BUDAPEST, III. kerület

FALUHÁZ – TÁRSASHÁZ

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

2013. május 10.

TARTALOMJEGYZÉK

I. ÁLTALÁNOS ADATOK 2
II. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE 3
A.) A közgyűlés 3
A közgyűlés összehívásának és lefolytatásának rendje: 3
A közgyűlés határozatképessége 4
Szavazati jog, szavazás 5
A jegyzőkönyv készítésének szabályai 6
Az írásbeli szavazás módja és menete 6
B.) A közös képviselő 8
A közös képviselő kötelességei 8
A Közgyűlési Határozatok Könyve 9
A közös képviselő által készített éves elszámolás 9
A közös képviselő társasház-kezelői tevékenysége 10
A közös képviselői tevékenység ellátását kizáró körülmények 11
A közös képviselő eljárása a hátralékos tulajdonostárssal szemben 11
A közös képviselő és a számvizsgáló bizottság kapcsolata 12
C.) A számvizsgáló bizottság 12
A számvizsgáló bizottság hatásköre, jogosítványai 13
III. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TÁRSASHÁZBAN 14
A.) A külön tulajdon 14
Általános rendelkezések 14
A külön tulajdonban lévő lakással kapcsolatos rendelkezések 15
A külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatos rendelkezések 15
B.) A közös tulajdon 16
C.) A külön és a közös tulajdon tárgyai fenntartásának költségei, a költségviselés szabályai 17
A költségviselés módja, feltételei 17
IV. A TÁRSASHÁZZAL SZERZŐDÉSES VISZONYBAN ÁLLÓ SZEMÉLYEK 18
V. A BANKSZÁMLA FELETTI RENDELKEZÉSI JOG 18
VI. KAMERARENDSZER LÉTESÍTÉSÉRE ÉS ÜZEMELTETÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK 20
VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK 21
Melléklet: Házirend 22

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) rendelkezéseivel összhangban a Faluház - Társasház közössége az alábbi szervezeti és működési szabályzatot (továbbiakban: szmsz) alkotja meg:

I. ÁLTALÁNOS ADATOK

A társasház alapító okirat szerinti neve: Budapest, III. ker. Szőlő u. 66-94. Társasház
FALUHÁZ – TÁRSASHÁZ

A társasház címe: 1032 Budapest, Szőlő u. 66-94.

Ingatlan helyrajzi száma: 16998/4

A társasház bankszámlájának kezelője és bankszámla száma: OTP Bank Zrt.

- üzemeltetési bankszámlaszáma: 11703006-20051651
- felújítási bankszámlaszáma: 11703006-20052762
- elkülönített bankszámla (felújítási közös ktg.) 11703006-20076348

A társasház
- adószáma: 28262518-2-41
- társadalombiztosítási törzsszám: 700766-6

Albetétek száma: 903

Tulajdoni hányad összesen: 44390/44390

II. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A.) A közgyűlés

1.) A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet. (Ttv. 27.§)

2.) A közgyűlés határoz:
(Ttv. 28.§)

a.) a közös tulajdonban álló telek és épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;

b.) a közös képviselő és a számvizsgálók megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;

c.) a közös képviselő éves elszámolásának elfogadásáról, valamint a tárgyévi ügykezelő tevékenységének jóváhagyásáról;

d.) az éves költségvetési terv elfogadásáról és a fizetendő közös költséghez történő hozzájárulás, illetve a felújítási alapba történő befizetés (a továbbiakban: közös költség hozzájárulás) mértékéről;

e.) a szervezeti és működési szabályzat elfogadásáról és módosításáról;

f.) valamint minden olyan ügyben, amelyet jelen szervezeti és működési szabályzat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

3.) A közgyűlés összehívásának és lefolytatásának rendje:
(Ttv. 33-35.§)

a.) a közgyűlést a közös képviselő hívja össze;

b.) a közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat, úgyszintén - amennyiben van - meghatalmazott általános képviselőjét írásban kell meghívni, egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni;

c.) a közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat érvényes határozatot;

d.) kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Amennyiben a kérést a közös képviselő 15 napon belül nem teljesíti, a számvizsgáló bizottság elnöke vagy az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott egyik tulajdonostárs összehívhatja a közgyűlést;

e.) a meghívót - sürgős esetet, így különösen a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását kivéve - legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés napirendjét, külön napirendi pontként a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztását.

