

# Pápa, Katedra u. 19. Társasház

## Szervezeti és Működési Szabályzata

Alulírott Alapító a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (a továbbiakban: „Tv”) kapott felhatalmazás alapján a mai napon megalkotta és aláírta a jelenleg az Alapító kizárólagos tulajdonában álló Pápa, Katedra u. 19. sz. (2034/19. hrsz.) ingatlan létesítendő 12 lakásos társasház (a továbbiakban „Társasház”), „Társasház alapító okirat”-át, jelen Szervezeti-működési szabályzatot (a továbbiakban: „Szmsz”) valamint „Házirend”-jét.

### **I. A Tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya**

#### **I/1. Külön és közös tulajdon meghatározása és egysége**

Az egyes építési ütemekben átépített épületekben az Alapító okirat szerinti lakások illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek az Alapító illetve az építkezés ideje alatt megkötött Adásvételi szerződésekben megnevezett vevők (a továbbiakban: Tulajdonostársak”) külön tulajdonában kerülnek.

Az épület azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyeket az Alapító okirat társasház közös tulajdonként tüntet fel, továbbá az épület(ek)hez tartozó földrészlet is, társasházi közös tulajdonban maradnak.

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotó részét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak. A közös tulajdonra vonatkozó az egyes Tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra ill. nem lakás céljára szolgáló ingatlanegységekre vonatkozó tulajdonjog – a törvényben meghatározott esetek kivételével egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

#### **I/2. Birtoklás, használat, rendelkezés**

A Tulajdonostársakat a külön tulajdonuk tekintetében megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. A Tulajdonostárs e jogait nem gyakorolhatja a többi Tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

Az egyes külön tulajdonban álló épületrészek rendeltetéstől eltérő hasznosítását a közös képviselőnek be kell jelenteni. A rendeltetéstől eltérő használatot a közgyűlés megtilthatja, ha az eltérő használat a szomszédokat vagy a társasház rendjét zavarja.

A közös tulajdonban álló épületrészek és a közös telek birtoklására és használatára - a jogszabályokban, a hatósági rendelkezésekben, illetőleg a közgyűlés határozataiban foglaltak szerint a Tulajdonostársak mindegyike jogosult, kivéve az Alapító okiratban foglalt kizárólagos használati jogosultságokat. E jogukat a Tulajdonostársak nem gyakorolhatják a többiek jogának és jogos érdekének sérelmére. A Tulajdonostárs részére a közös tulajdon a közös tulajdon egyes részeinek kizárólagos használatát - ha az a többi Tulajdonostárs érdekét nem sérti – a közgyűlés egyszerű szavazattöbbségű határozatával engedélyezheti, meghatározva a használat módját és részletes szabályait. Valamelyik épületrész kizárólagos használata nem változtat annak közös tulajdoni jellegén. Ha valamelyik közös tulajdonban álló épületrész, berendezés vagy felszerelési tárgy megrongálódik vagy elpusztul, helyreállításáról, illetőleg pótlásáról gondoskodni kell. Az olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik Tulajdonostárs vagy az ő tulajdonát használó más személy a közös tulajdonban vétkezen vagy a rendeltetéstől eltérő használatával okoz, az illető Tulajdonostársat terheli.

Mindegyik Tulajdonostárs köteles építményrészét jó karban tartani. Jogában áll a Tulajdonostársaknak a hatályos jogszabályok értelmében, hatósági engedély alapján a mindenkori építési szabályok betartása mellett, a külön tulajdoni illetőséget képező lakások belső beosztását megváltoztatni, amennyiben ezzel az épület biztonságát nem veszélyeztetik, a többi Tulajdonostárs érdekét és a tulajdoni részének használati viszonyait nem sértik. A közös tulajdonban lévő építményrészekben csak a többi tulajdonos beleegyezésével szabad átalakításokat végezni. A biztonsági rácsok és egyéb biztonsági berendezések a többi tulajdonos közös tulajdon feletti rendelkezési jogát nem korlátozhatja, illetve azoknak meg kell felelniük a tűzrendészeti előírásoknak.

