




Veresegyház Város Önkormányzata

2112 Veresegyház, Fő út 106. Tel: 28 – 588-600 Fax: 28 – 588-646

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. május ^{11.} ~~10.~~-i rendes / rendkívüli ülésére

- Tárgy:** Döntés társasházalapításról, a Veresegyház belterület 1519 hrsz. alatt fekvő Veresegyház, Fő út 73-75. Társasház megalapítása
- Készítette:** Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd

- Látta és ellenjegyzi:** Garai Tamás jegyző
- Tárgyalja:** Pénzügyi Bizottság
Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített többség szükséges.

Előterjesztés

Tárgy: Döntés társasházalapításról, a Veresegyház belterület 1519 hrsz. alatt fekvő Veresegyház, Fő út 73-75. Társasház megalapítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Országgyűlése 2022. év december hónap 07. napján tartott ülésnapján fogadta el az egyes egészségügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi LXXIII. törvényt, melynek 5. címe módosította az egészségügyi alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvényt, melyet 6/B §-sal egészített ki. A 2015. évi CXXIII. törvény 6/B § (2) bekezdése a védőnői ellátást állami közfeladattá minősítette. A Veresegyház belterület 1519 hrsz-ú ingatlan vegyes felhasználású, abban gyermekházi orvosi rendelők és lakások is találhatóak a védőnői szolgálatnak helyt adó helyiségek mellett. Ennek megfelelően szükséges az ingatlant albetétesíteni, társasházzá alakítani.

Figyelemmel a 2012. év január hónap 01. napján hatályba lépett és azóta is többször módosított Magyarország Alaptörvényére (2011. április 25.), a nemzeti vagyonról szóló, többször módosított 2011. évi CXCVI. törvényre, az államháztartásról szóló, többször módosított 2011. évi CXCV. törvényre, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008. (IV.30.) ÖR számú önkormányzati rendelet, illetve az Mötv. 107. § utolsó mondatára, továbbá az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.07.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdésére a Képviselő-testület hatáskörébe tartoznak az alakuló közgyűlés feladatai és az általa meghozandó döntések a társasházalapítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megelőzően.

A társasház megalakítását követően szükséges külön határozatban az egyes albetétek üzleti vagyonná vagy korlátozottan forgalomképes törzsvagyonná minősítése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület hozzájárulását az előterjesztés elfogadásához.

Veresegyház, 2023. május 09.


Cserhádi Ferenc
alpolgármester

Mellékletek: Alapító okirat, Szervezeti és Működési Szabályzat, alaprajz

Határozati javaslat:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Veresegyház, Fő út 73-75. Társasház Alapító okiratát és Szervezeti és Működési szabályzatát.
2. A Képviselő-testület Társasházkezelőnek kijelöli a Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhelye: 2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. I. emelet 214., cégjegyzékét vezető bíróság neve és cégjegyzékszám: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg.13-09-128844, adószáma: 14768138-2-13), mely a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala által vezetett üzletszerűen végzett társasházkezelői tevékenységet végző szolgáltatók nyilvántartásába 50. sorszámon jegyeztetett be, nyilvántartási száma: 12/2018.
A Képviselő testület tudomásul veszi, hogy a Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság a közös képviselői tevékenység személyes ellátására a Társaság alkalmazottját, Juhászne Koza Hajnalkát jelöli ki.
A Képviselő-testület megbízza a Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaságot a társasházkezeléssel kapcsolatos alábbi intézkedések végrehajtására:
 - a. társasház bankszámlájának megnyitására,
 - b. a társasház részére adószám igénylésére az állami adóhatóságtól,
 - c. felújítási alap megnyitására és képzésére,
 - d. társasház biztosítási ügyeinek intézésére, valamint
 - e. a házirend a társasház hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel történő kihirdetésére.Fentebb felsorolt feladatokért a társasház kezelője társasházkezelői díjat számolhat el.
3. A Képviselő-testület megbízza Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvédet (1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34., lajstromszáma a Budapesti Ügyvédi Kamaránál: 16651, kamarai azonosító száma: 36066810), hogy az alapító önkormányzatot a társasház bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási államigazgatási hatósági eljárásban előtt teljes jogkörrel képviselje.
4. A Képviselő-testület megbízza a Parcella GM Kft-t (2100 Gödöllő, Rómer Flóris u. 9.), hogy a társasháznak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 21. § (4) bekezdésében és az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI.29.) AM rendelet 33-37. §§-aiban és 23. mellékletében előírt tartalmi és formai követelményeknek mindenben megfelelő, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas alaprajzot, változási vázrajzot készítsen.
5. A Képviselő-testület felhívja a jegyzőt, hogy a létrejövő egyéb önálló ingatlanokat az önkormányzat vagyonszármazékába jegyezze be.
6. A jelen határozatot a közös képviselő Társaság ügyvezetőjének meg kell küldeni.

Határidő: azonnal

Felelős: Alpolgármester

Társasháztulajdont Alapító Okirat

I. rész

Az ingatlan és az épület

1. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-nál (Gödöllő) vezetett veresegyházi ingatlan-nyilvántartásban Veresegyház belterület 1519 helyrajzi szám alatt nyilvántartott kivett orvosi rendelő megnevezéssel nyilvántartott, természetben a 2112 Veresegyház, Fő út 35. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 3617 m² területű földrészlet (a továbbiakban: Ingatlan) Veresegyház Város Önkormányzata (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., adószám: 15730576-2-13, statisztikai számjele: 15730576-8411-321-13, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 730578, képviseli a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 74. § (2) bekezdése szerint: Cserhádi Ferenc Attila általános helyettesítési feladatokkal megbízott alpolgármester, jogi ellenjegyző: Garai Tamás József jegyző és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 37. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi ellenjegyző: Valkó Zoltánné pénzügyi osztályvezető, bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014),¹ a továbbiakban: Alapító) 1/1 arányú tulajdonát képezi.

2. Az Ingatlanon az Alapító egy épületből, azon belül 1 darab polgármesteri hivatalból, 11 darab üzlethelyiségből és 1 darab raktárból álló épületet épített (a továbbiakban együtt: Épület). Az Épület jogerős, véglegessé vált használatbavételi engedéllyel rendelkezik.

II. rész

Az alapítási szándék és annak feljegyzése az Ingatlan tulajdoni lapjára

3. Az Alapító az Ingatlant és a rajta már meglévő Épületet a jelen Alapító Okirattal társasháztulajdonná alakítja és kéri az alapítási szándék feljegyzését az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részére.² Az Alapító az alapítási szándék feljegyzéséhez jelen Alapító Okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul.

III. rész

A társasháztulajdon létrejötte

4. Az Alapító az építkezést befejezte, az Épületet az ingatlan-nyilvántartásban feltüntette, és kéri az ingatlanügyi hatóságtól, hogy a veresegyházi ingatlan-nyilvántartásba a Veresegyház belterület 1519 helyrajzi számú Ingatlan tulajdoni lapjára jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően jegyezze be a társasháztulajdont, ennek keretében nyissa meg a tulajdoni törzslapot, melyre jegyezze be a közös tulajdon tárgyait, valamint nyissa meg a külön tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdoni különlapjait. Ehhez az Alapító a jelen Alapító Okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul.

5. A Társasházközösség neve: **Veresegyház, Fő út 73-75. Társasház.**³

¹ A képviselő tisztségét is fel kell tüntetni.

² A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasházi tv.) 7. §.

³ A közösség közös neve, egyéb megjelölés hiányában a társasház címe a társasház megjelöléssel együtt. Társasházi tv. 9. § e) pont.

Cserhádi Ferenc Attila
általános helyettesítési feladatokkal
megbízott alpolgármester
Veresegyház Város Önkormányzata
Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem:
Veresegyház, 2023. május __.

Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd
Kamarai azonosító szám (KASZ):
36066810

IV. rész

A Társasház-közösség tulajdoni viszonyai

A) Közös tulajdon

6. Közös tulajdont képez:

- I. a 3617 m² alapterületű telek;
- II. az épület alapja, alap- és felmenő falak (kivéve a külön tulajdonú helyiségek belső válaszfalait), közbenső és zárófödémek;
- III. közlekedő
- IV. tároló
- V. előtér
- VI. előtér
- VII. tároló
- XIII. tároló
- IX. tároló
- X. tetőszerkezet (szigetelésekkel, héjalással, bádoglemekkel), kémények, szellőző- és villámhárító-rendszer teljes egészében;
- XI. homlokzatok (lábazat, vakolat);
- XII. a közös tulajdonú helyiségek nyílászárói;
- XIII. az elektromos hálózat vezetékei és szerelvényei a bekötéstől a külön tulajdonú helyiségek fogyasztásmérőjéig, illetve leágazó vezetékéig;
- XIV. gázvezetékrendszer és szerelvényei a bekötéstől a külön tulajdonú fogyasztásmérőig;
- XV. vízvezetékek és szerelvényeik a bekötéstől a külön tulajdonú helyiségek fogyasztásmérőjéig, illetve a leágazó vezetékéig;
- XVI. csatornavezetékek a külön tulajdonú helyiségek leágazó vezetékéig;
- XVII. a fűtésrendszer vezetékei és szerelvényei a külön tulajdonú helyiségek leágazó vezetékéig;
- XVII. az épület fel nem sorolt tartozékai (pl. szeméttároló konténerek) külön leltár szerint, valamint minden a későbbiekben közös költségből beszerzendő berendezési tárgy.

7. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek, berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a 6. pontbeli felsorolásban, de az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöli meg.

8. Az Épület tartószerkezetei, azok részei, valamint az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

Cserháti Ferenc Attila
általános helyettesítési feladatokkal
megbízott alpolgármester
Veresegyház Város Önkormányzata
Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem:
Veresegyház, 2023. május __.

Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd
Kamarai azonosító szám (KASZ):
36066810

B) Külön tulajdon

9. Külön tulajdonnak minősülnek az önálló ingatlanként nyilvántartásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek alkotórészeikkel, felszereléseikkel együtt.

10. A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt illeti meg. A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg. A közös tulajdon 10000/10000 hányadból áll.

11. A tulajdoni hányadok meghatározása az egyes külön tulajdonok alapterületének az összes külön tulajdonhoz viszonyított arányában történt.⁴

12. A külön tulajdonok felsorolása:

1. Az alaprajzon⁵ 1. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1519/A/1**⁶ helyrajzi számú nettó terület: **226 m²** alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló rendelő, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **3344/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.
2. Az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1519/A/2** helyrajzi számú nettó terület: **95 m²** alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló rendelő, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **1405/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.
3. Az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1519/A/3** helyrajzi számú nettó terület: **128 m²** alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló lakás, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **2042/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.
4. Az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1519/A/4** helyrajzi számú nettó terület: **89 m²** alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló rendelő, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **1316/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.
5. Az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, Veresegyház belterület **1519/A/5** helyrajzi számú nettó terület: **128 m²** alapterületű, a jelen alapító okirat mellékletét képező helyiségjegyzék szerinti helyiségekből álló lakás, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó **1893/10000** tulajdoni hányad tulajdonosa 1/1 arányban az Alapító.

⁴ A Társasházi tv. 9. §-a a társasház alapító okirat kötelező tartalmi elemeként jelöli meg a közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető hányadok és ezek meghatározási módjának a feltüntetését. A tulajdoni hányad meghatározásának szabályait sem a társasházi törvény, sem egyéb jogszabály nem tartalmazza. A felek szabadon dönthetnek tehát a tulajdoni hányad meghatározásának módjáról. A következetes ítélkezési gyakorlat szerint a bíróságok a tulajdoni hányadok meghatározása során az egyes külön tulajdonok alapterületének az összes külön tulajdonhoz viszonyított arányában határozzák meg a közös tulajdoni hányadot azzal, hogy bizonyos, a külön tulajdonhoz tartozó, azzal együtt önálló ingatlant képező helyiségeket, illetve építményrészeket (például erkély, pince, tároló, garázs) nem a teljes, hanem általában fél alapterülettel vesznek figyelembe. Ezen elvekhez a szerződéssel történő alapítás során is lehet igazodni.

⁵ Az egyéb önálló ingatlanok alaprajza 1:100 vagy annál nagyobb méretarányban ábrázolja az ingatlan – társasháznál a közös, szövetkezeti háznál a szövetkezeti vagy közös tulajdonban lévő épületrészek, továbbá az öröklakások és szövetkezeti lakások – elhatároló vonalait. Az alaprajzon fel kell tüntetni a település nevét, az ingatlan utca, házszám, emelet és ajtószám szerinti megjelölését, továbbá az önálló ingatlan sorszámát és alapterületét. (Lásd az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 21. § (4) bekezdését.) Az alaprajzon a közös tulajdon jelzése római, míg a külön tulajdoné arab számmal történik. A hatósági engedélyt vagy annak hiteles másolatát, illetve arra vonatkozó igazolást, hogy az ingatlanon található épület jogszerűen épült, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 44. §-a alapján kell kérni az illetékes építésügyi hatóságtól.

⁶ A helyrajzi számok meghatározására lásd az önálló ingatlanok helyrajziszámzásáról és az alrészletek megjelöléséről szóló 44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet 6. §-át.

Cserhádi Ferenc Attila
általános helyettesítési feladatokkal
megbízott alpolgármester
Veresegyház Város Önkormányzata
Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem:
Veresegyház, 2023. május __.

Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd
Kamarai azonosító szám (KASZ):
36066810

V. rész

Egyéb rendelkezések

13. Az Alapító Okiratot vagy annak egyes rendelkezéseit illető értelmezési viták esetén az érintett rendelkezést akként kell értelmezni vagy kiegészíteni, hogy az az általa szándékolt gazdasági célnak megfelelően alkalmazható legyen. Az Alapító Okirat valamely kikötésének érvénytelensége nem érinti a többi rendelkezés érvényességét. Az érvénytelen kikötés helyébe olyan rendelkezésnek kell lépnie, amely leginkább megfelel az Alapító alapításkori akaratának és jogszerű.

14. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, az Nvt., az Mötv., az Áht. és az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.7.) ÖR számú önkormányzati rendelet rendelkezései irányadóak.

15. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira és jogutódjaira.

16. Alapító meghatalmazza Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvédet (irodája székhelye: 1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V. emelet 34., kamarai azonosító száma: 36066810), hogy a szerződéses jogok és tények ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, feljegyzése ügyében az Alapító képviselőjében az ingatlanügyi hatóság előtt eljárjon, nevében jognyilatkozatot tegyen. E meghatalmazás kiterjed a jogorvoslati eljárásokra is. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást a jelen alapító okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Cserhádi Ferenc Attila
általános helyettesítési feladatokkal
megbízott alpolgármester
Veresegyház Város Önkormányzata
Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem:
Veresegyház, 2023. május __.

Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd
Kamarai azonosító szám (KASZ):
36066810

Jelen ... (...) oldalon, (.....) eredeti példányban, magyar nyelven készült Alapító Okiratot Alapító elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratával mindenben megegyezőt írja alá. Alapító egy eredeti szerződéspéldány átvételét aláírásával elismeri és nyugtázza.

Veresegyház, 2023. május ...

Ellenjegyzem: Veresegyház, 2023. május ...

.....
Cserháti Ferenc Attila
általános helyettesítési alpolgármester
Veresegyház Város Önkormányzata
Alapító

.....
Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város Önkormányzata
Alapító

Az Áht. 37. § (1) bekezdése és az államháztartási törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdés f) pontja alapján ellenjegyzem: Veresegyház, 2023. május __.

.....
Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott **Dr. Papp Dávid József** egyéni ügyvéd (1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34., kamarai azonosító száma (KASZ): 36066810) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti Fél ügyleti képességéről, valódi ügyleti szándékáról, valamint tájékoztattam a Felet a fenti irat lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjeggyemmel láttam el. A fenti 16. pontban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom.