4.) A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer össze kell hívni; az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlés megtartásának végső határideje minden év május 31. napja.

5.) Határozatképesség:
(Ttv. 36-37.§)

a.) A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több, mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak, vagy írásbeli meghatalmazással[1] képviseltetik magukat.

b.) Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a közgyűlés megnyitását követően határozatképtelenné vált és ez okból berekesztésre került, megismételt közgyűlést kell tartani.

c.) A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - is kitűzhető.

d.) A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá minden egyes határozati javaslatról történő szavazást megelőzően a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető állapítják meg.

e.) A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

---

[1] ***írásbeli meghatalmazás:*** a képviselt minden ügyében való eljárásra (általános meghatalmazás), illetve egy vagy több meghatározott jogcselekmény elvégzésére szólhat. A meghatalmazásból ki kell tűnnie a képviselő személyének és annak, hogy mire irányul a megteendő jognyilatkozat, illetve annak a körülménynek, hogy a képviseleti jog általános. (Ptk. 222. §-223. §) A meghatalmazást írásba kell foglalni. A meghatalmazás az alábbi feltételek bármelyikének fennállása esetén teljes bizonyító erejű magánokirat (Ptk. 196. §):

1. a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta, vagy
2. két tanú az okiraton az aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el, az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni,
3. a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták,
4. ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el.

6.) Szavazati jog, szavazás:
(Ttv. 38-39.§)

a.) A tulajdonostársakat a közgyűlésen tulajdoni hányaduk szerint illeti meg a szavazati jog; amennyiben egy önálló albetét tulajdonosai között az adott kérdésben véleményeltérés van, kötelesek erre a körülményre a levezető elnök figyelmét a szavazás megkezdése előtt felhívni.

b.) A közgyűlés a határozatát - a törvényben előírt, az alapító okiratban, illetve az szmsz-ben megjelölt kivételektől eltekintve – a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

c.) Megismételt közgyűlésen határozat csak abban az esetben hozható, ha az adott kérdésben a tulajdonostársak a törvény szerint előírt tulajdoni hányad arányban képviseltetik magukat.

7.) A közgyűlési határozatok meghozatalánál - a törvény által - előírt szavazati arányok:
(Ttv. 3.§ (2), 10.§ (2), 14.§ (1), 19.§ (1), 21. §(3), 29.§ (1))

a.) amennyiben az alapító okirat felhatalmazást ad rá, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet - a Ttv. 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével - az olyan közös tulajdonban álló ingatlanrész elidegenítéséről, amely önálló ingatlanként kialakítható. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

b.) valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges - ha a törvény másként nem rendelkezik - az alapító okirat megváltoztatásához, a változást be kell jelenteni a földhivatalnak.

c.) a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapíthatja meg, illetve módosíthatja a szervezeti és működési szabályzatot.

d.) a közösség az összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló - legalább egyszerű szavazattöbbséggel meghozott határozatával:

- megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná,
- hozzájárulhat a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma - így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel.

e.) a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja, ha valamelyik tulajdonostárs lakásában - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján - elvégzett munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad.

f.) a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról.

8.) Jegyzőkönyv készítése:
(Ttv. 39.§)

a.) A közgyűlésen - a határozatokat is tartalmazó - jegyzőkönyvet a közgyűlés által elfogadott személy, a jegyzőkönyvvezető vezeti, azt a közgyűlésen elnöklő személy, a levezető elnök és két tulajdonostárs, a jegyzőkönyv hitelesítők aláírásukkal hitelesítenek.

b.) A közgyűlésen elhangzottak - írásbeli jegyzőkönyv felvételével egyidejűleg - hanghordozó útján is rögzíthetők, ha a közgyűlés arra felhatalmazást ad.

c.) A közgyűlésen hozott határozatokról valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül értesíteni kell.

d.) A jegyzőkönyvbe bármelyik tulajdonostárs betekinthet és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

9.) Írásbeli szavazás:
(Ttv. 40.§)

a.) A közgyűlési határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak.

b.) Az írásbeli szavazás szabályai:

ba.) A közös képviselő felhívásának tartalmaznia kell:
- az írásbeli szavazás előzményeit és indokolását,
- a számvizsgáló bizottság írásbeli véleményét,
- a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság elnökének aláírását.

bb.) Az írásbeli szavazólapon fel kell tüntetni:
- a szó szerinti határozati javaslato(ka)t,
- a határozati javaslatokra adható lehetséges választ (igen, nem, tartózkodom),
- az érvényes szavazás módját és feltételeit,

