

A METRODOM BERETTYÓ TÁRSASHÁZ 2018. december 6. napján kelt szervezeti és működési szabályzatának**1. számú melléklete****HÁZIREND****1. Preambulum**

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

2. Csend és nyugalom biztosítása, zajkeltés tilalma

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

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

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

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

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

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

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

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 tiltja.

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

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

Hema-Home Kft. képviseli: Major Péter közös képviselő, levezető elnök	dr. Kocsis Gábor jegyzőkönyvvezető	Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	METRODOM MADARÁSZ 45 Kft. képviseli: Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	dr. Csurgay András Zsolt ellenjegyző ügyvéd KASZ: 36058600
				

Este 22:00 órán túl tartó, várhatóan nagyobb zajjal (pl. zene, tánc, éneklés) járó családi, baráti és egyéb találkozókra legalább 24 (huszonnégy) órával előbb tájékoztatni kell a tulajdonostársakat. A tájékoztatást a társasházban jól látható helyre ki kell függeszteni és a tulajdonostársakat írásbeli formában, a tájékoztatásnak a postaládájukba történő bedobása útján is értesíteni kell. Az ilyen körülmények közötti rendezvényeket is be kell befejezni ugyanazon éjjel 02:00 óráig.

Ezen rendezvényeket kizárólag zárt térben lehet rendezni, az erkélyeken, kertrészeken TILOS.

3. Biztonság

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

A közös képviselő minden tulajdonostárs részére köteles 1 (egy) kulcsot (proxy) külön térítés nélkül biztosítani. Ezen felül csak a 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 lakóépület 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 járdák 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 megtisztítása, valamint a teremgarázs nagytakarítása;
- szeméttároló rendszeres és kiürítése, a kukák határidőben történő kirakása, szükség szerinti kimosása, tisztán tartása.

A társasház a kert gondozása érdekében – legalább az alábbi munkák elvégzésére – vállalkozási szerződést köt a kert, valamint a társasház előtti útszakaszon található

Hema-Home Kft. képviseli: Major Péter közös képviselő, vezető elnök	dr. Kocsis Gábor jegyzőkönyvvezető	Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	METRODOM MADARÁSZ 45 Kft. képviseli: Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	dr. Csurgay András Zsolt ellenjegyző ügyvéd KASZ: 36058600
				

növényzet folyamatos és rendszeres gondozása és szükség esetén pótlása (pl. fűnyírás, bokrok megnyírása, ágak lemetzése, fűhiány pótlása, téliesítés, stb.).

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

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

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

Amennyiben a társasházban szemétdobó üzemel, úgy az üveg vagy egyéb, zajt okozó szemet leontását naponta 08:00 és 19:00 óra között szabad végezni. A papírt és a – préselt – PET palackot lehetőség szerint az erre a célra rendszeresített szeméttárolóban kell elhelyezni. A háztartási hulladék, a papír és a műanyag vagy más szelektíven gyűjtött hulladék elszállítására a közös képviselő köt szerződést.

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

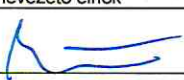
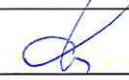
A lakóépület ablakaiból, teraszairól, erkélyeiről, stb. tárgyakat (pl. égő gyufát, cigarettacsikket) kidobni vagy folyadékot kiönteni tilos!

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

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

5. Állagvédelem

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

Hema-Home Kft. képviseli: Major Péter közös képviselő, levezető elnök	dr. Kocsis Gábor jegyzőkönyvvezető	Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	METRODOM MADARÁSZ 45 Kft. képviseli: Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	dr. Csurgay András Zsolt ellenjegyző ügyvéd KASZ: 36058600
				

Az épület közös területein található közüzemi vezetékekhez hozzányúlni tilos! 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 és a tulajdonostársakat legalább 15 (tizenöt) nappal korábban írásban tájékoztatni, jogszabályban meghatározott esetekben pedig a közös képviselő engedélyét kérni. A tájékoztatást a társasházban jól látható helyre ki kell függeszteni és a tulajdonostársakat írásbeli formában, a tájékoztatásnak a postaládájukba történő bedobása útján is értesíteni kell.

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

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

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

A közös használatra szolgáló helyiségeket a használat idején 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 – ide értve az építkezésből származó anyagokat és tárgyakat is – csak a közös képviselő engedélyével, és csak átmenetileg lehet tárolni. Tűzveszélyes anyagok tárolása a saját tulajdonú nem lakás célú és közös használatra szolgáló helyiségekben átmenetileg is tilos. A közös tulajdonú folyosókon, közlekedőkön – a közlekedés és a menekülési útvonal zavartalanlansága mellett, valamint a tűzrendészeti előírások figyelembe vételével és betartásával – cserepes virágokon, kerékpárokon és babakocsin kívül nem tárolható más tárgy (pl. szekrény, cipők, esernyők, dobozok, építési anyagok, szemét, stb.).