Készítettem és ellenjegyzem:
Veresegyház, 2023. május ...

.....
Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd
irodája címe: 1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34.
Kamarai azonosító szám (KASZ): 36066810

A VERESEGYHÁZ, FŐ ÚT 73-75.SZÁMÚ TÁRSASHÁZ SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA (SZMSZ)

Veresegyház Város Önkormányzata (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., adószám: 15730576-2-13, statisztikai számjele: 15730576-8411-321-13, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 730578, képviseli a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 74. § (2) bekezdése szerint: Cserhádi Ferenc Attila általános helyettesítési feladatokkal megbízott alpolgármester, jogi ellenjegyző: Garai Tamás József jegyző és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 37. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi ellenjegyző: Valkó Zoltánné pénzügyi osztályvezető, bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014) **Képviselő-testülete**, mint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.7.) ÖR számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a **Veresegyház belterület 1519 hrsz-ú Veresegyház, Fő út 73-75. Társasház** (a továbbiakban: Társasház) 1/1 hányadú tulajdonosa a Társasház a 2023. év május hónap ... napján tartott közgyűlésének megfelelő Képviselő-testületi ülésén a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 14. §-ának megfelelően a tulajdonostársak 100 %-ának részvétele mellett egyhangú igenlő szavazattal a Kt. sz. Képviselő-testületi határozatával, az alábbi tartalommal elfogadta a szervezeti-működési szabályzatát.

A Szervezeti és Működési Szabályzat célja

A Szervezeti és Működési Szabályzat (a továbbiakban Szervezeti és Működési Szabályzat vagy SzMSz) célja, hogy szabályozza a Társasház szervezeti felépítését, szerveinek hatás- és feladatkörét, azok jogait és kötelezettségeit, a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére, a közös tulajdon fenntartása és felújítása, a korszerűsítés, valamint minden, a rendes gazdálkodás keretein belüli vagy kívüli intézkedések kapcsán szükséges döntés meghozatalának rendjét, a közös költség és a közösség egészét terhelő kötelezettségek viselését és a költségátalékok megfizetését, a Társasház és a Társasház-kezelő kapcsolatának rendjét, felújítási alap képzése esetén az alap felhasználását és a házirendet.¹ Ahol a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat, illetve a házirend lakásról rendelkezik, ott azon kizárólag nem lakás céljára szolgáló helyiséget kell érteni.

I.

A Társasház szervei

A Társasházi szervek

- a) Közgyűlés
- b) Közös képviselő

A) A Közgyűlés

1. A Társasház tulajdonosi-közösségének döntési jogait az egyes társasházi külön tulajdonban lévő albetéti ingatlanok elidegenítéséig Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete gyakorolja. Alapító Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert Társasházi Közgyűlés összehívásakor az Alapító Önkormányzatot a közgyűlési ülésen és a döntéshozatal során képviselni hivatott meghatalmazott kijelölésére.
2. A tulajdonostársak - a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően - gyakorolhatják azokat a jogokat és viselhetik azokat a terheket, amelyek a közösséget megilletik és terhelik.

A közgyűlés hatásköre

¹ Lásd Tht. 13. § (1) és (2) bek.

Cserhádi Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __
Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810

3. A Közgyűlés a Társasház legfőbb döntéshozó szerve.

A Közgyűlés kizárólagos hatáskörben² határoz

- a) az alapító okirat módosításáról;
- b) a társasháztulajdon megszüntetéséről;
- c) a Szervezeti és Működési Szabályzat és a házirend megalkotásáról illetve módosításáról;
- d) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról
- e) a közös tulajdonban kamerarendszer létesítéséről és üzemeltetéséről;
- f) a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosítási módjának megváltoztatása tárgyában;
- g) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- h) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- i) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a Közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról;
- j) a felújítási alap képzéséről, illetve felhasználásáról;
- k) a Közös képviselő megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- l) a Közös képviselő ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről, büntetőeljárás megindításáról;
- m) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- n) minden olyan ügyben, amelyet jogszabály vagy a Szervezeti és Működési Szabályzat nem utal a Közös képviselő hatáskörébe.

A szavazati jog

4. A Közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. E rendelkezéstől érvényesen sem az alapító okiratban, sem a Szervezeti és Működési Szabályzatban, sem egyedi közgyűlési határozattal nem lehet eltérni. Tulajdoni hányad alatt a külön tulajdonban álló önálló ingatlanhoz (albetéthez) alkotórészként kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett közös tulajdoni hányadot kell érteni, melyet az alapító okirat és a társasházi különlap I. része is tartalmaz.
5. A Közgyűlés illetőleg a megismételt közgyűlés a jelenlévő tulajdoni hányadok egyszerű többségével határoz, ha jogszabály vagy annak keretein belül az SzMSz másként nem rendelkezik.

Az érvényes döntéshez szükséges szavazati arányok

6. Az alapító okirat módosításához az összes tulajdonostárs egyhangú határozata szükséges.³
7. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához az összes tulajdonostárs egyhangú határozata szükséges.⁴

² A Tht. kimondja, hogy a szervezeti-működési szabályzatban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok a használat jogcímétől függetlenül a mindenkor használó részére is kötelezőek [Tht. 17. § (2) bek.].

A kizárólagos hatáskör a törvényhez fűzött indokolás szerint azt jelenti, hogy a Tht. 28. §-ában felsorolt döntések nem utalhatók sem a szervezeti-működési szabályzatban, sem egyedi közgyűlési határozattal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

³ Tht. 10. § (1) bek.

⁴ Tht. 38. § (3) bek.

Cserhádi Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __
Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810

8. Az olyan ingatlanrész közösség általi elidegenítéséhez, mely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább négyötödös többséggel elfogadott határozat szükséges.⁵
9. Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többséggel megállapított határozattal módosítható a házirend oly módon, hogy a közös tulajdonban lévő zárt légtérű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben a dohányzás engedélyezett legyen.⁶
10. Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább kétharmados többséggel elfogadott határozat szükséges az olyan ingatlanrész közösség általi elidegenítéséhez, mely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető feltéve, hogy erre az alapító okirat felhatalmazást ad.⁷
11. Az összes tulajdoni hányad szerint számított legalább kétharmados többséggel elfogadott határozat szükséges a közös tulajdonban kamerarendszer kiépítéséhez és üzemeltetéséhez.⁸
12. Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozat szükséges a Szervezeti és Működési Szabályzat megállapításához és módosításához.⁹
13. Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozat tilthatja meg a nem lakáscélú helyiség használatának megváltoztatását, ha azt engedélyköteles tevékenység végzése érdekében kérik.¹⁰

A Közgyűlés összehívása

14. A Társasház évente legalább egyszer tart Közgyűlést (rendes közgyűlés). Az előző évi elszámolásról, az új költségvetés megállapításáról minden év május hónap 31. napjáig¹¹ kötelező Közgyűlést tartani. A költségvetés tervezetét, valamint az elszámolást a Közös képviselő köteles a tulajdonostársaknak a meghívóval együtt megküldeni.
15. A Közgyűlést – az Alakuló Közgyűlés kivételével – a Közös képviselő hívja össze.
16. Kötelező a Közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a Közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a Közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.
17. A Közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat és a tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt írásban¹² meg kell hívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a Társasházban jól látható helyen (a hirdetőtáblán) ki kell függeszteni.
18. A meghívót, ideértve a megismételt Közgyűlésre szóló meghívót is, ha azt nem az eredeti Közgyűlés meghívója tartalmazza – sürgős esetet kivéve –, legkésőbb a Közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal kell a tulajdonostársak részére

⁵ Tht. 10. § (3) bek.

⁶ Tht. 26. § (4) bek.

⁷ Tht. 10. § (2) bek.

⁸ Tht. 25. § (1) bek.

⁹ Tht. 14. § (1) bek. és 15. §

¹⁰ Tht. 18. § (3) bek. és 19. § (1) bek.

¹¹ Ettől korábbi időpont is meghatározható, későbbi azonban nem.

