

<b>EGRI KÖRZETI FÖLDHIVATAL</b>	
Érkezett:	2012 JÚL 06
Szám:	53048
Melléklet:	db
Utószám:	Előadó:

**A PIACCSARNOK TÁRSASHÁZ  
SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA  
/módosításokkal (dőlten szedve) egységes szerkezetben/**

A Piacsarnok Társasház a 2009. március 17. napján tartott közgyűlésén, a 11/2009.(III.17.) számú 3173/4155 arányú szavazati határozatával elfogadott Szervezeti-működési Szabályzatát (a továbbiakban: SzMSz) a 2010. évi CLXXVII. törvénnyel módosított társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Tht.) felhatalmazása alapján a 6/2012.(V.29.) Közgyűlési Határozatával, 3209/4221 arányú szavazattal elfogadott közgyűlési határozatával módosította, melyre figyelemmel az SzMSz hatályos tartalmát egységes szerkezetbe foglaltan az alábbiak szerint alkotta meg.

## I. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A társasház szervei:

1. Közgyűlés
2. Közös képviselő
3. Számvizsgáló bizottság

### **I. A közgyűlés**

A társasházközösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés. Valamennyi tulajdonostárs alapvető joga a közgyűlésen való részvétel.

#### 1.1. A közgyűlés hatásköre

**A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:**

- a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- d) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
- f) 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;
- g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;

A fentiekén kívül a közgyűlés dönt minden olyan ügyben, amely az alapító okirat vagy az SzMSz szerint nem tartozik a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

#### 1.2. A közgyűlés összehívása, eljárási szabályok

##### 1.2.1. A közgyűlés összehívása

A közgyűlést évente legalább egyszer, legkésőbb a tárgyév május 31. napjáig – az éves elszámolás és költségvetés megállapítása és elfogadása céljából – össze kell hívni (rendes közgyűlés).

A közgyűlés év közben is – amikor szükséges – bármikor összehívható (rendkívüli közgyűlés). Kötelező a közgyűlés összehívása, ha az összes tulajdoni hányad legalább egytizedével (1/10) rendelkező tulajdonostársak írásban kérik, az összehívás okának és a közgyűlés napirendjének megjelölésével. Ha a közös képviselő a kérésnek 15 napon belül nem tenne eleget, a közgyűlést az annak összehívását kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy összehívhatja.

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. Ha e kötelezettségének nem tenne eleget, a közgyűlést a számvizsgáló bizottság is összehívhatja.

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat meg kell hívni, írásos meghívóban. *A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános és az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.*

A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés helyét és idejét, valamint a közgyűlésen elnöklő személy, a jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet, *a részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást, 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 napirenden nem szereplő kérdésekben a közgyűlés nem határozhat.

A meghívókat a tulajdonostársaknak legkésőbb a közgyűlést megelőző 8 nappal korábban meg kell kapniuk, ettől eltérni csak sürgős esetben lehet. A meghívó egy példányát a társasház hirdetőtáblájára is ki kell függeszteni.

#### 1.2.2. Határozatképesség, megismételt közgyűlés

A közgyűlés határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint 50%-át képviselő tulajdonostársak jelen vannak. Amennyiben a napirend szerint olyan kérdésben kell döntenet, melyhez jogszabály, az alapító okirat vagy az SzMSz szerint az összes tulajdoni hányad szerint számított minősített többséggel meghozott határozat szükséges, úgy e napirendi pontokról való határozathozatal szempontjából a határozatképességet a megkívánt minősített többség szerint kell megállapítani. A határozatképességet minden egyes határozat meghozatalakor a közgyűlés elnökének és a jegyzőkönyv vezetőjének külön vizsgálni kell.

Határozatképtelenség esetén vagy ha a közgyűlés elnöke a közgyűlést határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlés tartható, mely a képviselt tulajdoni hányadok mértékétől függetlenül határozatképes, erre azonban a tulajdonostársakat a megismételt közgyűlés meghívójában figyelmeztetni kell azzal, hogy ha olyan kérdésben kell döntenet, mely az összes tulajdoni hányad meghatározott arányához kötött szavazattal dönthető el, ennek hiányában határozat nem hozható.

A megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés napjához képest legfeljebb 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel kell összehívni.

*A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető.*

#### 1.2.3. Szavazás, és a határozathozatalhoz szükséges szavazati arány

A szavazati jog a tulajdonostársak tulajdoni hányadához igazodik.