- a szavazat leadásának helyét, módját és idejét,
- az írásbeli szavazás eredményéről történő értesítés módját,
- a jogorvoslati lehetőségekről szóló tájékoztatást.

bc.) Írásbeli szavazásnál az érvényesen összehívott eredeti közgyűlés határozatképességi és határozathozatali szabályai érvényesek.

bd.) A kitöltött és leadott szavazólap akkor érvényes, ha a fentieken kívül tartalmazza:
- a tulajdonos nevét, és tulajdoni hányadának arányát,
- a határozati javaslattal összefüggő egyértelmű választ (aláhúzással, beikszeléssel stb.)
- a kitöltés időpontját,
- a tulajdonos vagy meghatalmazottja aláírását.

be.) A kitöltött szavazólapokat a szavazás leadásának határidejéig vissza kell juttatni a közös képviselőhöz. Amennyiben meghatalmazott jár el, a szavazólap leadásával egyidejűleg, annak mellékleteként csatolni kell az írásbeli meghatalmazást is.

bf.) A beérkezett szavazatok érvényességét a közös képviselő a számvizsgáló bizottsággal együtt megvizsgálja, a szavazatokat összeszámlálja, majd értékeli, végül az eredményről jegyzőkönyvet vesz fel, amelyet a közös képviselő és két, a számvizsgáló bizottság részéről jelenlévő személy aláírásával hitelesít.

c.) Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő nyolc napon belül írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.

d.) Az írásbeli szavazás dokumentumaiba bármelyik tulajdonostárs betekinthet és arról másolatot kérhet.

10.) Ha a közgyűlésen vagy írásbeli szavazással hozott határozat jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg jelen SZMSZ rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár, a kereset a határozat végrehajtását nem gátolja.

Ugyanez a szabály vonatkozik a közös képviselőnek a tulajdonostárs ingatlanának jelzáloggal való megterhelésének elrendelésével összefüggő intézkedésére is.

B.) A közös képviselő

1.) A közösség ügyintézését a közgyűlés által határozott (5 év) időtartamra megválasztott. A közös képviselő bármikor lemondhat e tisztségéről, a közgyűlés is bármikor visszahívhatja, azonban minden esetben figyelembe kell venni a megbízási szerződés megszűnésének szabályait /3.) pont/.

2.) A közgyűlés a közös képviselet ellátásával tulajdonostársat vagy külső szervezetet is megbízhat.

3.) A társasház és a közös képviselő által megkötendő - a közös képviselet ellátására vonatkozó - megbízási szerződés szabályai:
- a szerződés aláíróját a társasház részéről a közgyűlés hatalmazza fel,
- a szerződés szabályozza a megbízás időtartamát, javadalmazását (megbízási díj, költségtérítés), valamint a szerződés megszűnésének részletes szabályait (pl.: felmondási idő mértéke, stb.).

4.) A közös képviselő köteles:
(Ttv. 43-44.§)

a.) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályoknak, az alapító okirat és jelen szervezeti és működési szabályzat rendelkezéseinek;

b.) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása (üzemeltetése, karbantartása, felújítása) érdekében;

c.) közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költség hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

d.) nyilvántartást vezetni:
- a közgyűlés határozatairól és azok végrehajtásáról (ú.n. Közgyűlési Határozatok Könyve),
- a tulajdonosok lakcíméről, és azok ingatlan-nyilvántartásban bárki számára megtekinthető személyes adatairól, illetőleg a jogi személy nyilvános adatairól,
- a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevéről,
- nyilvántartást vezetni a tulajdonosok közös költség tartozásáról,
- az esetlegesen előforduló rendkívüli eseményekre tekintettel a tulajdonosok (bérlők, használók stb.) napközbeni elérhetőségének módjáról (telefon, telefax, e-mail) az érintett személyek önkéntes adatszolgáltatása alapján,
- a közös tulajdont képező berendezési, felszerelési tárgyakról (ú.n. tárgyi eszköz leltár).

e.) köteles továbbá:
- a társasház kiadásairól és bevételeiről – a számviteli jogszabályoknak megfelelő – pénztárkönyvet vezetni,
- hetente rendszeresen – hirdetőtáblán közzétett időpontban – fogadó órát tartani,