¹² Az írásbeliség fogalmára a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. E szerint a jognyilatkozat akkor minősül írásba foglaltnak, ha azt a nyilatkozó fél aláírta, vagy ha annak közlésére a jognyilatkozatban foglalt tartalom változatlan visszaidézésére, a nyilatkozattevő személyének és a nyilatkozat megtétele időpontjának azonosítására alkalmas formában kerül sor [Ptk. 6:7. § (2) és (3) bek.]. Írásbelinek minősül a levél, a fax vagy a fokozott biztonságú elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat. A Ptk. 6:7. § (1) bekezdése kimondja azt is, hogy amennyiben a jognyilatkozatot írásban kell megtenni, az akkor érvényes, ha legalább a lényeges tartalmát írásba foglalták. Meghívó esetében lényeges tartalmi elem mindaz, amit a törvény a meghívó kapcsán előír (a közgyűlés pontos időpontja, helyszíne, a napirend, a határozatképtelenség következményei, a megismételt közgyűlés időpontja helye stb.). A hatályos jogszabályok szerint egy egyszerű (fokozott biztonságú elektronikus aláírás nélküli) e-mail útján vagy sms-ben, mms-ben nem lehet jogszerűen közgyűlést összehívni.

Cserháti Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __
Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810

megküldeni.¹³ Sürgős esetnek minősül különösen a közös tulajdonban álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása.¹⁴

19. A meghívónak tartalmaznia kell a Közgyűlés időpontját és helyét; a Közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet. „Egyéb kérdések” vagy hasonló bizonytalan megjelöléssel nem lehet napirendet tűzni. A meghívóban közölni kell az esetleges megismételt Közgyűlés helyét, idejét és azt is, hogy ez a jelenlévő tulajdoni hányadok mértékétől függetlenül határozatképes azzal, hogy ahol a Tht. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.
20. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.
21. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket.

A Közgyűlés helye és ideje

22. A Közgyűlés helye a Társasház valamelyik épületrésze vagy a Közös képviselő által választott más, a résztvevők elhelyezésére alkalmas helyiség, amely a Társasház címe szerinti településen található. Nem tartható Közgyűlés vasárnapokon és ünnepnapon. Nem hirdethető meg a Közgyűlés kezdete 20.00 órára vagy azt követően.

A Közgyűlés működésének rendje

23. A Közgyűlésen minden tulajdonostárs jogosult személyesen vagy képviselője útján részt venni. Az általános és a Közgyűlésre szóló eseti meghatalmazást legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba¹⁵ kell foglalni. Vak vagy írástudatlan személy által adott meghatalmazás csak közokiratban¹⁶ érvényes. A határozatlan vagy öt évnél hosszabb

¹³ A nyolc napos időközt úgy kell értelmezni, hogy a közgyűlés időpontja előtt legalább nyolc nappal postára kell adni, vagy útba kell indítani a meghívót.

¹⁴ Sürgős eset lehet például, ha életveszélyes állapot alakul ki valamely építményrész kapcsán, vagy az építhetőség azonnali hibaelhárítást rendel el, és emiatt szükséges a közgyűlés összehívása. A nyolc napos időköz lerövidítésének okát célszerű már a meghívóban feltüntetni.

¹⁵ Pp. 325. § 325. § [A teljes bizonyító erejű magánokirat]

(1) Teljes bizonyító erejű a magánokirat, ha

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta,
- b) két tanú igazolja, hogy az okirat aláírója a részben vagy egészben nem általa írt okirat előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el; igazolásként az okiratot mindkét tanú aláírja, továbbá az okiraton a tanúk nevét és lakóhelyét - ennek hiányában tartózkodási helyét - olvashatóan is fel kell tüntetni,
- c) az okirat aláírójának aláírását vagy kézjegyét az okiraton bíró vagy közjegyző hitelesíti,
- d) az okiratot a jogi személy képviselőjére jogosult személy a rá vonatkozó szabályok szerint megfelelően aláírja,
- e) ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat aláírója a más által írt okiratot előtte írta alá vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el,
- f) az elektronikus okiraton az aláíró a minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírását vagy bélyegzőjét helyezte el, és - amennyiben jogszabály úgy rendelkezik - azon időbélyegzőt helyez el,
- g) az elektronikus okiratot az aláíró a Kormány rendeletében meghatározott azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással hitelesíti, vagy
- h) olyan, törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott szolgáltatás keretében jött létre, ahol a szolgáltató az okiratot a kiállító azonosításán keresztül a kiállító személyéhez rendeli és a személyhez rendelést a kiállító saját kezű aláírására egyértelműen visszavezethető adattal együtt vagy az alapján hitelesen igazolja; továbbá a szolgáltató az egyértelmű személyhez rendelésről kiállított igazolást elektronikus dokumentumba kapcsol, elválaszthatatlan záradékba foglalja és azt az okirattal együtt legalább fokozott biztonságú elektronikus bélyegzővel és legalább fokozott biztonságú időbélyegzővel látja el.

¹⁶ Pp. 323. § [A közokirat]

(1) A közokirat olyan papír alapú vagy elektronikus okirat, amelyet bíróság, közjegyző vagy más hatóság, illetve közigazgatási szerv ügykörén belül, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő módon állított ki.

(3) A közokirat teljes bizonyító erővel bizonyítja

Cserháti Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __
Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810

- időre szóló általános meghatalmazás öt év elteltével hatályát veszti. A Közös képviselő vagy annak alkalmazottja a Közgyűlésen másik tulajdonostársat nem képviselhet.
24. A Közgyűlést az azt egybehívó személy (szervezet esetén annak képviselője) nyitja meg. Ha az nincs jelen, bármelyik tulajdonostárs megnyithatja. A Közgyűlés mindenekelőtt levezető elnökét, a jegyzőkönyvvezetőt, majd a jegyzőkönyvet hitelesítő tulajdonostársakat választja meg. Ha a Közgyűlést a legalább 10 %-os tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak megbízottja hívta össze, ő a levezető elnök.
25. Nem lehet levezető elnök vagy hitelesítő tulajdonostárs az, aki:
- a Társasházzal vagy a tulajdonosi közösséggel perben áll,
 - akivel szembeni igényérvényesítést, vagy akinek önálló igényét az adott közgyűlés napirendjére tűzték,
 - akinek egyedüli, a közös vagy külön-tulajdon használatával kapcsolatos magatartását az adott közgyűlés napirendjére tűzték,
 - aki legkevesebb 3 havi közös költség hozzájárulásának megfelelő összeggel tartozik a Társasháznak.
26. A Közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható. Jegyzőkönyvvezető jelenlétéről a Közös képviselőnek kell gondoskodni. A Közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője tulajdonostárson kívüli személy is lehet.
27. A Közgyűlésről jegyzőkönyvet¹⁷ kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:
- 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.
28. Ha a Közgyűlésről a jelenlévők hozzájárulásával hangfelvétel¹⁸ készül, azt legalább egy évig meg kell őrizni.
29. A jegyzőkönyvet és a Közgyűlés külön íven szövegezett vagy a jegyzőkönyvbe foglalt határozatát a Közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a Közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.
30. A Közgyűlés határozatának - szó szerint - tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit.
31. Az elfogadott határozatokat visszahivatkozásra alkalmas jelöléssel kell ellátni egy folyamatosan alkalmazott jelölőrendszer keretében (pl. 1/2023 (12.05.) sz. határozat, 2/2023 (12.05.) sz. határozat stb.).
32. A jegyzőkönyvet a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a Közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti. A hiteles példányt a Közös képviselő köteles megőrizni. Ehhez a példányhoz kell mellékelni a kéziratot, a jelenléti ívet és a meghatalmazásokat. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról saját költségére másolatot kérhet.