A közgyűlés határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza meg, kivéve azokat az eseteket, amikor jogszabály, az alapító okirat vagy az SzMSz ennél magasabb szavazati arányt követel meg.

Valamennyi tulajdonostárs **egyhangú** szavazata szükséges:

- az alapító okirat módosításához
- *- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról való döntéshez.*

**Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább négyötödös szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:**

- az alapító okirat módosítása a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogának gyakorlása során. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogokkal.
- A tilos dohányozás közös tulajdonban lévő zárt légtérű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben történő feloldásáról.

Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább kétharmados szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:

- a közös tulajdonhoz tartozó, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrészrel kapcsolatos elidegenítés jogának – az alapító okirat felhatalmazása alapján – a közösség általi gyakorlásához.
- a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről.

Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább egyszerű szavazattöbbséggel meghozott határozat szükséges:

- a lakóépületben lévő, a tulajdonostársak külön tulajdonába tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavaró megváltoztatásának megtiltásához.
- az SzMSz elfogadásához, módosításához,
- az alapító okirat módosítása ha az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett munka olyan ingatlan megosztást vagy ingatlan összevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad.

A határozatképes, illetőleg a megismételt közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak legalább egyszerű szótöbbséggel hozott határozata szükséges minden olyan döntéshez, melyekre vonatkozóan a társasházakról szóló törvény, az alapító okirat, vagy a jelen SzMSz nem ír elő minősített, vagy az összes tulajdoni hányadhoz viszonyított egyszerű szavazattöbbséget.

#### 1.2.4. Jegyzőkönyv

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- a) a közgyűlés helyét, idejét; a jelenlevő tulajdonostársak és esetleges meghívottak, meghatalmazottak nevét és címét – ha nem külön jelenléti ívet vezetnek – és az általuk képviselt szavazati arányt úgy, hogy abból megállapítható legyen a határozatképesség;
- b) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét;
- c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- d) a fontosabb eseményeket, hozzászólásokat és véleményeket;
- e) a közgyűlésen elfogadott határozatokat és az azokra leadott szavazatok arányát.

A közgyűlésen a napirendi pontok megtárgyalását megelőzően levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt és két hitelesítő tagot kell választani, akik a jegyzőkönyvet aláírják.

Ha a közgyűlésen jelenlevőkről külön jelenléti ívet vezetnek, úgy azt a tulajdonostársaknak vagy meghatalmazottaiknak alá kell írni.

A jegyzőkönyvek és a határozatok nyilvántartásáról a közös képviselő köteles gondoskodni.

A jegyzőkönyvet bármely tulajdonostárs megtekintheti, és – a költségek viselésével – másolatot kérhet.

A közgyűlés a jegyzőkönyv vezetésével tulajdonostársat, vagy a társasház közös képviselőjét bízhatja meg. Amennyiben a számvizsgálók a közgyűlést megelőző legalább 3 nappal korábban kérik a közös

képviselőtől, hogy a közgyűlésen más jegyzőkönyvvezetőt biztosítson, úgy ezt a társasház külön költségére a közös képviselő biztosítja. Amennyiben erre kerül sor, s a közgyűlésen megjelenő 3. személyt a közgyűlés határozatával mégsem jelöli ki jegyzőkönyvvezetővé, a megjelenésre tekintettel a díjat a társasháznak akkor is viselnie kell. A jegyzőkönyvvezető köteles a jegyzőkönyvet a tőle elvárható gondosság szerint vezetni, és az így elkészített jegyzőkönyvet a közgyűlés végén a közös képviselőnek átadni, erről a jegyzőkönyvvezetőt külön tájékoztatni kell. A jegyzőkönyv tartalmáért a közös képviselőt felelősség nem terheli, annak tartalmáért a jegyzőkönyvvezető és az azt hitelesítők kötelesek helytállni a társasház felé.

A közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni.