- a társasházra vonatkozó iratok (alapító okirat, szmsz, Közgyűlési Határozatok Könyve, hivatalos levelezés stb.) nyilvántartásáról, megfelelő őrzésükről gondoskodni,
- a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén írásbeli nyilatkozatot adni a fennálló közös költség tartozásról,
- felmentése esetén az új közös képviselő részére, megválasztásától számított 30 napon belül írásbeli jegyzőkönyv szerint a társasházra vonatkozó összes iratot – az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt – átadni.

f.) A Közgyűlési Határozatok Könyve – évenkénti bontásban – a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét,
- a szavazáskor jelenlévő tulajdonostársak, illetve a meghatalmazott nevét[2],
- a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
- a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
- a közgyűlési határozat végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

5.) A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza: (Ttv. 47.§)

a.) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,

b.) a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat,

c.) a tulajdonostársak közös költség hozzájárulásának összegét albetétenként, a tulajdonostársak nevének feltüntetésével.

6.) A közös képviselő által készített éves elszámolás tartalmazza: (Ttv. 48.§)

a.) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a jelen szmsz-ben megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, karbantartásokat és felújításokat az elvégzett munkák részletezésével,

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

---

[2] A közös képviselő oly módon is eleget tehet ennek, hogy csatolja az adott közgyűlés előtt felvett jelenléti ívet, valamint az egyes határozathozatalok előtt eltávozott tulajdonostársak nevét vagy ezen személyek megnevezését tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyvet, illetve jegyzőkönyvi kivonatot.

c.) a kiadások és bevételek záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,

d.) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,

e.) a közös költség hozzájárulás előírását és teljesítését albetétenként, a tulajdonostársak nevének feltüntetésével,

f.) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát,

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

7.) A közös képviselő gyakorolja a munkáltatói jogokat a társasház gondnoka és egyéb fő- vagy mellékfoglalkozású munkavállalói felett.

8.) A közös képviselő ellátja a Ttv. 52.§-ában előírt társasház-kezelői tevékenységet.

Ennek keretében:

a.) társasház adottságainak ismeretében – gazdasági elemzés alapján – ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan,

b.) a közgyűlés felhatalmazása alapján szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,

c.) a közgyűlés felhatalmazása alapján javaslatokat dolgoz ki a társasház gazdálkodása, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdésében,

d.) a közös képviselő köteles a társasház karbantartásával kapcsolatos feladatok közül elvégezni, illetve szakembert igénybe venni:

- a ház állagában, szerkezetében, berendezésében és tartozékaiban jelentkező meghibásodás és kár megállapítása, illetve
- a lakóépület közös helyiségeiben folyó javítási munkákhoz a bejutás biztosítása,
- a tulajdonosok közös használatára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatának ellenőrzése,
- a lépcsőház, a szeméttároló kukák ellenőrzése, izzók lecserélése,
- az épület nemzeti ünnep alkalmával történő fellobogózása, a zászló tisztántartása,
- az épület felszerelési és berendezési tárgyai rendeltetésszerű használatának ellenőrzése,
- a közüzemi szolgáltatók megbízottjainak az épületben lévő berendezésekhez történő bejutásának mindenkori biztosítása,
- a társasház víz- és villanymérőinek leolvasása,
- szükség esetén – a közösséget ért veszélyhelyzetben – a tűzoltóság, rendőrség, mentők azonnali értesítése érdekében.

9.) Közös képviselő-váltáskor a munkakör átadását-átvételét 15-30 nap alatt kell lefolytatni; az eseményről – a számvizsgáló bizottság jelenlétében – valamennyi átadásra kerülő iratról (irategyüttes), nyilvántartásokról, stb. részletes útmutatást tartalmazó jegyzőkönyvet kell készíteni.

10.) A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is; e jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

11.) **A közös képviselői tevékenység ellátását kizáró körülmények:**
(Ttv. 49.§)

Nem lehet közös képviselő:
a.) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztésre ítéltek, amíg a büntetett élethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesül,
b.) akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
c.) az a természetes személy, egyéni vállalkozó, vagy gazdálkodó szervezet, aki illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.
d.) az, aki a gazdasági társaságról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