Határozatképesség

33. A Közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felét képviselő szavazásra jogosult tulajdonostársak vagy azok meghatalmazottjai jelen vannak. Olyan kérdésben, amelyben a döntés csak minősített többséggel vagy valamennyi tulajdoni hányad egyetértésével hozható meg, a határozatképességhez a minősített többségnek, illetve valamennyi tulajdoni hányadnak jelen kell lennie.

a) hogy a kiállító a benne foglalt intézkedést megtette vagy határozatot a benne foglalt tartalommal meghozta,

b) a közokirattal tanúsított adatok és tények valóságát,

c) a közokiratban foglalt nyilatkozat megtételét, annak idejét és módját.

¹⁷ A jegyzőkönyvet nem kötelező a közgyűlésen vezetni, az utólag is elkészíthető.

¹⁸ A közgyűlésen hangfelvétel akkor készíthető, ha ahhoz a közgyűlésen jelenlévő összes személy hozzájárul.

A hangfelvétel készítésére az Info tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Cserháti Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __
Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810

34. A határozatképességet a Közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a levezető elnök és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

Megismételt Közgyűlés

35. Ha a Közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a Közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt Közgyűlést kell tartani.
36. A megismételt Közgyűlést a határozatképtelen Közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált Közgyűlés esetén a Közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt Közgyűlés az eredeti Közgyűlés meghívójában az eredeti Közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen Közgyűlés napjára is kitzúzható.
37. A megismételt Közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, de olyan kérdésben, ahol a Tht. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

Az írásbeli szavazás

38. Közgyűlés tartása helyett a Közös képviselő elrendelheti az írásbeli szavazást is. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a Közös képviselő felhívásához mellékelte írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak.
39. A határozati javaslatot az írásbeli szavazásra kitzúzott határidőt megelőző 15 munkanappal korábban valamennyi tulajdonostárs részére meg kell küldeni.
40. A szavazásra nyitva álló határidőt a Közös képviselő határozza meg, de az nem lehet rövidebb 15 napnál és nem lehet hosszabb 40 napnál. Különösen akkor indokolt hosszabb határidőt tűzni, ha a tulajdonostársak között külföldön lakó vagy tartózkodó személy is van, és a hosszabb határidő a Társasház működését nem veszélyezteti.
41. Az írásbeli szavazat akkor érvényes, ha azt
- legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták, de vak vagy írástudatlan szavazó nyilatkozata csak közokirati formában érvényes;
 - ha határozott hozzájáruló vagy elutasító (igen/nem) álláspontot tartalmaz;
 - valamint, ha az az előírt határidőn belül megérkezik a Közös képviselőhöz.
42. Külföldön kiállított okiratot el kell fogadni ugyanolyan formában, mint a belföldit. Az idegen nyelvű okirat fordításáról a szavazó költségére a Közös képviselő gondoskodik. Nem hiteles fordítást is hitelt érdemlőnek kell tekinteni kivéve, ha a szöveghűség nyilvánvalóan hiányzik.
43. Írásbeli szavazásnál másik tulajdonostárs és hozzátartozó képviselőként csak akkor járhat el, ha a legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás a Közös képviselőhöz legkésőbb a szavazó irattal egy időben megérkezik.
44. Az írásbeli szavazás útján hozott határozat az írásbeli szavazásra szabott határidő utolsó napján keletkezik, ha a szavazás eredményes.
45. Az írásbeli szavazás eredménytelen
- a Szervezeti és Működési Szabályzat tekintetében, ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget,
 - minden más esetben, ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.
46. Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a Közös képviselő köteles az eredménytelenség megállapításától, illetve a módosító javaslat kézhezvételétől számított 15 napon belül a Közgyűlést összehívni.
47. Az írásbeli szavazás eredményét a Közös képviselő a szavazásra megjelölt határidőt követő 8 napon belül írásban köteles közölni a tulajdonostársakkal.
48. Nem hozható döntés Közgyűlés tartása nélkül a társasházközösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a Közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról.

Cserhádi Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __
Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810

A határozatok közzététele és kézbesítése

49. A Közös képviselő köteles a meghozott határozatokat a határozathozattól számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen (a hirdetőtáblán) kifüggeszteni. A kifüggesztés és a levétel időpontját a határozaton fel kell tüntetni.
50. A meghozott határozatokról a Közös képviselő köteles valamennyi tulajdonostársat írásban értesíteni a kifüggesztéssel egyidejűleg. Ha egy határozat valamely tulajdonostárssal szemben önálló kötelezettséget, jogvesztést állapít meg, vagy vele szemben beszámítást alkalmaz, vagy részletfizetést, illetve halasztott fizetést von meg, a határozatot igazolható módon, tértivevényes levélként kell az adott tulajdonostársnak kézbesíteni.
51. A közgyűlési jegyzőkönyv megtekinthetőségéről, annak helyéről és idejéről szóló értesítést a Közös képviselő valamennyi távolmaradt tulajdonostárs részére köteles a határozatról szóló értesítéssel együtt megküldeni. Annak a távolmaradt tulajdonostársnak, akire nézve a Közgyűlés határozata kötelezettséget írt elő, kérésére és költségére a jegyzőkönyvről fénymásolatot is kell küldeni.

Közgyűlési Határozatok Könyve

52. A Közös képviselő köteles a Közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni. A Közgyűlési Határozatok Könyve - évenkénti bontásban - a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:
 - a) a Közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
 - b) a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő 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.

Jogorvoslati lehetőség

53. Ha a Közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a Szervezeti és Működési Szabályzatba ütközik vagy 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 kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti. E rendelkezéseket a Közös képviselőnek a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal történő megterhelését elrendelő rendelkezésére is megfelelően alkalmazni kell.

B) Közös képviselő

54. A közösség ügyintézését a Közös képviselő látja el. A Közös képviselőt a Közgyűlés választja meg és hívja vissza.
55. A Közös képviselővel megbízási szerződést kell kötni. Az első Közös képviselővel Veresegyház Város Önkormányzata tulajdonos köti meg a szerződést.
56. A megbízási szerződés rendelkezései nem lehetnek ellentétesek az SzMSz előírásaival.
57. A Közös képviselő részére 30 napon túli elszámolásra átadott, vagy nem a megbízási szerződés szerinti díjazásnak minősülő kifizetések csak a Számvizsgáló Bizottság elnökének a vonatkozó számviteli bizonylaton történő ellenjegyzése után történhetnek.
58. A Közös képviselő megbízási szerződése bármikor a Közgyűlés által határozati formában rendkívüli vagy rendes felmondással, utóbbi esetben 60 napra indokolás nélkül, egyébként indokolva, felmondható (a Közös képviselő felmentése). A felmondásról és indokairól a Közgyűlés a jelenlévők egyszerű többségének szavazatával dönt.
59. A megbízási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről kizárólag a Közgyűlés dönthet.

Cserháti Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __
Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810

60. A Közös képviselő megbízásának megszűnésétől számított 30 napon belül köteles a birtokában levő társasházi iratokat az új közös képviselőnek jegyzékkel és rendszerezetten átadni. Ennek elmulasztásából eredő kárért felel. Az iratátadásról jegyzőkönyvet kell felvenni.
61. A Közös képviselő az új Közös képviselő megválasztásáig, de legkésőbb a megbízásának megszűnésétől számított 90. napig a Közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.
62. A Közös képviselő egyidejűleg nem lehet a Számvizsgáló Bizottság tagja is, ha ilyen megválasztásra kerül.
63. A Közgyűlés az éves költségvetés megállapításakor dönt a Közös képviselő díjazásáról. A Közös képviselő díjazásának megváltoztatásáról a Közgyűlés dönt. A Közös képviselő díja és készkiadásai a közösség ügyeinek intézése során a Társasház költségvetését terhelik.
64. A Közös képviselő köteles:
- a Közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az SzMSz rendelkezéseinek,
 - minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
 - közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét,
 - nyilvántartást vezetni, de a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltatók, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.
65. A Közös képviselő a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:
- a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
 - a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
 - a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.
66. A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a Közös képviselő, éves elszámolást készít, amely tartalmazza:
- a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a Szervezeti és Működési Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
 - a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,
 - az a)-b) pont különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
 - a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát,
 - a tárgyévről tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,
 - 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
 - a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a Szervezeti és Működési Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.
67. A Közös képviselő a társasház-közösség pénzét bankszámlán köteles tartani. A Közös képviselő saját hatáskörében a Társasháznál 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint összeghatárt meg nem haladó összegű munkát végeztethet el. A Társasházban az 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint összeghatárt meghaladó kifizetésekhez pedig a Közgyűlés határozata szükséges. Életveszély elhárítása érdekében tett intézkedések megtételére, az állékonytárgyat közvetlenül veszélyeztető és azonnali beavatkozást igénylő helyzet elhárítására, a közüzemi számlák kiegyenlítésére, valamint jogerős bírósági vagy hatósági határozat alapján történő kifizetésre a Közös képviselő összeghatárra tekintet nélkül jogosult.
68. Az éves elszámolás elfogadása esetén a Közgyűlés a Közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési, illetve törvényben biztosított egyéb igényről való lemondást.
69. A Közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén a szerződő felek kérésére köteles részükre a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.
70. A Közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén a tulajdonostárs kérésére köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni.
71. Nem lehet Közös képviselő:
- | | | | |
|--|---|---|--|
| Cserhádi Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító | Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító | Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító | Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __

Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810 |
|--|---|---|--|

- a) aki büntetett előéletű,
 - b) aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,
 - c) az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
 - d) üzletszerűen végzett társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység esetén az, aki nem rendelkezik a Tht-ben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget a Tht. szerinti nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének.
72. A Közös képviselő a Tht.-ben előírtak szerint köteles igazolni, hogy vele szemben kizáró ok nem áll fenn.
73. A Közös képviselő köteles haladéktalanul bejelenteni a Számvizsgáló Bizottságnak, ha vele szemben valamely kizáró ok a tevékenysége alatt bekövetkezett és az új közös képviselő megválasztása érdekében a Közgyűlést összehívni.
74. A Közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
75. A Közös képviselő a Közgyűlés határozata alapján társasház-kezelői tevékenységet is elláthat. Amennyiben a Közös képviselő olyan természetes személy, aki nem végez üzletszerűen társasház-kezelői tevékenységet, a Közgyűlés a részére előírhatja a társasház-kezelői szakképesítés megszerzését. Az ilyen közgyűlési határozatban rendelkezni kell arról is, hogy a szakképesítés megszerzésével járó költség megfizetése - ha azt a Közös képviselő nem vállalja - a tulajdonostársakat terheli. Ha a társasház-kezeléssel megbízott Közös képviselő a társasház-kezelést üzletszerűen végzi, akkor az ehhez szükséges szakképesítés meglétét a Tht. szerint köteles igazolni.
76. Amennyiben a Társasház Közös képviselő helyett Intézőbizottságot választ, a Közös képviselőre vonatkozó szabályokat értelemszerűen alkalmazni kell az Intézőbizottságra.

C) A Számvizsgáló Bizottság¹⁹

77. Tekintettel arra, hogy a Társasházban huszonöt-nél kevesebb lakás található, valamint a megválasztott Közös képviselő megfelel a Tht. 52-55. §§-aiban foglalt követelményeknek, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére a Tht. 27. § (2) bekezdése alapján Számvizsgáló Bizottságot nem kell választani. A Tht. 51/A § (2) bekezdés c) pontja alapján gazdasági ellenőrzést segítő személy igénybe vehető.

D) A Társasházkezelő

78. A Társasházat megbízási szerződés keretében erre jogosult gazdasági társaság kezelheti és üzemeltetheti (Társasházkezelő vagy Üzemeltető). A megbízás nem csorbíthatja a közös képviseleti szervnek és a Társasház egyéb szerveinek hatáskörét, jogszabály eltérő rendelkezése hiányában nem csökkentheti felelősségüket. Az Üzemeltetővel a megbízási szerződést az Alapító kötötte meg. Az üzemeltetési szerződésre tett ajánlatról a Közgyűlés dönt. Az üzemeltetési szerződésben ki kell kötni, hogy az kizárólag közös megegyezéssel vagy rendkívüli felmondással szüntethető meg. Mindkét megszűnési esetről a Közgyűlés dönt. Amennyiben a Közös képviselő és az Üzemeltető azonos személy, a megbízási szerződés megkötésére a Közös képviselőre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
79. Az üzemeltetési intézkedésekkel, a közös tulajdon fenntartásával, felújításával, korszerűsítésével, bővítésével összefüggő döntéshozatal előtt az Üzemeltető véleményét a Közös képviselőnek be kell szereznie és arról a Közgyűlést (írásbeli szavazásra felhívottakat) írásban tájékoztatni kell. Az Üzemeltetőt a Közgyűlés üléseire meghallgatása céljából meg lehet hívni, de tanácskozási jog nem illeti meg. A meghívással a Társasház szervei élhetnek.
80. A Társasházkezelő a tevékenységi körén belül:
- a) a Társasház adottságainak ismeretében készített gazdasági elemzés alapján ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan,
 - b) a megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,
 - c) a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a Társasház gazdálkodása, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdéseiben.

¹⁹ Huszonöt-nél több lakásából álló Társasház esetén alkalmazandó.

Cserháti Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __
Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810

II.

A Társasház pénzügyei

81. A Társasház bevételei különösen a tulajdonosok befizetései, a közös tulajdon hasznosításának bevételei és a kamatbevételek.
82. Tulajdonosi befizetésnek minősül a rendszeresen fizetett közös költség, a rendkívüli közös költség befizetés és a közös tulajdon elidegenítéséből származó bevétel. A közös költség megfizetéséért a tulajdonostársak felelnek.
83. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás minősül közös költségnek. A külön tulajdon fenntartási, felújítási, korszerűsítési és bővítési kiadásai nem képezhetnek közös költséget.
84. A rendkívüli közös költség előleg jellegű és legkésőbb a következő rendes Közgyűlésen a közösség képviselőjét ellátó szerv köteles elszámolni a felhasználásról.
85. A Közgyűlés a rendszeresen és rendkívüli jelleggel fizetendő rendkívüli közös kötelezettségek körében legfeljebb háromhavi közös költség egyidejű esedékességéről rendelkezhet.
86. A rendkívüli közös költség befizetés a tulajdonostárs Közgyűlés által elrendelt eseti közös költség hozzájárulása, mely olyan rendkívüli célokra és kötelezettségekre fordítható, amely a rendszeres közös költség előleg kiszámításakor nem volt előrelátható. A felújítás csak akkor minősülhet ilyen célnak, ha rendkívüli események, azaz nem a rendeltetésszerű használat teszi szükségessé. A Társasházkezelő 1.000.000,- Ft összegig saját hatáskörében dönt a különböző szükségessé vált javítási, karbantartási munkák elvégzésében és a rendkívüli meghibásodások kijavításában. A Társasházkezelő a megfizetett költségeket a felmerülést követően a tulajdonostársak felé kiszámlázza. Az 1.000.000,- Ft-ot meghaladó előre nem látható kiadások esetében rendkívüli közgyűlés összehívása szükséges.
87. Ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, a közös tulajdonú épület- és telekrészek hasznosításából és a közös tulajdonú épület- és telekrészek külön tulajdonná alakítása révén történő elidegenítéséből eredő bevétel után a Társasházat akkor is adófizetési kötelezettség terheli, ha az SzMSz rendelkezéseit betartva a tulajdonostársnak nem fizeti ki a rá jutó elidegenítési és hasznosítási bevétel összegét.
88. A Társasház kiadásai különösen a közös költség, a közösség egészét terhelő kötelezettségek, a fizetendő kártérítés és a kártalanítás.
89. A közös tulajdonú épület- és telekrész hasznosításából származó bevétel a Társasháznál marad, azt kizárólag közös költségre, közösség egészét terhelő közös kötelezettségekre, korszerűsítésre és bővítésre szabad fordítani.
90. A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak általában a tulajdoni hányad vagy terület nagyság szerinti megosztásban kötelesek hozzájárulni. Tulajdoni hányad alapú felosztás érvényesül a biztosítás, a felújítási alap fizetés, az eszközpótlás, az ügyviteli-, a banki, a könyvelési és a jogi szolgáltatások díjainak megállapításakor és beszédek során.
91. A közösség egészét terhelő közös kötelezettségek albetétekre jutó mértékéről, ha a fogyasztás ingatlanonként nem mérhető vagy egyébként nem állapítható meg, a Közgyűlés dönt. Rendelkeznie kell az esedékességről és fizetési módról is. Rendelkezés hiányában a közösség egészét terhelő közös kötelezettségek aránya azonos a tulajdoni aránnyal és a fizetési feltételek azonosak a közös költség fizetésével.
92. A közös költséget a társasházi tulajdonostársak a tárgyhónap 20. munkanapjáig esedékesen bankátutalással vagy postai feladással kötelesek megfizetni. A közös költség mértékét a Közgyűlés legfeljebb félévente változtathatja és/vagy alkalmazhatja az évenkénti valorizáció módszerét is.
93. Társasházzal szembeni kötelezettségek átvállalása (átruházása) csak a Közgyűlés előzetes hozzájárulásával történhet a Társasház és a tartozásátvállaló közti írásbeli szerződés alapján. A Közgyűlés a hozzájárulást óvadék előzetes befizetésétől teheti függővé. A Közgyűlés határozott időre felhatalmazhatja a Közös képviselőt arra, hogy a Közgyűlés helyett a hozzájárulást megadja, de ilyenkor az előzetes óvadékfizetés nem mellőzhető. A hozzájárulás az óvadék befizetésének (jóváírásának) napján lép hatályba. A Társasház évente a rendes közgyűlésen határozza meg az óvadék mértékét. Közgyűlési határozat hiányában az óvadék az átvállalt kötelezettség 3 havi összege. Ha a hozzájárulást a Közös képviselő adta meg, arról a következő Közgyűlést tájékoztatja. A tulajdonos az átvállalóért hozzájárulás esetén is készfizető kezesként felel. E rendelkezéseket a tartozásátvállalásról szóló szerződés tartalmának meghatározása során figyelembe kell venni.
94. Közös költség tartozás okán a tulajdonostárs külön tulajdona akkor is terhelhető jelzáloggal, ha a kötelezettséget más személy hozzájárulással vállalta át, de az átvállaló határidőben nem teljesít vagy a teljesítés hiányos.
95. A Társasház sem a tulajdonostársaknak, sem kívülállóknak hitelt nem nyújthat. Nem minősül hitelnek, ha a Közgyűlés vagy felhatalmazása alapján a közös képviselői szerv a tartozásokra részletfizetést vagy halasztott fizetést engedélyez. Ilyen fizetési kedvezmény csak kamatkötelesen adható. Más társasházi szerv részletfizetést vagy halasztást nem engedélyezhet.