#### 1.2.5. Írásbeli szavazás

Határozat közgyűlés tartása nélkül is hozható. Ebben az esetben a közös képviselő – a határozati javaslat, annak indokolása és a számvizsgáló bizottság véleményének írásba foglalt megküldésével egyidejűleg – 15 napos határidő kitzűzésével írásban felhívja a tulajdonostársakat, hogy szavazataikat írásban adják meg, e határidő után beérkező szavazatok érvénytelenek. A közös képviselő a számvizsgáló bizottsággal egyetértésben indokolt esetben ettől eltérő határidőt is tűzhet, a válaszadásra adott határidő azonban nem lehet rövidebb 3. vagy hosszabb 30 napnál. A tulajdonostársaknak a határozatról a javaslat eredeti tartalma szerint kell döntenük, az annak kiegészítésével vagy módosításával leadott szavazat érvénytelen. A tulajdonostárs szavazata érvénytelennek tekintendő továbbá, ha a szavazólap nem tartalmaz szavazatot, a szavazat bármely okból félreérthető, vagy nem egyértelmű, és akkor is, ha a szavazatot a szavazó bármilyen feltételhez köti, vagy megjegyzéssel látja el. Ha bármelyik tulajdonostárs kéri, a határozati javaslat megtárgyalására a közgyűlést össze kell hívni.

Az utolsó szavazat beérkezését követő napon a határozatot meghozottak kell tekinteni. A szavazatok leadására nyitva álló határidő után az időben beérkezett szavazatok alapján a közös képviselő, illetőleg intézőbizottság köteles a szavazatokat összesíteni. Az írásbeli szavazás akkor érvényes, ha legalább az összes tulajdoni hányad több mint felét képviselő tulajdonostárs érvényes szavazata határidőben visszaérkezik a közös képviselőhöz. A szavazás akkor eredményes, ha az érvényes szavazatoknak a leadható összes szavazathoz viszonyított aránya az adott határozat szempontjából a társasházi törvényben meghatározott mértékű szavazati arálynak legalább megfelel. (Szótöbbséget igénylő határozat esetében ez az összes tulajdoni hányad több mint felét képviselő tulajdonostárs egyező szavazatát jelenti, minősített esetekben pedig a jogszabályban meghatározott mértékű tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostárs egyező szavazatát jelenti.)

A közös képviselő vagy az intézőbizottság köteles a döntésről legkésőbb nyolc napon belül a tulajdonostársakat értesíteni, az értesítést a levélszekrénybe való igazolható elhelyezéssel, vagy postai úton köteles teljesíteni.

Az írásbeli szavazás eredményét a számvizsgáló bizottság ellenőrizheti. Ha az írásbeli szavazás érvényes, a szavazólapokat a szavazás befejezésétől számított legalább 90 napig meg kell őrizni, ezt követően megsemmisíthetők. A megsemmisítésnek előfeltétele a határidő elteltén túl, hogy arról a szavazás lényeges elemeit - kiadott szavazólapok száma, leadott szavazólapok száma, igen, nem határozatok száma a képviselt szavazati arány feltüntetésével, a selejtezés ténye, helye, időpontja - tartalmazó jegyzőkönyv készüljön.

A közgyűlési határozatnak meg kell felelnie a törvényi és más jogszabályi előírásoknak, továbbá a társasházközösség alapító okiratának és SzMSz-ének.

Nem hozható döntés közgyűlés tartása nélkül az éves elszámolás és költségvetés elfogadása, valamint a közös képviselő éves ügykezelésének jóváhagyása kérdésében.



### 1.2.6. Képviselet a közgyűlésen

A tulajdonostársak személyesen kötelesek eljárni, képviseletnek csak közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján van helye. A meghatalmazást a közgyűlési jegyzőkönyvhöz mellékelteként csatolni kell.

A külön tulajdonú helyiségeknek a tulajdonjogtól eltérő más jogcímen (bérlet, haszonélvezet stb.) történő használata önmagában a közgyűlésen való részvételre és szavazásra nem jogosít. A helyiségek használóinak azonban általános meghatalmazás adható, melyet a közös képviselőnél kell letétbe helyezni.

### 1.2.7. Jogorvoslat a közgyűlési határozattal szemben

Ha a közgyűlési határozat:

- a) – jogszabályt,
  - az alapító okirat rendelkezéseit,
  - a Szervezeti-működési Szabályzat rendelkezéseit sérti;

b) vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel a határozat érvénytelenségének megállapítását 60 napon belül kérheti a bíróságtól. A határozat meghozatalától számított 60 napon túl ilyen kereset nem terjeszthető elő.

A kereset benyújtása a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha a bíróság a végrehajtást felfüggeszti.

## **2. A közös képviselő**

A társasházközösség ügyintézési feladatait, valamint bíróságok és más hatóságok előtti képviselését a közgyűlés által választott közös képviselő látja el.