A lakóépületben tüzelőt tárolni, fát aprítani, folyékony tüzelőanyagot lefejtetni csak a közös képviselő által meghatározott helyen és a tűzvédelmi előírások betartásával szabad.

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

Hema-Home Kft. képviseli: Major Péter közös képviselő, levezető elnök	dr. Kocsis Gábor jegyzőkönyvvezető	Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	METRODOM MADARÁSZ 45 Kft. képviseli: Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	dr. Csurgay András Zsolt ellenjegyző ügyvéd KASZ: 36058600
				

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 elektromos- vagy gáztűzhely az arra kijelölt tűzrakó helyen üzemeltethető.

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

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

Közös víz és áram nem használható magán célra (pl. autómosás, utcalocsolás, építkezés, kizárólagos használatú kert locsolása).

A tulajdonostársak kötelesek társasházi közös tulajdonban, de kizárólagos használatukban álló kertjüket (a továbbiakban: kizárólagos használatú kert) rendszeresen gondozni, továbbá azt jó gazda módjára óvni, tisztán és rendben tartani. Amennyiben a tulajdonostárs a jelen pont szerinti kötelezettségének a közös képviselő által küldött írásbeli felszólításban megjelölt határidőn belül nem tesz eleget, akkor a társasház, illetve a közös képviselő jogosult a tulajdonostárs költségére a szükséges munkákat elvégeztetni.

7. A lift használata

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

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

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

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

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

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

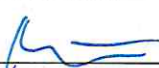
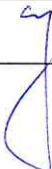
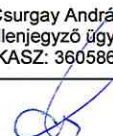
A lift karbantartásáról, hibajavításáról a közös képviselő gondoskodik.

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

8. A teremgarázs használata

A társasházi külön tulajdonban, de a tulajdonostársak egy részének közös tulajdonában álló teremgarázs tulajdonjogáról, használatáról, hasznosításáról az abban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak döntenek.

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

Hema-Home Kft. képviseli: Major Péter közös képviselő, levezető elnök	dr. Kocsis Gábor jegyzőkönyvvezető	Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	METRODOM MADARÁSZ 45 Kft. képviseli: Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	dr. Csurgay András Zsolt ellenjegyző ügyvéd KASZ: 36058600
				

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

A teremgarázs személygépkocsi, motorkerékpár, és kerékpár tárolására használható. 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 azt használó tulajdonostárs feladata.

Amennyiben a teremgarázs 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 teremgarázsban belül a KRESZ szabályai érvényesek.

Az emelőszerkezetes beállót többek között a kifüggesztésre is kerülő előírásoknak megfelelően kötelesek használni a tulajdonosok!

9. A külön tulajdonú ingatlanok használatának egyéb szabályai

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

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

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

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

10. Állattartás

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

Lakáscélú ingatlanon kívül állatot tartani tilos! Lakásonként legfeljebb 1 (egy) házi állatot (pl. kutya, macska, nagy testű madár, menyét) lehet tartani.

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

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

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

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

Az állatok társasház területén történő 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 megtartani!

Hema-Home Kft. képviseli: Major Péter közös képviselő, levezető elnök	dr. Kocsis Gábor jegyzőkönyvvezető	Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	METRODOM MADARÁSZ 45 Kft. képviseli: Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	dr. Csurgay András Zsolt ellenjegyző ügyvéd KASZ: 36058600
				

A közös tulajdonban álló kertbe házi és kisállatot kivonni TILOS!

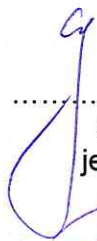
11. Vegyes rendelkezések

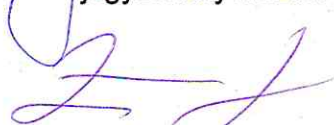
Minden használó jogosult a házirend szövegét megismerni, arról a közös képviselőtől – a költségek megfizetésével – másolatot kérni vagy készíteni és köteles a házirend szabályait betartani. A közös képviselő köteles gondoskodni arról, hogy a házirend a társasházban jól látható helyen folyamatosan kifüggesztésre kerüljön.

Budapest, 2018. december hónap 6. napja


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


Zalai Gábor Miklós
hitelesítő tulajdonostárs


dr. Kocsis Gábor
jegyzőkönyvvezető


METRODOM MADARÁSZ 45 Kft., Zalai Gábor Miklós
hitelesítő tulajdonostárs

Ellenjegyzem, Budapesten, 2018. december hónap 6. napján:


dr. Csurgay András Zsolt
ügyvéd
KASZ: 36058600

DR. CSURGAY ANDRÁS ZSOLT ügyvéd
Csurgay Ügyvédi Iroda
1065 Budapest, Balcsy Zs. út 51. I. em. 5.
T: +36 1 354 04 85 • M: +36 30 972 55 13
E-mail: acsurgay@online.hu
Adószám: 18029088-2-42 • KASZ: 36058600

