annak közelében ki kell helyezni. A kihelyezett használati szabályoknak mindenképpen tartalmazni kell a következőket:


- a vendégparkoló használatára jogosultak köre,
- a megengedett maximális használati idő,
- a kerékbilincs felhelyezésének lehetősége jogosulatlan használat esetén,
- a kerékbilincs eltávolításának aktuális díja.




Hatály: Az 5. ütemen létesülő társasház a megalakulásakor jogosult a saját SZMSZ-ében szabályozni a vendégparkoló használatát, tekintettel arra, hogy mind a vendégparkoló és a későbbiekben a recepció is ezen területen lesz. A fentiekre tekintettel a jelen SZMSZ-ben a vendégparkolókra vonatkozó rendelkezések és a jelenlegi használat az 5. ütemen létesülő társasház általi szabályozásáig hatályos.

Budapest, 2024. február 21.


.....
NLTH River Otthon Kft., Nagy Roland
közös képviselő, levezető elnök


.....
dr. Huber Zita
jegyzőkönyvvezető


.....
METRODOM DUNA ALFA Kft., Ujj Ágnes Enikő
alapító, tulajdonos

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |




A METRODOM RIVER A TÁRSASHÁZ 2024. február 21. napján kelt szervezeti és működési szabályzatának

4. számú melléklete

KAMERARENDSZER

Kamerarendszer létesítésére és üzemeltetésére vonatkozó szabályok

- A 2024. február 21-i közgyűlés 100 százalékos igen szavazatával döntött a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről. A közgyűlés döntése alapján a törvény előírásainak megfelelően a Szervezeti és Működési Szabályzat jelen melléklete tartalmazza a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges adatkezelési szabályokat.
- Az 1. pontban megjelölt közgyűlési határozattal felhatalmazást kap a közös képviselő arra, hogy a Társasház nevében írásbeli szerződést kössön a kamerarendszer üzemeltetéséről, egy olyan céggel, amely a Személy- és vagyoni védelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott feltételeknek megfelel.
- A kihelyezett kamerákat számozással kell ellátni. A számozást követően el kell végezni annak dokumentálását az adatkezelési tájékoztatóban valamint az elkészítendő érdekmérlegelési tesztben is. A kamerás megfigyelés csak elengedhetetlenül szükséges mértékű lehet, és nem járhat mások jogának aránytalan korlátozásával.
- A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági követelményeknek, beleértve a felvételek automatikus rögzítésének lehetőségét is.
- A felvételeket a rögzítést követő 15. napig szabad tárolni abból a célból, hogy a Társasház és a kamerarendszert üzemeltető cég, mint közös adatkezelők által, és az érintettek részére felhasználhatóak legyenek.
- A rögzítést követő 15. nap lejárta után a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatók.
- A felvételekhez való hozzáféréshez a társasházi törvényben (2003. CXXXIII. törvény) meghatározott személy(ek) jogosult(ak).
- A felvételen szereplő természetes személy, mint érintett számára biztosítani kell valamennyi, az Európai Unió kötelező jogi aktusában és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben felsorolt jogoknak, az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.
- A kamerarendszer által készített felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvétel azonosításához szükséges adatokat, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének idejét. A jegyzőkönyv minta jelen melléklet végén elhelyezésre került.
- A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyeket tájékoztatni kell a személyes adatok védelmére vonatkozó előírásokról, információkról, így különösen a kamerarendszer alkalmazásának tényéről, az érintetteket megillető jogokról, az üzemeltető személyéről és elérhetőségeiről.
- A 10. pontban hivatkozott tájékoztatást tömör, átlátható, érthető és könnyen hozzáférhető formában, világosan és közérthetően megfogalmazva kell megtenni. A tájékoztatásnak ki kell terjednie legalább az alábbiakra:
 - az adatkezelő és az adatkezelő képviselőjének kiléte és elérhetősége,
 - a személyes adatok tervezett kezelésének célja, az adatkezelés jogalapja,

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonos/társ | |
|  |  | |  | |

- c) az érintett személyes adatok kategóriái,
- d) a személyes adatok címzettje,
- e) egyes kamerák elhelyezésére, arra, hogy közvetlen vagy rögzített megfigyelést végeznek-e,
- f) az üzemeltető személye és elérhetősége,
- g) a felvétel tárolásának ideje,
- h) az érintettek jogai.

12. A kamerarendszer a társasház tulajdona, ezáltal a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

13. A társasházakról szóló 2003. évi CXIII. törvényben szereplő kamerarendszer alkalmazása csak lehetőség a társasházak számára, ezért a kamerarendszer alkalmazásából fakadó adatkezelés nem kötelező adatkezelés, hanem jogos érdeken alapuló adatkezelés.

14. A jogos érdeket az elkészítendő érdekmérlegelési tesztben úgy kell igazolni, hogy kameraként kell megjelölni a célokat, amelyet a Szervezeti és Működési Szabályzathoz csatolni kell. Az érdekmérlegelési tesztet kérésére az érintetteknek át kell adni.

15. A kamerarendszer alkalmazásának jogalapja a GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pontjában megfogalmazott jogos érdek, mert a kamerarendszer a Társasház jogos érdekeinek érvényesítéséhez szükséges, amelyet a kamerarendszert üzemeltető cég által biztosított szolgáltatással és szakmai ismeretekkel közösen végez.