12.) **A közös képviselő eljárása a hátralékos tulajdonostárssal szemben:**
(Ttv. 30-31.§)

a.) Amennyiben valamelyik tulajdonostárs a közös költség hozzájárulás megfizetésének nem tesz eleget, a közös képviselő az alábbi intézkedések megtételére jogosult:

aa.) kettő havi elmaradás esetén írásbeli felszólítás küldése,

ab.) az írásbeli felszólítás eredménytelensége esetén fizetési meghagyás kibocsátása iránti intézkedés,

ac.) jogerős fizetési meghagyás illetve ítélet alapján végrehajtási eljárás megindításának kérelmezése,

ad.) az ingatlan – végrehajtási eljárás keretében történő – értékesítésének kezdeményezése, illetve fentiektől függetlenül

ae.) háromhavi elmaradás esetén jelzálogjog bejegyzés iránti intézkedés.

b.) Jelen szmsz felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a közös költség hozzájárulás befizetésével legalább háromhavi hátralékba került tulajdonostárs tulajdoni illetőségének jelzáloggal való megterhelését elrendelje a hátralék megfizetésének biztosítékául.

c.) A közös képviselő rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni és azt a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kézbesíteni kell.

d.) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba, vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

e.) A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése háromhavi hátralékonként megismételhető.

f.) A tulajdonostárs köteles megfizetni a társasház részére a közös költség hozzájárulás késedelmes megfizetéséből eredő, a Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot, továbbá mindennemű – a közös képviselő eljárásával összefüggésben felmerült – költséget.

13.) A közös képviselő és a számvizsgáló bizottság kapcsolata:

a.) A közös képviselő köteles a számvizsgáló bizottsággal együttműködni és részükre a kért felvilágosítást megadni.

b.) A közös képviselő nem köteles a számvizsgáló bizottság elnökének, illetve tagjainak az utasításai szerint eljárni, a számvizsgáló bizottság a közös képviselő munkáját nem irányíthatja.

c.) A társasház ügyintézőinek megválasztásakor az összeférhetetlenségi szabályokra[3] tekintettel kell lenni.

C.) A számvizsgáló bizottság
(Ttv. 51.§.)

1.) A számvizsgáló bizottságot a közgyűlés a tulajdonostársak közül választja meg határozott, 5 év időtartamra. A számvizsgáló bizottság tagjai korlátozás nélkül újra választhatók, bármikor visszahívhatók a közgyűlés által. A számvizsgáló bizottság tagjainak száma három fő.

2.) A számvizsgáló bizottság tagjai maguk közül elnököt választanak.

---

[3] Nem lehet számvizsgáló bizottság tagja a közös képviselő és annak hozzátartozója. Nem lehet közös képviselő számvizsgáló bizottság tagja, illetve annak hozzátartozója.
Közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és neveltgyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő, valamint a testvér; hozzátartozó továbbá: az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a jegyes, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, valamint a testvér házastársa (Ptk. 685. § b) pont).

3.) A számvizsgáló bizottság hatásköre, jogosítványai:

a.) a közgyűlés tekintetében:

- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, írásos anyagokat, különösen az éves elszámolást és költségvetés-tervezetet, valamint 1.000.000.- Ft értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,
- ellenőrzi a közgyűlés határozatainak végrehajtását,
- működéséről a közgyűlésnek szükség szerint, de évente legalább egy alkalommal a beszámoló közgyűlésen beszámol,
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget;

b.) a közös képviselővel összefüggésben:

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként a közösség pénzforgalmát,
- vizsgálatokat végezhet számviteli és pénzkezelési tevékenységével összefüggésben,
- ellenőrzési ténykedése során utasítási joggal nem rendelkezik, hiányosság észlelése esetén azonban a tulajdonostársakat tájékoztatni köteles,
- részt vesz a közös képviselői teendők átadási-átvételi aktusán, az erről készült jegyzőkönyvet aláírásával hitelesíti;

c.) az írásbeli szavazással összefüggésben:

- írásban véleményezi az írásbeli szavazásra bocsátandó határozati javaslatokat,
- részt vesz az írásbeli szavazatok érvényességének megállapításában, megszámlálásában, értékelésében, hitelesítésében.

4.) Amennyiben a számvizsgáló bizottság bármilyen okból nem látja el feladatát, vagy tagjainak létszáma nem éri el a jelen szmsz-ben előírt minimumot, rendkívüli közgyűlést kell összehívni a törvényes működés helyreállítása érdekében. Mindaddig, amíg a törvényes működés nem állítható helyre a bizottság jogkörét és feladatait a számvizsgáló bizottság funkcióban lévő tagja(i), vagy a közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs látja el.

III. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TÁRSASHÁZBAN

A.) A külön tulajdon
(Ttv. 16-22.§)

1.) Általános rendelkezések:

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

b.) Külön tulajdona használatát a tulajdonostárs részben vagy egészben – akár bérbeadás útján, akár egyéb módon – átengedheti másnak, felelősséggel tartozik azonban azért, hogy akit lakásába befogad, vagy akinek lakása (helyisége) használatát átengedi, betartsa az szmsz (és benne a házirend) rendelkezéseit.

c.) Minden tulajdonostárs köteles lakását és helyiségét fenntartani, tilos olyan változtatást eszközölnie, amely az építmény állagát veszélyezteti vagy a többi tulajdonostárs érdekeit sérti.

d.) A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába és helyiségébe a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg másik tulajdonostárs külön tulajdonában lévő épületrészekkel stb. összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetve a bentlakók szükségtelen háborítása nélkül. Ennek megtagadása kárfelelősség viselését vonhatja maga után.

e.) Az a tulajdonostárs, aki külön tulajdonában a megkívánt hozzájárulás nélkül vagy jogszabályellenesen hajt végre változtatást, minden ebből eredő kárért felelős.

f.) A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

fa.) külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást, a birtokba vételt követő 30 napon belül,

fb.) saját és a külön tulajdonát bérlő, használó személy lakcímét (tartózkodási helyét) és az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,

fc.) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét,

fd.) huzamosabb távolléte esetén megbízottjának (meghatalmazottjának) nevét és lakcímét.

g.) A tulajdonostárs bejelentheti a közös képviselőnek napközbeni elérhetőségét (telefon-, telefax szám, e-mail cím).

Jelen szmsz felhatalmazza a közös képviselőt hogy az fa-fd.), valamint a g.) pontban említett adatokról nyilvántartást vezessen. A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

Ha a tulajdonostárs vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a közös költség tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, a közös képviselő a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

2.) A külön tulajdonban lévő lakással kapcsolatos rendelkezések:

a.) Az építtető tulajdonostárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti, így például klímaberendezés vagy parabolaantenna, stb.

Bármilyen jellegű építkezés esetén a tulajdonostársaknak figyelemmel kell lenniük a hatályban lévő építésügyi előírásokra, és be kell tartaniuk a helyi önkormányzat városrendezési- és építésügyi szabályzatában foglalt rendelkezéseket.
Így pl. a társasház közterület felöli homlokzatain - beleértve a közterületre néző tetőzetet is - parabolaantennát, légkondicionáló berendezést, valamint egyéb technikai berendezést elhelyezni nem lehet, a légkondicionáló berendezés kifolyója a homlokzaton kívülre nem vezethető. Parabolaantenna, mobiltelefon átjátszó berendezés csak az épület lapostetején helyezhető el.

b.) Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti.

3.) A külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatos rendelkezések:

a.) A közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel hozott határozatával megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná.

b.) Ha a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az illetékes hatóság felhívására a közgyűlésnek harminc napon belül dönteni kell az engedély kiadásához szükséges hozzájárulás megadásáról. Amennyiben a közgyűlés ezen határidőn belül nem hoz tiltó határozatot, a hatóság az engedélyt kiadhatja.

c.) A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma – így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.

d.) Az a.) és c.) pontokban megjelölt közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló – legalább egyszerű szavazattöbbséggel hozhatja meg.

B.) A közös tulajdon
(Ttv. 23-25.§)

1.) A közös tulajdonú építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket mindegyik tulajdonostárs – a többi tulajdonostárs jogának és jogos érdekének sérelme nélkül – rendeltetésszerűen használhatja. Egyik tulajdonostársnak használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni, vagy jogszerű használatában bármi módon akadályozni, ide tartozik pl. a közös tulajdonban lévő folyosórészeket leválasztó rács felszerelése is. Ez utóbbi esetben a közös képviselő csak akkor engedélyezheti a rács felszerelését, ha az érintett emeleten lakó tulajdonostársak valamennyien írásbeli hozzájárulásukat adják ehhez.

2.) A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.
A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

3.) A tulajdonostársak a társasházzal kapcsolatos iratokba, szerződésekbe és a könyvelés adataiba betekinthetnek.

4.) Közgyűlési határozat szükséges a közös tulajdonban lévő helyiségek hasznosításáról, illetve valamely tulajdonostárs számára többlet vagy kizárólagos használat biztosításáról, a használati díj mértékéről.