Cserháti Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __
Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810

96. Fizetési kedvezmények esetén a kamat a mindenkori jegybanki kamat, késedelmes teljesítés esetén a késedelmi kamat a jegybanki alapkamat kétszerese. A kamat és késedelmi kamat érvényesítése – a Közgyűlés eltérő döntése hiányában – kötelező.
97. Közös költséggel vagy a Társasház egészét terhelő közös kötelezettséggel, vagy bármely a tulajdonostárs által a Társasháznak fizetendő összeggel szemben a tulajdonostársak nem élhetnek beszámítással.

Közös költség hátralék esetén követendő eljárás

98. A Közös képviselő köteles figyelemmel kísérni és havonta ellenőrizni a közös költség befizetését. A Közös képviselő a Közgyűlés külön döntése és felhatalmazása nélkül jogosult és köteles megtenni minden jogszerű intézkedést a hátralékos társasházi tulajdonostárssal szemben.
99. Amennyiben valamely tulajdonostárs a közös költség befizetésével késedelembe esik, a késedelembe eséstől számított 15 napon belül a Közös képviselő köteles az érintett tulajdonostársat írásban, igazolható módon, a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel felszólítani a közös költség hátralék 15 napon belül történő befizetésére.
100. Ha a tulajdonostárs befizetési kötelezettségének a felszólítás ellenére sem tesz eleget 15 napon belül, a Közös képviselő köteles fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezni.
101. A Közös képviselő vagy a Közgyűlés elrendelheti a legalább három havi közös költség összegének megfelelő hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését a hátralék megfizetésének biztosítékául. E határozatot illetően a Közös képviselő rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, és azt a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati jogra történő figyelmeztetéssel együtt igazolható módon kézbesíteni kell. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékok kamataival és egyéb járulékaival együtt kiegyenlítették, a Közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törlesztéséhez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Ha a Társasházban az adott tulajdonosnak több ingatlana is van, a jelzálogjog bejegyzése a Közgyűlésnek vagy a Közös képviselőnek a választása alapján bármelyik vagy mindegyik ingatlanra is lehetséges.

III.

A tulajdonostársak egymás közti jogviszonya

A) A közös tulajdon használata

102. A közös tulajdonú épületrészek és helyiségek, a telek és minden más közös tulajdoni épület berendezés és felszerelés birtoklására és rendeltetésszerű használatára valamennyi tulajdonostárs és mindazok azonos mértékben jogosultak, akiknek a tulajdonostársak a külön tulajdonuk használatát jogszerűen átengedték. E jogát azonban senki sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.
103. A közös tulajdon birtoklása, használata és hasznosítása kérdésében a Közgyűlés egyszerű többséggel hozhat határozatot. A közös tulajdon kizárólagos használata nem változtat e vagyonrész közös tulajdoni jellegén.
104. A közös tulajdonú dologon a tulajdonostársnak a Közgyűlés engedhet kizárólagos használatot határozott időre és ellenszolgáltatás fejében. Nem engedélyezhető kizárólagos vagy többlehasználat a tulajdonostársak közös célját szolgáló és a közösség túlnyomó része által ténylegesen használt közös tulajdonú ingatlanrészen, berendezésen és felszerelési tárgyon, amelyek az épület biztonságához és állékonyságához, valamint a közös tulajdon üzemeltetéséhez szükségesek.
105. Nem kell engedély és ellenszolgáltatás sem köthető ki akkor, ha a közös tulajdonú épületrész az épület vagy a külön- vagy közös tulajdonú épületrészek adottságai miatt van a tulajdonostárs kizárólagos használatában, vagy ha a külön tulajdon rendeltetésszerű használata a közös tulajdonú épületrész használata nélkül nem volna lehetséges, vagy jelentős értékvesztést okozna.
106. A 104. pontban foglaltak az ott írt feltételek mellett is csak akkor valósíthatók meg, ha a tulajdonostársnak vagy annak a személynek, akivel együtt osztatlan közös tulajdonban álló önálló társasházi ingatlan társtulajdonosa, két éven belül nem volt az esedékesség napjáig meg nem fizetett közös költség vagy más tartozása.
107. Minden tulajdonostárs kötelezettsége a közös tulajdon közös üzemeltetése, fenntartása, felújítása, korszerűsítése, és ezek költségeinek tulajdoni hányadával arányos viselése, azok gondozása és kímélete.