A közmű gerincvezetékek lecsatlakozási pontjától a lefolyóvezetékek gerincvezetékére rácsatlakozási pontjáig a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyomó és lefolyóvezetékeknek

meghibásodásából eredő átázások és egyéb okból keletkezett károk kijavításának költségét az a Tulajdonostárs köteles viselni, akinél a meghibásodás történt. A gerincvezetékét és az általa okozott kárt a társasház költségén kell megjavítani, kivéve, ha bizonyítható, hogy a meghibásodást valamelyik másik Tulajdonostárs magatartása idézte elő.

A Társasház külső-belső esztétikai megjelenése egységes kialakításának fenntartása mindegyik Tulajdonostárs feladata és kötelezettsége, ezért:

- Az épület falain, homlokzatán, udvarában táblát, hirdetményt, világító berendezést (antenna, műholdvevő és légkondicionáló készülék kivételével) a Tulajdonostársak hozzájárulása nélkül elhelyezni nem szabad, illetve kizárólag arra kiképzett helyre vagy üvegfelületre kerülhet. **A külső nyílászárókra csak az adott nyílászáróval színazonos külső árnyékoló (redőny) építhető be.**  
*A Tulajdonostársak nevében a közös képviselő jogosult a hozzájárulást megadni, amely azonban nem mentesít az egyéb jogszabályban előírt hatósági engedély(ek) beszerzése alól.*
- Az udvar és az egyéb közös használatú épületrészekben tárgyak elhelyezése továbbá a „Műszaki dokumentáció részét képező Helyszínrajz szerint a társasház udvarán kialakított zöldfelületeken további parkosítás, növényzet ültetése, csak a közgyűlés hozzájárulásával történhet (kivételek a meglévő tárgyak illetve növényzet szükség szerinti pótlása).

A társasház udvarába behajtani teherjárművel csak költözködés, áru- vagy szemétszállítás, míg személygépkocsival pedig csak az utasok ki- és beszállása, továbbá a kijelölt parkolóhelyek megközelítése céljából lehet. A kijelölt parkolóhelyeket csak annak kizárólagos használati jogosultja (ill. az ő engedélyével rendelkező további személy) használhatja, az udvar egyéb részén gépkocsival várakozni vagy parkolni TILOS. Az egyes parkolóhelyek kizárólagos használati jogának jogosultját a társasház Alapító okiratának I/2. bekezdése tartalmazza. Ezen kötelezettség megszegőivel szemben a társasház képviselőjében a közös képviselő léphet fel, míg a parkolóhelyek vonatkozásában annak használati jogosultja önállóan kérhet birtokvédelmet.

### **I/3. Építési munkálatok**

Az építető Tulajdonostárs a többi Tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a saját épületrészében tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az Alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érint. Ebben az esetben is köteles azonban az adott épület Tulajdonostársait értesíteni a munkálatok jellegéről, az építkezés kezdetéről és várható befejezéséről.

Ha ezen – építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan lakásmegosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi Tulajdonostárs Alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, az Alapító okiratot valamennyi tulajdonostárs egyhangú határozatával módosítja.

A változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető Tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős használatba vételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

## **II. A társasház szervezete**

### **II/1. A társasház legfőbb döntéshozó szerve a Tulajdonostársakból álló közgyűlés, amely dönt:**

- az Alapító okirat módosításáról, a társasház tulajdon megszüntetéséről;
- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
- a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó Tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe;

- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a Tulajdonostársak egyhangú szavazata szükséges;
- határozatával elrendelheti a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének megfizetésével hátralékba került Tulajdonostárs ingatlanára a hátralék biztosítására jelzálogjog bejegyzését;
- határozatával megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná;
- a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

## II/2. Szavazati arányok

- Valamennyi tulajdonostárs egyhangú döntése szükséges a társasház alapító okirat módosításához. Amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok tulajdoni hányad szerint számított 4/5 része egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve az írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem ének keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép;
- A tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel hozott határozata szükséges a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról;
- Az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazata szükséges a közös tulajdon elidegenítésével kapcsolatban;
- Egyéb kérdésekben a közgyűlés – ha a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény - a továbbiakban Tv. - eltérően nem rendelkezik - a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel dönt.

## II/3. Bejelentési kötelezettség

A Tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek a birtokbavételt vagy az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követő 8 napon belül bejelenteni:

- a) Külön tulajdon tekintetében a tulajdonosváltozást
- b) Lakcímének vagy egyéb ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyes adatának megváltozását,
- c) az adott épületrész bére- vagy használatba adását.