A közös képviselő képviseleti jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

### 2.1. A közös képviselő feladata és jogköre

A közös képviselő jogkörében eljárva az alábbi feladatok ellátására köteles:

- a) a közgyűlés összehívása;
- b) a közgyűlés határozatainak előkészítése és végrehajtása;
- c) gondoskodás a közgyűlési határozatok és a társasház működésének jogszerűségéről (jogszabályoknak, az alapító okiratnak és az SzMSz-nek való megfeleléséről);
- d) az épület fenntartásához szükséges intézkedések megtétele;
- e) a közös költséghez, felújítási alaphoz való hozzájárulás közgyűlés által megállapított összegének közlése a tulajdonostársakkal, illetve annak beszédése, a társasház ezzel kapcsolatos igényeinek érvényesítése (a késelemben esett tulajdonostárs felszólítása, jelzálogjog bejegyztetése, illetve törlési engedély kiadása, polgári peres eljárás stb.);
- f) az évenkénti költségvetési javaslat és az éves elszámolás elkészítése és közgyűlés elé terjesztése;
- g) a közgyűlési jegyzőkönyvek, határozatok (a Közgyűlési Határozatok Könyvében történő) és a társasház egyéb iratainak nyilvántartása, kezelése, a tulajdonostársak betekintési jogának biztosítása, másolatok kiadása;
- h) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 22. §-a szerinti adatok nyilvántartása;
- i) a 200.000.- Ft értékhatárt meghaladó számlák véleményeztetése a számvizsgáló bizottsággal, azok kiegyenlítését megelőzően;
- j) az alapító okirat és az SzMSz, illetve ezek módosításának a földhivatalhoz történő benyújtása, és azok egy példányának megőrzése;
- k) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén írásbeli nyilatkozat adása a közös költség tartozásról, a tulajdonostárs kérésére;

l) az évenkénti költségvetési javaslat, valamint az éves elszámolás jogszabályoknak megfelelő tartalmú elkészítése.

m) bármilyen banki ügyintézésben teljes jogkörrel járhat el és tehet nyilatkozatot;

n) jogosult a – közgyűlés által meghatározott keretek között – a közös tulajdon bérbeadására egyedi szerződést kötni;

o) gyakorolja a társasházközösség alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat.

## 2.2. Összeférhetetlenség

A közös képviselővel szemben nem állhat fenn a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 49. §-ában foglalt kizáró ok, illetve nem lehet a számvizsgáló bizottság tagja vagy ezek közeli hozzátartozója.

## 3. A számvizsgáló bizottság

A társasház gazdálkodását a közgyűlés által a tulajdonostársak közül választott háromtagú számvizsgáló bizottság ellenőrzi. A bizottság tagjai közül elnököt választ. Üléseit – szükség szerint – a bizottság elnöke hívja össze, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg. Tevékenységéről, az ellenőrzés eredményéről beszámol a közgyűlésnek.

A számvizsgáló bizottság feladata:

- a közös képviselő ügyintézési tevékenységének ellenőrzése;
- a társasházközösség pénzforgalmának havonkénti ellenőrzése;
- a közgyűlés elé kerülő javaslatok (így különösen az éves költségvetés és elszámolás) véleményezése;
- a 200.000.- Ft értékhatárt meghaladó számlák kiegyenlítés előtti véleményezése;
- a közös képviselő díjazására vonatkozó javaslatétel;
- a közgyűlés összehívása, ha a közös képviselő ebbéli kötelezettségének nem tesz eleget.

## II. A TULAJDONOSTÁRSÁK KÜLÖN TULAJDONÁNAK HASZNÁLATÁRA, HASZNOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK ÉS A KÜLÖN TULAJDONNAL KAPCSOLATOS JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

A tulajdonost külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga, e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével. A tulajdonos külön tulajdonát az épület rendeltetésének, és a piac nyugalmanak biztosítása mellett jogosult használni.