5.) Ha valamely közös tulajdonú építményrész, felszerelés vagy berendezés megrongálódik vagy tönkremegy, helyreállításáról haladéktalanul gondoskodni kell.

a.) Ha a közös építményrészek stb. a rendeltetésszerű igénybevétel körülményei között hibásodnak meg vagy használódnak el, a karbantartás, illetve felújítás költsége a valamennyi tulajdonostárs kötelezettsége, melyet tulajdoni hányaduk arányában kötelesek teljesíteni.

b.) A tulajdonostárs a közös tárgyban általa vétkesen okozott kárt köteles hiánytalanul megtéríteni a polgári jog szabályai szerint.

6.) Ha valamely közös tulajdonú ingatlanrész kizárólagos használata valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni hányadának megfelelő mértékben biztosítható, akkor azzal összefüggésben használati díj fizetési kötelezettség nem írható elő.

C.) A külön és a közös tulajdon tárgyai fenntartásának költségei, a költségviselés szabályai

1.) A külön tulajdonban levő lakások, illetve helyiségek felszerelésének, berendezésének, üzemeltetésével, karbantartásával, felújításával járó költségek a lakás, illetve helyiség mindenkori tulajdonosát terhelik.

2.) A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli.

3.) A közös tulajdont terhelő közüzemi díjakat (áramdíj, szemétszállítási díj, stb.), a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában viselik.

4.) A külön tulajdonnal összefüggő egyes költségek viselése:

a.) A víz- és csatornadíjat a vízórával rendelkező tulajdonosok a mellékvízmérő órán mért fogyasztásnak megfelelően fizetik, míg a vízórával nem rendelkező tulajdonosok a közgyűlés által megállapított mértékű költségtérítést kötelesek megfizetni. A közgyűlés megállapíthat a mellékvízmérővel rendelkező tulajdonosok számára is – albetétenként történő - vízdíj fizetési kötelezettséget a társasház közös vízfogyasztása fedezetére.

b.) A gázszolgáltatás megfizetése egyedi mérés, a lakásonként mért energiafogyasztás alapján történik.

c.) A fűtési díj megfizetése egyedi mérés alapján, a távhőszolgáltatásról szóló 1998. évi XVIII. törvény, valamint a központi fűtés és melegvíz szolgáltatás díjának kiszámítására, közlésére, elszámolására és megfizetésére szóló 189/1998. (XI. 23.) Kormányrendelet, illetve az ezek helyébe lépő, mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően történik.

5.) A költségviselés módja, feltételei:

a.) A fizetendő közös költség nagyságát és esedékességének idejét a tulajdonostársak közgyűlése állapítja meg a közös képviselő által évente készítendő és a közgyűlés által elfogadott költségvetés alapján.

b.) A közgyűlés által megállapított közös költséget és felújítási hozzájárulást minden tulajdonostárs a tárgyhót követő hó 10. napjáig tartozik megfizetni. A közgyűlés többféle fizetési módról (személyes befizetés a közös képviselőnél, vagy banki átutalás, illetve postai befizetés) határozhat, nem kötheti ki azonban annak kizárólagos módját.

c.) A közös költséget illetve a felújítási alapba történő befizetést akkor is teljesíteni kell, ha a tulajdonostárs nem tartózkodik állandó jelleggel a lakásban. Ha a külön tulajdonban bérlő, illetve használó lakik, ezen fizetési kötelezettség abban az esetben is a tulajdonost terheli.

d.) Minden tulajdonosi befizetés (közös költségek, felújítási hozzájárulás stb.) késedelmes teljesítése esetén a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamatot kell fizetni a határidőt követő naptól számítottan.

e.) A lakásnak nem lakás céljára szolgáló részleges felhasználása esetén - a tevékenység gyakorlásának vizsgálata alapján - a közgyűlés dönthet a közös költségekhez való hozzájárulás mértékének emeléséről. (pl. az ügyfélforgalom miatt megemelkedett lift és kapuberendezés használata miatti energiafogyasztás, szemétszállítás, megnövekedett takarítási költség, amortizáció, stb.)

f.) Az ingatlant terhelő közös költség tartozásért a tulajdonostárs jogutódja – élők közötti jogutódlás esetében – a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

IV. A TÁRSASHÁZZAL SZERZŐDÉSES VISZONYBAN ÁLLÓ SZEMÉLYEK

1.) A társasház megbízási szerződés vagy munkaviszony keretében foglalkoztatja az alábbi személyeket:
- gondnok,
- takarító,
- felvonó-ügyeletes,
- könyvelő,
- a vízóra nyilvántartást vezető és ellenőrző személy,
- szükség esetén alkalmi munkavégzők.