A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy az a-c) pontban említett adatokról nyilvántartást vezessen. A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltatónak valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást. Ha a Tulajdonostárs vagy a volt Tulajdonostárs illetőleg bérlő/használó vagy a volt bérlő/használó a közös költség tartozását illetőleg a közüzemi szolgáltatásra díjtartozását kiegyenlítette, a közös képviselő a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

## II/4. Eljárási szabályok

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi Tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasház valamennyi bejáratánál – jól látható helyen – ki kell függeszteni. Az írásbeli meghívót és elszámolást a Tulajdonostársak postaládáiba kell bedobni, emellett az a részükre e-mail-ben is megküldendő. Ha valamelyik Tulajdonostárs nem a társasházban lakik, neki levélben kell eljuttatni a meghívót.

Sürgős esetet – így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve, az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal kell postára adni, illetve kifüggeszteni.

A Tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden alkalommal meg kell hívni. A meghívónak tartalmazni kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két Tulajdonostárs megválasztását, valamint a előterjesztett napirendet, továbbá a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves

költségvetésről és elszámolásról elkészített előterjesztéseket A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet. Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31-ig meg kell tartani. Kötelező közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező Tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték.

## **II/5. A közgyűlés határozatképessége**

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező Tulajdonostársak jelen vannak, kivéve, ha olyan tárgykörben kell döntést hozni, amihez valamennyi tulajdonostárs 2/3-os vagy együttes akaratnyilvánítása szükséges, mely esetekben a határozatképességnek az ilyen arányú részvétel a feltétele.

A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a határozatképtelenné vált közgyűlés berekesztését követően fennmaradó napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal hogy ahol a társasházi törvény a Tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

A közgyűlésen a Tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. Ha a társasházi törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés illetőleg a megismételt közgyűlés határozatát a jelenlevő Tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

A szavazati arányokat a 2003. évi CXXXIII. törvény meghatározása szerint kell alkalmazni.

## **II/6. Szavazati jog, jegyzőkönyv-vezetés**

A közgyűlésen a tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső hányad arányában illeti meg szavazati jog, amelyet az egyes társasház tulajdoni illetőségek tulajdonosai csak együttesen és egységesen gyakorolhatnak. Egyazon társasházi albetét tulajdonosainak valamennyi ellentétes szavazata érvénytelen.

A közgyűlésen a napirendi pontok megtárgyalását megelőzően levezető elnököt, jegyzőkönyv vezetőt, és hitelesítő tagot kell választani. A közgyűlésen jelenlévőkről külön jelenléti ívet kell vezetni, melyet a Tulajdonostársaknak, vagy meghatalmazottaiknak alá kell írni. A jegyzőkönyvek és határozatok nyilván tartásáról a közös képviselő köteles gondoskodni. A közgyűlésen a határozatot is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni, melyet a közgyűlésen elnöklő személy és két Tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyvbe bármely Tulajdonostárs betekinthes, és arról a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet. A közgyűlésen meghozott határozatokat a közös képviselőnek a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni.

A jegyzőkönyvnek tartalmazni kell:

- a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két Tulajdonostárs nevét;
- b) azt, hogy a megjelent Tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő Tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza;
- c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- d) a tárgyalta napirendek összefoglalását;
- e) a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

Csatolni kell a jelenléti ívet, amelynek tartalmazni kell a jelenlevő Tulajdonostársak, megbízottak nevét és az általuk képviselt szavazati arányát úgy, hogy abból megállapítható legyen a határozatképesség.

## **II/7. Írásbeli szavazás**

A közgyűlési határozat a Tulajdonostársak jelenléte nélkül írásban is meghozható. Ebben az esetben a közös képviselő határidő kitűzésével írásban felhívja a Tulajdonostársakat, hogy szavazataikat írásban adják meg. Az írásbeli szavazáshoz a számvizsgáló bizottság véleménye szükséges, amelyet a Tulajdonostársakkal írásban kell közölni. Ha a szavazandó kérdés nem ismert, rövid indoklást is kell a határozathoz mellékelni.