A tulajdonos köteles:

- fenntartani a külön tulajdonában álló üzletet vagy egyéb helyiséget;
- lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú üzletébe és az általa használt közös tulajdonú helyiségbe a közösség megbízza (közös képviselő, illetőleg intézőbizottság tagjai) a közös tulajdonú épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, és a fenntartási, felújítási munkák elvégzése céljából, vagy rendkívüli káresemény, veszélyhelyzet fennállása miatt bejuthasson, illetve bent tartózkodhasson a bentlakó indokoltnál nagyobb mértékű háborítása nélkül. Ez a jogosultság megilleti, - ha külön tulajdonával összefügg – a másik tulajdonostársat is (például átázás);
- a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt használó személy, valamint az akinek üzlete használatát átengedte betartsa a b) pont rendelkezéseit, illetve külön tulajdon birtoklására és használatára vonatkozó jogszabályi [Tht. 16.§] előírásokat;
- Az építető tulajdonostárs az üzletében tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az Alapító Okiratot nem kell módosítani, de a munka az Alapító Okiratban közös tulajdonként megjelölt épület berendezésre történő csatlakozással, vagy a közös épületrész, épület

berendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább 2/3-ának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.

- e) Tűzvédelmi, balesetvédelmi, munkavédelmi, érintésvédelmi hatósági rendelkezések, közös képviselő általi tájékoztatók betartása.
- f) mindazon károk megtérítése a társasház és/vagy egyéb károsult részére ami abból keletkezik, hogy a tulajdonos az egyes szabványossági felülvizsgálati vagy egyéb hatósági eljárásokban előírt kötelezettségeket nem teljesíti, nem hajja végre.
- g) az arra okot adó esemény bekövetkeztétől számított 15 napon belül bejelenteni a közös képviselő felé:
  1. A külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást nyomtatványon írásban bejelenteni. E kötelezettség a korábbi és az új tulajdonost egyaránt terheli, melynek elmulasztása esetén a korábbi és az új tulajdonos egyetemleges felelősséggel tartozik a társasház felé a tulajdon átruházás időpontjában az ingatlan terhelő és közös költség címén fennálló tartozásért.
  2. Saját, nevét, lakcímét, levelezési címét, anyja nevét, születési helyét, születési idejét, illetve szervezet esetén nyilvános adatát, valamint telefonszámát, elektronikus elérhetőségét. Ennek elmaradásából eredő minden hátrány a tulajdonost terheli, különösen, ha érdeksérelem amiatt éri, mert közgyűlési határozat, egyéb irat vagy értesítés részére nem kézbesíthető.
  3. A külön tulajdonát bérlő, vagy más jogcímen használó személy 2. pontban felsorolt adatait, a használat teljes átengedése esetén a használat jogcímét és a tulajdonos új lakcímét (levelezési címét).
  4. A külön tulajdonban álló ingatlan használó személyek számát.
  5. Haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

A g.4.) pont szerinti adatszolgáltatásra akkor kötelezhető a tulajdonos, ha a közüzemi szolgáltatás díját a használó személyek száma alapján kell meghatározni.

A tulajdonos által szolgáltatott adatokat a közös képviselő tartja nyilván és kezeli az adatvédelmi jogszabályok betartásával. A közös képviselő az adatokat kizárólag tevékenysége jogszerű ellátása érdekében használhatja fel, és az érintett felhatalmazása hiányában csak jogszabályban meghatározott esetekben adhatja át harmadik személy részére, valamint a közüzemi szolgáltatók felé továbbíthatja.

A tulajdonosok kifejezetten felhatalmazzák a közös képviselőt arra, hogy a közös költség megfizetésével 30 napon túli hátralékba esett tulajdonosok nevét, lakcímét, a tulajdonában álló társasházi albetét számát, és a kimutatás elkészítésének napján fennálló tartozás összegét a közös képviselő nyilvánosságra hozza akként, hogy az előző adatokat tartalmazó iratot a Társasház hirdetőtábláján, vagy más jól látható helyen kifüggeszti. A tulajdonosok önkéntesen hozzájárulnak ahhoz, hogy az előbb felsorolt személyes adataikat a közös képviselő az itt írt módon kezelje, illetve a kifüggesztés útján harmadik személyek felé továbbítsa.

### III. A KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉSÉNEK ÉS BIZTOSÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI

#### 1. A közös költségek viselése:

Az alábbi pontokban részletezett közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak a tényleges tulajdoni m<sup>2</sup> alapján számított % arányában kötelesek hozzájárulni, a B-F pontokba foglalt kivételekkel:

A, A közös költség részét képezi a III.1. B-F, pontokban meghatározott díjakon felül, amelyre a tulajdonosok előleget fizetnek a közgyűlés által meghatározott mértékben:

- a közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, helyiségek költsége;