2.) Jelen szmsz felhatalmazza a közös képviselőt, hogy az 1.) pontban megjelölt személyek esetében közgyűlési határozat nélkül, de a számvizsgáló bizottság egyetértésével kösse meg a megbízási-, vállalkozási- vagy munkaszerződést. Közgyűlést csak a számvizsgáló bizottság egyetértésének hiánya esetén kell összehívni.

3.) Munkaviszony keretében foglalkoztatott személyek munkáltatója a társasház, a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

4.) Ha a közös képviseletet gazdasági társaság látja el, a munkáltatói jogokat a vezető tisztségviselő gyakorolja.

V. A BANKSZÁMLA FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

A közgyűlés felhatalmazása alapján a társasház bankszámlái feletti rendelkezési jogot a közös képviselő és a gondnok vagy pénzügyi előadó, vagy műszaki vezető együttesen gyakorolja, a pénzintézetnél bejelentett módon. A közös képviselő

akadályoztatása esetén bármelyik két - a fentiekben vagylagosan megjelölt - személy együttesen gyakorolhatja a rendelkezési jogot.

VI. KAMERARENDSZER LÉTESÍTÉSÉRE ÉS ÜZEMELTETÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1.) A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet.

2.) A kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet, akivel a közös képviselő szerződést köt.

3.) 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 vagyon 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.

4.) A kamerarendszer nem irányulhat külön tulajdonban álló lakás vagy más célra szolgáló helyiség bejáratára vagy ablakára.

5.) A kamerarendszer nem helyezhető el olyan közös tulajdonban álló helyiségben sem, amelyben a megfigyelés az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).

6.) A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő 15 napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult hatósági, polgári peres vagy büntetőjogi eljárásban bizonyítékul felhasználhatók legyenek. E határidő lejárta után a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatók.

7.) A kamerarendszer által rögzített felvételekhez - a 8. pontban foglaltak kivételével - kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá. A felvételeket az üzemeltető csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

8.) Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy a felvételt annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

9.) A felvételen szereplő személy számára biztosítani kell valamennyi, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben (2011. évi CXII. tv.) felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.

10.) A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

11.) A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatóban közölni kell az üzemeltető személyét és elérhetőségét is. Az üzemeltető az érintett személyt – kérésére – köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról, jogalapjáról, időpontjáról, tárolásának időtartamáról, és arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira valamint jogorvoslati lehetőségeire.

12.) A kamerarendszer üzemeltetése során teljes körűen be kell tartani az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben (2011. évi CXII. Tv.) megállapított adatkezelési szabályokat

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1.) Jelen szervezeti és működési szabályzat mellékletét képezi a társasház házirendje, annak elfogadására és módosítására a szervezeti és működési szabályzatra vonatkozó szabályok az irányadók.

2. Jelen szervezeti és működési szabályzatot a társasház 2013. május 10-én zárult írásbeli szavazás útján állapította meg az összes tulajdoni hányad 58,56 % arányú (25.994/44.390) szavazatával.

3.) A szervezeti-működési szabályzat rendelkezései a társasház mindenkori tulajdonosaira kiterjednek.

4.) A szervezeti és működési szabályzat rendelkezései 2013. június 01. napján lépnek hatályba.

5.) A közösség közgyűlése az szmsz-t – az összes tulajdoni hányad szerint egyszerű szavazattöbbségű határozatával – bármikor módosíthatja. A módosítás tervezetét azonban a közgyűlés megtartását megelőző tizenöt nappal korábban a tulajdonostársaknak meg kell küldeni. A módosítást az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

6.) Jelen szmsz-ben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény és az alapító okirat rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2013. május 10.

FALUHÁZ TÁRSASHÁZ
1032 Budapest, Szőlő u. 66-94

Pálos Tibor
közös képviselő

.....
Vág András
Sz.V.B. elnöke

.....
Gombos Endréné
Sz.V.B. tag

Ellenjegyzem:
Budapest, 2013. május 10.

Dr. Kerényi Géza Ügyvédi Iroda
Dr. Kerényi Géza ügyvéd
H-1012 Budapest, Márvány u. 18. II. em.
Tel.: 201-1142, Fax: 201-1142