Az iratokat a közös képviselő a közgyűlési meghívó kézbesítési szabályai szerint küldi meg a Tulajdonostársaknak. A Tulajdonostársak írásban nyilvánítanak véleményt, az „Egyetértek” „Nem értek egyet” „Tartózkodom” nyilatkozattal szavaznak a közös képviselő által írásban előterjesztett határozatáról. A határozat szövegén a Tulajdonostársak nem tehetnek módosítást, nem javasolhatnak kiegészítést. A javított vagy kiegészített szöveg a Tulajdonostárs szavazatát érvényteleníti.

A szavazási határidő lejártát követő nyolc napon belül a közös képviselő a visszaérkezett, aláírt határozati javaslatok alapján megállapítja a szavazás érvényességét és annak eredményét. Erről a közgyűlési meghívó kézbesítési szabályai szerint nyolc napon belül értesíti a Tulajdonostársakat. Nem hozható döntés közgyűlés tartása nélkül az éves elszámolás és költségvetés elfogadása, valamint a felmentvény megadása kérdésében.

## **II/8. Képviselet a közgyűlésen**

A Tulajdonostársak kötelesek személyesen eljárni vagy általános, illetve eseti meghatalmazást adni más személynek a közgyűlésen való részvételre és szavazásra. Kizárólag közeli hozzátartozók részére adható általános meghatalmazás. A házastársak egymást - a tulajdonostársak által ismert együttélés esetén - külön meghatalmazás nélkül képviselhetik.

A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni és a közgyűlés elnökének kell átadni. A meghatalmazott a meghatalmazó utasításai szerint köteles eljárni.

## **II/9. Jogorvoslat a közgyűlési határozattal szemben**

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az Alapító okirat, illetve a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseit sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely Tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

## **II/10. A közös képviselő feladata, hatásköre, jogai, kötelezettségei**

A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító okirat és a szervezeti – működési szabályzat rendelkezéseinek,
- b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
- c) közölni és beszédni a Tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényét.
- d) megőrizni a földhivatalhoz benyújtott Alapító okirat és szervezeti- működési szabályzat egy példányát,
- e) a közgyűlés határozatáról és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (továbbiakban határozatok könyve ) vezetni.
- f) közös képviselő a hátralékos Tulajdonostárs tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését a közgyűlés összehívása nélkül is elrendelheti jelen okirat felhatalmazása alapján
- g) közös képviselő - a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan - tájékoztatja a Tulajdonostárs(ka)t a Tv. 43/A §-ban foglaltakról.

A közgyűlési határozatok könyve - évenkénti bontásban - a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- a) A közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- b) A megszavazott határozatok és a szavazáskor jelenlévő Tulajdonostársak, illetőleg a Tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
- c) A közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,

d) A közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles a közgyűlési határozatok könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni. A közgyűlési határozatok könyvébe bármely Tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról a másolási költség megfizetésével másolatot kérhet.

A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a Tulajdonostárs kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései az irányadók.

A Tulajdonostársak az ingatlan per – teher – és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közös költség tartozás alól történő mentesség szavatolása kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő a társasházi törvényben meghatározott nyilatkozatának megadását.

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

A közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és a kiadásokat költség nemenként,

A tervezett üzemeltetési, felújítási, karbantartási munkákat,

A közös költséghez való hozzájárulás mértékét – a Tulajdonostársak nevének feltüntetésével – a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

A számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján a közös képviselő éves elszámolás tartalmazza:

a) a tervezett és tényleges kiadásokat költség nemenként és a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,

b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,

c) az a)-b) pont különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,

d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát,

e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,

f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését a Tulajdonostársak nevének feltüntetésével

a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban, továbbá

g) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költség nemenként és Tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást. A közös képviselő – ha a közgyűlés megbízatása alól felmenti – köteles az új közös képviselő részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv a társasházra vonatkozó összes iratot az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt átadni.

A közös képviselő társasházkezelői tevékenységet is elláthat.

Nem lehet közös képviselő, illetőleg nem láthat el társasházkezelői tevékenységet:

a) Akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztésre ítélték, amíg a büntetett előléthez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,

b) Akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt.

c) Az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,

d) Az aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet,

A közös képviselő jogosult a közösség képviselőtének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

## II/11. Számvizsgáló bizottság

A első közgyűlés a Tulajdonostársak közül 3 fős számvizsgáló bizottságot választ. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg az elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:

- a) Bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- b) Véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint 200.000,- Ft értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- c) Javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intéző bizottság elnöke és tagjai díjazására,
- d) Összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intéző bizottság elnöke erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.