- a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás;
  - a társasház fenntartásával kapcsolatos szolgáltatások (pl. takarítás, biztosítás, karbantartás, bér, egyéb ktg. stb.) díja;
- B,** A tulajdonosok havonta előleget fizetnek a közgyűlés által megállapított mértékben a közös képviselő díjazására, melyet a tulajdonostársak külön tulajdononként egyenlő arányban viselnek;
- C,** A víz és csatornadíj megfizetése a következőképpen történik:

A tulajdonosok havonta vízdíj előleget fizetnek vállalás alapján. A közös képviselő a külön tulajdonokba felszerelt almérőket minden év december 31-ig leolvassa és hitelességét ellenőrzi, valamint éves elszámolást készít a tulajdonosok részére. Amennyiben az ellenőrzés során szabálytalan vízvételést tapasztal, vagy valamelyik almérő nem méri a külön tulajdon fogyasztását (meghibásodott), úgy elszámolás során a külön tulajdon egyéni fogyasztását az almérővel nem rendelkezőkre vonatkozó szabályok szerint kell elkészíteni.

A almérők hitelesítését a mindenkor érvényes mérésügyi jogszabályokban foglaltaknak megfelelően a tulajdonosoknak kell elvégeztetni. A hitelesítésről szóló dokumentumok másolatát a közös képviselő részére be kell nyújtani.

Amennyiben valamennyi tulajdonostárs hitelesített vízórával rendelkezik, úgy a társasházközösség mért teljes fogyasztása és az összes egyéni fogyasztás különbségét a tulajdonostársaknak a következők szerint kell megfizetni: a közös vízfogyasztást minden tulajdonos a tényleges tulajdoni m<sup>2</sup> alapján számított % arányában fizeti meg.

Ha valamely külön tulajdonú helyiség nem rendelkezik egyéni hitelesített fogyasztásmérővel, úgy a mért teljes fogyasztásból a hiteles vízórával mért egyéni és a közös almérő órán mért m<sup>3</sup>-t kell fogyasztásnak tekinteni, az ezt meghaladó részt a vízórával nem rendelkező tulajdonostársak – ha több vízórával nem rendelkező ingatlan is van – egymás között a tényleges tulajdoni m<sup>2</sup> alapján számított % arányában kötelesek megfizetni.

- D,** Az áramfogyasztási díj elszámolása:

A tulajdonosok havonta áramdíj előleget fizetnek a közgyűlés által megállapított mértékben. A Társasház részére kiszámlázott áramfogyasztási díjból - amely 100%-nak tekintendő – levonásra kerül az árkadók alatt vételezett, és külön megfizetett áramdíj összege, melynek kezdete és vége minden esetben leolvasásra kerüljön. A fennmaradó áramdíj összegét E.M.J.V. Önkormányzatának tényleges tulajdoni m<sup>2</sup> alapján számított % arányában, az étterem és bár 0 % arányban, a többi tulajdonostársnak a tényleges tulajdoni m<sup>2</sup> alapján számított % arányában kötelesek megfizetni.

- E,** A fűtésdíj elszámolása:

A tulajdonosok havonta fűtésdíj előleget fizetnek a közgyűlés által megállapított mértékben.

A közös területre jutó fűtés költséget (32,36 %) kell közös fogyasztásnak tekinteni, melyet az E.M.J.V. Önkormányzata tényleges tulajdoni m<sup>2</sup> alapján számított % arányában, az étterem és bár 0 % arányban, a többi tulajdonostárs a tényleges tulajdoni m<sup>2</sup> alapján számított % arányában kötelesek megfizetni.

A Társasház részére kiszámlázott gázfogyasztási díjból - amely 100%-nak tekintendő – levonásra kerül a közös területre jutó fűtés költsége (32,36 %), a fennmaradó fűtésdíj összegét (67.64%) a 4870/5/A-19 és 20, és a 4870/5/A-54 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa 0 % arányban, a további központi fűtéssel rendelkező tulajdonostársaknak a tényleges tulajdoni m<sup>2</sup> alapján számított % arányában kell megfizetni.

- F,** A szemétdíj elszámolása:

A tulajdonosok havonta szemétdíj előleget fizetnek a közgyűlés által megállapított mértékben.

A Társasház részére kiszámított szemétdíjat E.M.J.V. Önkormányzata a tényleges tulajdoni m<sup>2</sup> alapján számított % alapján, a többi tulajdonostárs az üzletek használati körülményei alapján meghatározva az egészhez viszonyítottan viseli: zöldség-gyümölcs, étterem, bár: 1.6 % /ingatlan; büfé, virág: 1.3%/ingatlan; egyéb: 0.9 %/ingatlan.