16. A kamerarendszer üzemeltetésének a célja, hogy az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a közös tulajdonban álló vagyon védelmét szolgálja. A Társasház elhelyezkedése, épületének sajátossága; a bent tartózkodó személyek száma; az idelátogató személyek személyazonosságának és a látogatás céljának ellenőrizhetetlensége; a munkaidőben, valamint munkaszüneti időszakban, így szabadságoláskor, illetve az ünnepi időszakban üresen maradt külön tulajdonú lakások és a bennük lévő vagyon védelme miatt a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználásával nem érhető el.

17. A kamerarendszer alkalmazása tekintetében közös adatkezelő a Társasház és az üzemeltetést végző cég. A Társasházat az adatkezelés vonatkozásában a közös képviselő képviseli.

18. A rendszer üzemeltetéséről és a közös adatkezelésben történő megegyezésről, annak feltételeiről, szabályairól írásban, Szerződésben kell megállapodni. A Társasház részéről a szerződést a közös képviselő jogosult megkötni.

19. A fiatalok személyes adatkezelésével kapcsolatban garanciális szabályként alkotja meg a Társasház, hogy igény esetén külön tájékoztatást kapnak az adatkezelési tevékenységről, illetve kifejezett kérés esetén külön gyermekeknek szóló tájékoztatót helyez el.

20. A kamerarendszer nem irányulhat a külön tulajdonban álló lakás bejáratára vagy más nyílászárójára.




21. A kamerarendszer üzemeltetőjének magánszféra-barát technológiákat kell alkalmaznia a kamerarendszer üzemeltetésekor úgy, hogy lehetővé kell tenni az egyes területek kimaszkolásának lehetőségét.

22. A szerződésből eredő feladatai tekintetében a közös adatkezelés során a Kft. köteles megtenni azokat a technikai és szervezési intézkedéseket, és kialakítani azokat az eljárási szabályokat, amelyek az adat- és titokvédelmi szabályok érvényre juttatásához szükségesek.

23. A személyes adatok tárolása védett, korlátozott hozzáférésű kiszolgálókon történhet, emellett minden szükséges technikai és szervezési intézkedést meg kell tenni az érintett adatok elvesztése, más célra való felhasználása, illetéktelen személy általi megismerése, nyilvánosságra hozatala, megváltoztatása vagy törlése ellen.

24. Gondoskodni kell arról, hogy a tárolt adatokhoz belső rendszeren keresztül vagy közvetlen hozzáférés útján kizárólag az arra feljogosított személyek, és kizárólag az adatkezelés céljával összefüggésben férjenek hozzá.

25. Gondoskodni kell a kamerás megfigyelő rendszer rendszeres karbantartásáról. Ennek szabályait és költségeit szerződésnek kell tartalmaznia.

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levelező elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |

26. Az adatokat tároló eszközt megfelelő fizikai védelemmel ellátott módon kell elhelyezni (pl. zárt szekrénybe).
27. Gondoskodni kell arról, hogy a különböző nyilvántartásokban tárolt adatok közvetlenül ne legyenek összekapcsolhatók és az érintetthez rendelkezők.
28. Biztosítani kell, hogy a kamerarendszer a Társasház területéről ki ne lásson, közterületet vagy szomszédos ingatlanokat ne figyelhessen.
29. Az SZMSZ jelen mellékletében meghatározott feltételeknek nem megfelelő kamerarendszer, vagy azon kívül egyedi kamera közös tulajdonrészen nem létesíthető és nem üzemeltethető.

JEGYZŐKÖNYV

A kamerarendszer által készített felvételek megismeréséről

A felvétel helye, ideje:

A felvételt készítő kamera száma:

A megismerésére jogosult személy neve:

A megismerés ideje:

A megismerés módja:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....




Budapest,

.....
az adatkezelő (képviselője)


A GDPR 15. cikk (1) bekezdése alapján az érintett jogosult arra, hogy az adatkezelőtől visszajelzést kapjon arra vonatkozóan, hogy személyes adatainak kezelése folyamatban van-e, és ha ilyen adatkezelés folyamatban van, jogosult arra, hogy a személyes adatokhoz és a következő információkhoz hozzáférést kapjon:

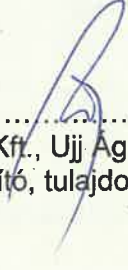
- az adatkezelés céljai,
- az érintett személyes adatok kategóriái,
- címzettek, akikkel az adatokat közölték vagy közölni fogják,
- az adatok tárolásának időtartama,
- az érintett azon joga, hogy kérelmezheti az adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen
- a valamely felügyeleti hatósághoz címzett panasz benyújtásának joga;
- ha az adatokat nem az érintettől gyűjtötték, a forrásukra vonatkozó minden elérhető információ.



Budapest, 2024. február 21.

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonostárs | |
|  |  | |  | |


.....
NLTH River Otthon Kft., Nagy Roland
közös képviselő, levezető elnök


.....
dr. Huber Zita
jegyzőkönyvvezető


.....
METRODOM DUNA ALFA Kft., Ujj Ágnes Enikő ügyvezető
alapító, tulajdonos

| | | | | |
|--|---|--|---|--|
| NLTH River Otthon Kft. képviseli: Nagy Roland közös képviselő, levezető elnök | dr. Huber Zita jegyzőkönyvvezető | | METRODOM Duna Alfa Kft. képviseli: Ujj Ágnes Enikő hitelesítő tulajdonos | |
| |  | |  | |