A közös képviselőnél meghatározott kizáró okok a számvizsgáló bizottsági tagok vonatkozásában is fennállnak.

## III. A társasház működése

### III/1. A közös költség viselésének szabályai

*A közös tulajdonba tartozó épületrészek és berendezések üzemeltetési-karbantartási költségeinek valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó felújításának fedezésére a tulajdonostársakat társasházi tulajdoni hányaduk arányában havi közös költség fizetési kötelezettség terheli, amelynek összegét – az előző év pénzügyi tényadatai valamint a következő évi pénzügyi terve alapján - a közgyűlés állapítja meg.*

*A közös költség a lakások esetében a hasznos (a társasházi tulajdoni különlapon feltüntetett) alapterület alapján számított összeg, míg a tárolók valamint az udvari parkolóhelyek esetében a közgyűlés által meghatározott összeg.*

### III/2. A társasház gazdálkodása

A társasház egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért a Tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerinti arányban felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint. Ha a társasház tartozását nem egyenlíti ki, a Tulajdonostársak mindaddig megtagadhatják a hitelező kielégítését, amíg a tartozás nem minősül behajthatatlannak. Behajthatatlanság esetén a kívülálló harmadik személy végrehajtási eljárás során érvényesítheti a Tulajdonostársakkal szemben a követelést a tulajdoni hányada szerint. Amennyiben valamelyik Tulajdonostárs nem fizeti ki a részes részt, külön tulajdonára jelzálogjogot kell bejegyeztetni.

A társasház a közös költség közgyűlés által meghatározott hányadából felújítási alapot képez, melyet a befolyt közös költségből külön felújítási számlára utal át.

A közös költségen felül a tulajdonosokat terhelő további fizetési kötelezettségek:

- A társasházban található lakások valamint a közös épületrészek („közösségi villanyrendszer”) egyedi villanymérővel szereltek, az ezen mért fogyasztást a szolgáltató számlája alapján közvetlenül a szolgáltatónak kell megfizetni, míg a tárolóknak a társasház közösségi villanyrendszeréről almérővel mért áramfogyasztását a társasház részére kell megfizetni.
- A társasház valamennyi lakása ivóvíz mellékmérővel szerelt, melyek a 2. emeleti gépészeti helyiségben találhatóak, erre vonatkozóan a Pápai Vízmű Zrt. a tulajdonosokkal külön köt közüzemi szerződést, így a társasház főmérőjén csak mérési különbözetből fakadó vízdíj valamint havi alapdíj keletkezik, amelyet a társasház fizet.
- A használati meleg vizet lakásonként az adott lakásokon belül felszerelt villanybojler állítja elő. A felhasznált meleg víz árát a lakás hidegvízfogyasztásaként a szolgáltató számlája alapján közvetlenül a szolgáltatónak kell megfizetni, míg a társasház közösségi villanyrendszeréről almérővel mért áramfogyasztását a társasház részére kell megfizetni.
- Az épület központi-fűtését a 2. emeleti gépészeti helyiségben kialakított kazánházban elhelyezett 2 db gázkazán biztosítja, a gázfogyasztást külön gázóra méri, melynek fogyasztását és alapdíját a társasház fizeti.
- A lakások fűtés díját egyedi hőmennyiségmérőn mért fogyasztás ARÁNYA szerint – a gázszolgáltató számlája alapján a közös képviselő éves elszámolása szerinti – havi átalányban kell befizetni. Annak a

tulajdonosnak/használónak, aki nem írja ki/nem jelenti be a meghatározott határidőre az egyedi fogyasztásmérőinek óraállását a közös képviselőnek, annak a korábbi átlagfogyasztásának kétszeres összegében állapítják meg a fizetési kötelezettségét.

- Az udvari vízcsap magáncélú használatáért (pl. öntözés, gépkocsi-mosás) a közgyűlés által meghatározott díjat kell fizetni.
- Szemétszállításra minden tulajdonosnak illetve használónak a külön tulajdonú épületrészenként kell saját nevében szerződést kötnie a KÖZSZOLG Kft-vel, a gyűjtőedény(ek) alapdíja a közös költségből kerül kifizetésre.
- Telefon, kábel TV és internet-szolgáltatást külön tulajdonú épületrészenként lehet a szolgáltatónál megrendelni.