## **2. A felújítási alap**

Felújítási alap képzése a társasházi közös tulajdonban lévő árkádok alja és annak síkjában lévő továbbá az építményen belüli területekről befolyó helypénzekből, bérleti díjakból, a Piaccsarnok Társasházon belül lévő közös tulajdonként használt területek tulajdonosok ill. bérlők által folyamatosan elfoglalt részeinek bérleti díjából, valamint a szabad falfelületek hirdetés, reklámozás célját szolgáló részeinek bérbeadásából történik.

Az első bekezdésben foglaltakon felül a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezésére a tulajdonostársak a közgyűlés által megállapított mértékű felújítási hozzájárulást kötelesek fizetni. A hozzájárulás mértéke jelenleg a külön tulajdonban lévő helyiségek minden négyzetmétere után 12,- Ft/m<sup>2</sup>/hó.

A felújítási hozzájárulást a tulajdonostársak félévente előre kötelesek január és június hó 15. napjáig a társasház számlájára a közös képviselő útján befizetni.

A felújítási alap pénzeszközeit a közös költségtől elkülönített hitelintézeti számlán kell elhelyezni. Az alap pénzeszközei csak a közgyűlés határozata alapján, és csak a társasházakról szóló törvény értelmező rendelkezései szerinti felújítási munkálatok költségeinek fedezésére használható fel, ettől eltérő célra részben sem.

## **3. A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége**

A III. 1. és 2. pontokban foglaltakra tekintettel a tulajdonostársak – tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napjától számított 15 napon belül – kötelesek bejelenteni a közös képviselőnek a *II. g. pont 1-5. bekezdésben meghatározottakon felül:*

- a külön tulajdon vonatkozásában a tulajdonosváltozást;
- saját, illetve bérlője nevét, lakcímét, anyja nevét és születési évét, illetve szervezet esetén cégnevét, székhelyét és statisztikai jelzőszámát;
- a hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét.

## **4. A közös költségek biztosítása**

A közgyűlés által a közös költségek fedezésére, a tulajdoni hányadok arányában, illetve a II. 1. és 2. pontokban foglaltak figyelembevételével megállapított mértékű hozzájárulást a közös képviselő szedi be. A tulajdonostársak a hozzájárulást minden hónap 5. napjáig kötelesek a közös képviselő kezéhez – átvételi elismervény ellenében – készpénzben megfizetni, vagy egyéb módon (készpénzátalás megbízás, átutalás stb.) a társasházközösség pénzügyi vezetővel szembe a közös képviselőnek a közös képviselőnek a késedelembe esett tulajdonostársat 15 napos határidő kifizetésével írásban felszólítja a teljesítésre. A késedelembe esett tulajdonostárs a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles.

*Ha a tulajdonos fizetési kötelezettségeit felszólítás ellenére 15 napon túl sem teljesíti, a közös képviselő – a jelzálogjog bejegyzésétől függetlenül – jogosult választása szerint fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet előterjeszteni, vagy polgári peres eljárást kezdeményezni, illetve ezt követően végrehajtási eljárást indítani.*

*A közös képviselőnek (az intézőbizottság elnökének) a hátralékos tulajdonostárs részére - az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos*

*tulajdonostárs az átvételt megtagadta. A másodszer megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel a közös képviselőhöz (az intézőbizottság elnökéhez) visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).*

*Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tulajdonostárs nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást vezető szerv adatszolgáltatása alapján vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó- vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre a megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.*

Jelen SZMSZ felhatalmazása alapján a közös képviselő önállóan, illetve a közgyűlés határozatával a hozzájárulás megfizetésével legalább három hónapnak megfelelő összegű közös költség megfizetésével késedelembe került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal – a hozzájárulás hátraléka megfizetésének biztosítékaként – történő megterhelését rendelheti el. Ez három havi hátralékként megismételhető. *Miután az osztatlan közös tulajdonban álló üzletek és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok társtulajdonosainak felelőssége egyetemleges a közös költség megfizetéséért a társasház felé, ezért jelzálogjog akár a tartozást felhalmozó tulajdonos tulajdoni hányadára, akár az egész érintett ingatlanra alapítható.*

*A közös képviselő, illetőleg intézőbizottság tagja a közösségnek ezen igényét köteles érvényesíteni a tulajdonostárs külön tulajdonának az ingatlan-nyilvántartásban történő jelzáloggal való megterhelésével, melynek költségei az érintett tulajdonost terhelik.*

Ha az elrendelésről a közgyűlés dönt, a határozathozatal során a hátralékkal érintett tulajdonostárs nem szavazhat, és tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni. A határozatot, illetve a közös képviselő rendelkezését az érintett tulajdonostársnak kézbesíteni kell azzal, hogy a határozat (rendelkezés) ellen jogorvoslattal élhet.