Hema-Home Kft. képviseli: Major Péter közös képviselő, levezető elnök	dr. Kocsis Gábor jegyzőkönyvvezető	Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	METRODOM MADARÁSZ 45 Kft. képviseli: Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	dr. Csurgay András Zsolt ellenjegyző ügyvéd KASZ: 36058600

A METRODOM BERETTYÓ TÁRSASHÁZ 2018. december 6. napján kelt szervezeti és működési szabályzatának**2. számú melléklete****FŰTÉS- ÉS MELEGVÍZ ELSZÁMOLÁSI SZABÁLYZAT**

Az METRODOM BERETTYÓ 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 nem lejelentett vízórával (díjmegosztási szerződéssel nem rendelkező) albetétek víz és csatornadíj kezelése:

Azon Tulajdonosok akiknek nincs lejelentett mellékvízmérője a Fogyasztási értesítő alapján kötelesek megfizetni az elfogyasztott vízmennyiséget illetve a szennyvíz díját is, azonban ebben az esetben az egységár 1,5 szeres értékét kell figyelembe venni, és ez alapján kell a víz+csatorna díját kiszámítani.

Gázóra alapidíjának kezelése:

A Társasháznak a mindenkori gázszolgáltató felé, a gázóra kihelyezése miatti alapidíját a mindenkori közös képviselet a fogyasztást igénybe vevő albetétek számával egyenlő arányban köteles felosztani, mely a Társasház esetében 154 darab fogyasztási helyet jelent, ami megegyezik az épületben lévő lakások és üzletek számával. Az így felosztott és egész forintra felkerekített díjat a közös képviselő a fogyasztási értesítőn külön sorban köteles feltüntetni, mint gázóra alapidíjat.

A gázóra alapidíját a közös képviselő külön könyvelési jogcímre köteles könyvelni.

Hő veszteség (rendszer alapidíj) kezelése:

A közös képviselet a gondnok/közös képviselő által minden hónap utolsó napján leolvassa a gázóra állását, mely leolvasási érték a számítás alapját képezi.

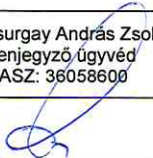
Minden gázkészülék és fűtési illetve melegvíz ellátási rendszer veszteséggel üzemeltethető csak. A Társasház veszteségét egy a Társasház fűtési és meleg víz rendszerét ismerő és karbantartó energetikus határozza meg. A számítás alapját képezi a kazánok típusai, a meleg víz tárolók mennyisége és méretei,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

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

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

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

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

Hema-Home Kft. képviselet: Major Péter közös képviselő, vezető elnök	dr. Kocsis Gábor jegyzőkönyvvezető	Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	METRODOM MADARÁSZ 45 Kft. képviselet: Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	dr. Csurgay András Zolt ellenjegyző, ügyvéd KASZ: 36058600
				

Meleg víz számítási módszere:

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

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

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

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

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

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

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

Fűtődíj számítási módszere:

A fűtés díját a külön tulajdonban elhelyezett mérőóra alapján fizetik a Tulajdonosok.

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

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

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

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

Egyedi és kontroll leolvasásra vonatkozó szabályozás:

Minden Tulajdonostárs köteles a közös képviselet felhívását követően, a mindenkor közös képviselet 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

Hema-Home Kft. képviseli: Major Péter közös képviselő, levezető elnök	dr. Kocsis Gábor jegyzőkönyvvezető	Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	METRODOM MADARÁSZ 45 Kft. képviseli: Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	dr. Csurgay András Zsolt ellenjegyző ügyvéd KASZ: 36058600
				

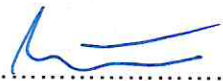
időpontban beengedni a lakásába a közös képviselet megbízásából kiérkező leolvasót az éves kontroll leolvasás alkalmával mely a fűtési szezon végén minden év májusában történik.

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, 2018. december hónap 6. napja


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


Zalai Gábor Miklós
hitelesítő tulajdonostárs


dr. Kocsis Gábor
jegyzőkönyvvezető


METRODOM MADARÁSZ 45 Kft., Zalai Gábor Miklós
hitelesítő tulajdonostárs

Ellenjegyzem, Budapesten, 2018. december 6. napján:


dr. Csurgay András Zsolt
ügyvéd
KASZ: 36058600

DR. CSURGAY ANDRÁS ZSOLT ügyvéd
Csurgay András Zsolt ügyvédi iroda
1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 51. I. em. 5.
T: +36 1 354 04 85 • M: +36 30 972 55 13
E-mail: acsurgay@online.hu
Arószám: 18029088-2-42 • KASZ: 36058600

Hema-Home Kft. képviseli: Major Péter közös képviselő, levezető elnök	dr. Kocsis Gábor jegyzőkönyvvezető	Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	METRODOM MADARÁSZ 45 Kft. képviseli: Zalai Gábor Miklós hitelesítő tulajdonostárs	dr. Csurgay András Zsolt ellenjegyző ügyvéd KASZ: 36058600