A közös költséget és ezen szabályzatban meghatározott egyéb fizetési kötelezettséget a Tulajdonostársak havonként, minden hónap 10-ig kötelesek a társasház bankszámlájára történő befizetéssel vagy átutalással teljesíteni.

A használatba adott épületrészek tulajdonosát a keletkezett díjhátralékok megfizetéséért készfizető kezesi helytállási kötelezettsége terheli. A közös képviselő köteles haladéktalanul felszólítani azt a Tulajdonostársat, aki fizetési kötelezettségével késedelembe esik. Amennyiben a szóbeli felszólítás eredménytelen, írásbeli felszólítást kell küldeni a részére. A tartozásért az érintett külön tulajdonú épületrész valamennyi társtulajdonosa és azok jogutódja(i) egyetemlegesen felelnek.

Tulajdon-átruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról írásban tájékoztatni kell. Kérelemre a közös képviselő írásban köteles az új Tulajdonos felé nyilatkozni, hogy az átruházó Tulajdonost terheli-e tartozás.

### **III/3. Intézkedések díjhátralékos Tulajdonosokkal szemben:**

**A közös képviselő jelen okirat felhatalmazása alapján a 3 (három) havi közös költségnek megfelelő összegű fizetési hátralékkal rendelkező Tulajdonostárs külön tulajdonának és hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának a hátraléknak megfelelő összegű jelzáloggal való megterhelését a közgyűlés összehívása nélkül is kezdeményezheti az ingatlan-nyilvántartásban.**

A jelzálogjog bejegyzése három hónapnak megfelelő díjhátralékonként megismételhető.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez vagy a végrehajtási eljárás megszüntetéséhez szükséges nyilatkozatot kiadni. A nyilatkozatot közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelzálogjog törlését illetve a végrehajtás megszüntetését a tartozása kiegyenlítését követően az érintett Tulajdonos kezdeményezheti, a felmerült valamennyi költség a hátralékos tulajdonost terheli.

**Legalább 3 (három) havi fűtésdíj hátralékkal rendelkező Tulajdonos ingatlanában a társasház központi kazánjáról biztosított fűtés szolgáltatás – az ellátó vezeték elzárásával – a díjhátralék rendezéséig felfüggeszthető. A szolgáltatás felfüggesztéséről a Tulajdonost 8 nappal előre értesíteni kell.**

**Legalább 6 (hat) havi közös költség összegét elérő tartozás esetén a közös képviselő az érintett tulajdonossal szemben fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet terjeszthet elő a közjegyzőnél, amely alapján a végrehajtónál kezdeményezheti a tartozás behajtását.**

### **V. Átmeneti rendelkezések**

Az építkezés befejezését igazoló használatbavételi engedély alapján feltüntetett épület társasházként történő végleges bejegyzése céljából Társasház alapító okirat kerül a Földhivatalba benyújtásra. *A társasház azon külön tulajdonként feltüntetendő ingatlanok tulajdonosai helyett, amelynek jogi adatait a végleges Társasház alapító okirata nem módosítja, a társasház közös képviselője jogosult a társasház végleges Alapító okiratát aláírni.*

- O -

Jelen Szmsz a tulajdonostársak egyszerű szavazattöbbségű határozatával bármikor módosítható, a módosítást minden esetben az ingatlan-nyilvántartásba be kell nyújtani. A módosítás tervezetét írásban legalább 15 nappal a szavazás előtt a Tulajdonosoknak meg kell küldeni.



Jelen Szmsz-ben nem szabályozott kérdésekben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv-ben és az új Ptk-ban (2013. évi V. tv) foglalt rendelkezések valamint a Társasház alapító okiratában és Házirendjében írtak az irányadók.

Kelt Pápa városban, 2022. 08. 12. napján

.....  
**CÉNER Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**  
(képv. Molnár Szilárd ügyvezető)  
Alapító

*Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Pápa városban, 2022. 08. 12. napján:*  
**dr. Decsi Péter ügyvéd** (8500 Pápa, Szent László u. 1.; KASZ: 36058831)