Ha a hátralékot a felmerülő költségekkel együtt kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálogjogra vonatkozó törlési engedélyt kiadni. Ha a hátralék megfizetése egyéb módon nem biztosítható, a közös képviselő polgári peres eljárást kezdeményez.

*Az eljárási költségeket, illetékeket, díjakat a társasház előlegezi meg és a tulajdonost terheli.*

*A közös költség megfizetésének elmulasztása esetén a társasház tulajdonosai tudomásul veszik, hogy a közös képviselő, illetőleg intézőbizottság a társasház kötelezettségeit csak a befizetett, és a társasház számláján jóváírt összegig teljesítheti.*

#### **5. Éves költségvetés és elszámolás; az éves ügykezelés jóváhagyása**

A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot köteles készíteni, melynek tartalmaznia kell:

- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költség nemenként,
- a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,
- a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét tulajdonostársanként.

A közös képviselő éves elszámolást köteles készíteni, mely 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; továbbá

f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével –, a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek 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 közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.*

#### **IV. A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE**

A külön tulajdonú helyiségek használatának, a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalma szolgáltató szabályait, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat a jelen okirathoz elválaszthatatlan *1. számú mellékletként csatolt Házirend* tartalmazza.

E szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

*A Házirendet a társasházban lakó valamennyi személy köteles betartani. A házirend be nem tartásából fakadó kár a házirend szabályait megszegő személy(ek) felelőssége, melyért kártérítési felelősséggel tartozik(nak). A Házirendet a társasház hirdetőtáblájára ki kell függeszteni.*

#### **V. A társasház Tűzvédelmi Szabályzata**

*A társasház tűzvédelmével kapcsolatos részletes szabályokat a jelen okirathoz 2. számú mellékletként csatolt Tűzvédelmi Szabályzat tartalmazza.*

*A Tűzvédelmi Szabályzatot a társasházban lakó valamennyi személy köteles betartani. A tűzvédelmi szabályzat be nem tartásából fakadó kár a tűzvédelmi szabályzatot megszegő személy(ek) felelőssége, melyért kártérítési felelősséggel tartozik(nak). A Tűzvédelmi Szabályzatot a társasház hirdetőtáblájára ki kell függeszteni.*

#### **VI. Elektronikus megfigyelő rendszer**

*A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet. A kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:*

- a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a közös tulajdonban álló vagyont védelmét szolgálja,*
- b) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,*
- c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.*

*A kamerarendszer üzemeltetése során keletkező kép-és hangfelvétel nem nyilvános adat, ezért annak megismerése kizárólag erre vonatkozó jogszabályi felhatalmazás [Tht. 25.§] alapján lehetséges. A kép- és hangfelvételekhez kizárólag a kamerarendszer üzemeltetője férhet hozzá, aki a személy- és vagyónvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet. A felvételek az üzemeltető kizárólag egy példányban tárolhatja elektronikus formában, az üzemeltető szerverén. A felvételeket a rögzítést követő 15 napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban - ideértve az érintett személy vagy a társasházi*

*közösség által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is - bizonyítékul, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.*

## VII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen SZMSZ-ben nem szabályozott kérdések tekintetében a Társasház Alapító Okiratának, valamint a társasházakról szóló mindenkor hatályos törvény és a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Az SZMSZ-nek az illetékes földhivatal részére történő benyújtásáról a közös képviselő haladéktalanul gondoskodik.

Jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt SZMSZ-t a Piaccsarnok Társasház 2012. május 29. napján megtartott közgyűlése 6/2012.(V.29.) Közgyűlési Határozatában, 3209/4221 arányú szavazatával fogadta el.

Kelt: Egerben 2012. május 29. napján.

*Vince Koltai*

.....  
a közgyűlés elnöke

*Vilmos Tóth*  
.....  
hitelesítő tag

*Ólász Károly*

*M. László*  
.....  
hitelesítő tag