Cserháti Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __
Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810

108. Adóvevő berendezéseket a közös tulajdonba telepíteni, ott üzembe helyezni, működtetni csak a Közgyűlés előzetes hozzájárulásával lehet. Tilos a közös tulajdonba sugárzó és más veszélyes anyagot bevinni, tárolni, azzal bármilyen műveletet végezni. Az adóvevő berendezések telepítésének engedélyhez kötöttsége arra az esetre is érvényesül, ha a kizárólagos használathoz egyébként külön engedély nem szükséges.
109. A külön tulajdonhoz, a kizárólagos használatra átengedett közös tulajdonú ingatlanrészekhez, berendezésekhez és felszerelésekhez a közös tulajdonon keresztül történő odajutásban, a be- és kijárásban a tulajdonostársat és mindazokat, akiknek a tulajdonostársak a külön- vagy közös tulajdonú ingatlanok (ingatlanrészek) használatát jog- és szerződés szerűen, az SzMSz-nek megfelelően átengedték, semmilyen okkal nem lehet akadályozni, a közös tulajdon ilyen jellegű használatát tiszteletben kell tartani. A közös tulajdonú ingatlan és ingatlanrész e pontban írt használatáért a közös költségen és a Társasházat terhelő közös kötelezettségek fedezetén túl más juttatást, díjat követelni nem lehet és ez feltételhez sem köthető, kivéve az SzMSz betartásának megkövetelését.
110. A közös tulajdonú dolgokra kötött bérleti, kizárólagos vagy többlehasználati szerződés megszűnik, ha a tulajdonostárs írásbeli felszólítás ellenére a Társasházzal szembeni bármi nemű esedékessé vált tartozását a felhívásban írt határidőben nem fizeti meg. Ez a bérleti, kizárólagos vagy többlehasználati szerződések szükségszerű tartalmi eleme akkor is, ha erre a szerződés kifejezetten nem utal.
111. A tulajdonostársakat megilleti az a jog, hogy nevüket, cégüket és logójukat a lépcsőházban erre a Társasház által rendszeresített táblán elhelyezzék. Ez csak egységes, esztétikus módon, célszerű és minőségi anyagok felhasználásával történhet. A tábla elkészítése a közös költség terhére történik, a feliratok elkészítésének és kihelyezésének költsége a tulajdonostársakat terheli, de az elkészítést és kihelyezést csakis a Közös képviselő rendelheti meg és bonyolíthatja. A bonyolítás a közös költség terhére történik. Az elkészítés és kihelyezés megtagadható, ha a felirat közízlést, közérkölcset vagy a Társasház jóhírnevét sérti. Az e pontban szabályozott jogát a tulajdonostárs elveszti, ha írásbeli felszólítás ellenére a felhívásban írt határidőben nem fizeti meg az esedékessé vált bárminemű Társasházzal szembeni tartozását.
112. Ha egy tulajdonostárs több táblát akar kihelyezni, vagy a tábla a Közgyűlés által előírt méretet meghaladja, külön díjazás kérhető, melyről a Közgyűlés döntéséig ideiglenes jelleggel a közös képviselő dönt. E táblákat, elkészítésük megrendelése előtt formájuk, anyagminőségük és tartalmuk szerint a Közös képviselővel engedélyeztetni kell.
113. Ha az SzMSz eltérően nem rendelkezik, a tulajdonostárs a kizárólagos használatában álló közös tulajdonú ingatlanrészben másnak nem engedhet használatot, kivéve az olyan személyt, akinek egyidejűleg a külön tulajdona használatát is jogszerűen átengedi. Az e pontban írt megsértése esetén a bérleti, kizárólagos vagy többlehasználati szerződés külön intézkedés nélkül megszűnik, ha a szerződésszegő (SzMSz-t illetve közgyűlési határozatot sértő) magatartással a tulajdonostárs írásos felhívásra a felhívásban írt határidőben nem hagy fel. Ez a kizárólagos használati szerződések szükségszerű tartalmi eleme akkor is, ha erre a szerződés kifejezetten nem utal.
114. Az SzMSz vagy közgyűlési határozat eltérő rendelkezésének hiányában a közös tulajdonban okozott kár elhárítási és helyreállítási költsége nem minősül közös költségnek. Ez alól kivétel az elháríthatatlan erőhatalom (vis maior) miatt beállott kár. Nem viselhető a kár a közös költségből, ha az másra áthárítható és rövid időn belül behajtható és a kár kijavítása a társasházi ingatlanok üzemben tartását nem akadályozza, illetve nem vezet további kárhoz. Több károkozó felelőssége egyetemleges. A tulajdonostárs a lakótársáért, bérlőjéért, megbízottjáért, alkalmazottjáért, látogatójáért, ügyfeléért, és mindazokért, akiknek a külön-tulajdona használatát akár csak alkalmilag is átengedte, illetve aki őt felkereste, saját felelőssége nélkül is úgy felel, mintha a kárt maga okozta volna. A közös tulajdonban okozott károk fedezetét a közös költségből kell megelőlegezni, viselni a közös költségből pedig akkor kell, ha a kár behajtására nincs esély vagy a behajtás költségei a kár mértékéhez viszonyítottan a behajtást gazdaságtalanná teszik.

B) A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

A külön tulajdon használata és hasznosítása

115. A társasházi tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a rendelkezésnek, a birtoklásnak, a használatnak, a hasznok szedésének joga, a kizárólagos használatában lévő közös tulajdoni ingatlanrészek tekintetében pedig a birtoklás és a használat joga. A tulajdonostárs e jogosítványait nem gyakorolhatja a többi tulajdonos közös és külön tulajdonhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmére.
116. A külön tulajdonon olyan átalakítás nem végezhető, amely sérti a közös vagy külön tulajdonok rendeltetés szerű használatát, használhatóságát, a társasházi épületek harmonizáló és egységes arculatát.
117. Adóvevő berendezéseket a külön tulajdonba telepíteni, ott üzembe helyezni, működtetni tilos. Tilos a külön tulajdonba sugárzó és más veszélyes anyagot bevinni, tárolni, azzal bármilyen műveletet végezni.

Cserháti Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __
Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810

118. A tulajdonostárs a külön tulajdonában álló lakást vagy egyéb helyiséget kizárólag annak rendeltetése szerint használhatja, illetőleg hasznosíthatja.
119. A tulajdonostárs a külön tulajdonában lévő helyiség használatakor köteles tekintettel lenni a többi tulajdonostárs nyugalma, és arra, hogy a társasházi épület rendeltetése lakóház.
120. A külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében tilos a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény²⁰ hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni, valamint, szexuális terméket²¹ és segédeszközt árusítani vagy forgalmazni.
121. Ha a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata telepengedély-köteles tevékenységhez²² vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék²³ forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a Közgyűlés a hatóság felhívásától számított 30 napon belül nem hoz tiltó határozatot. A Közgyűlés a lakhatás nyugalma - így a zaj- és rezgésvédelem²⁴, valamint a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében a használat, hasznosítás módjának megváltoztatásához az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel is hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.
122. Ha a külön tulajdonon belül az épület vagy a külön- vagy közös tulajdonú épületrészek adottságai miatt közös tulajdonú épület berendezés vagy felszerelés található, és más műszaki megoldás nem vagy csak jelentős költségtöbblet révén lenne alkalmazható, akkor ezért a tulajdonostárs díjat vagy kártalanítást nem követelhet.
123. Ha az önálló külön tulajdonú ingatlanon belül olyan közös tulajdonú dolog van, amely a Társasház közös célját szolgálja, azt a Társasház a közös költségből köteles üzemeltetni, fenntartani, felújítani, korszerűsíteni, bővíteni, cserélni. A tulajdonostárs köteles a Társasház megbízottjának lehetővé tenni, hogy a közös tulajdonú dolgot a Társasház kijelölt tagja vagy megbízottja megbízása keretein belül felügyelje, üzemben tartsa, karbantartsa, felújítsa, korszerűsítse, bővítsse. A közös tulajdonon végzett, e pontban felsorolt tevékenységeket a tulajdonostárral előre egyeztetett időpontban kell végezni. Nincs szükség az előzetes egyeztetésre, ha a tevékenység másnak életét, testi épségét vagy vagyonát közvetlenül fenyegető és más módon el nem hárítható veszély (szükséghelyzet) miatt szükséges. Ebben az esetben a tulajdonos nem hivatkozhat birtoka védelmére és köteles tűrni, hogy a külön tulajdonú ingatlanát és más abban lévő dolgot a szükséghelyzet megszüntetése végett az elkerülhetetlen és arányos mértékben a Társasház vagy a megbízásából eljáró személy igénybe vegye, használja, illetőleg abban kárt okozzon. Ez a kötelezettség a tulajdonostársat csak akkor terheli, ha a közös tulajdonú ingatlanrész és más dolgot vagy más tulajdonostárs külön tulajdonú dolgait fenyegető kár előreláthatóan jelentős mértékben meghaladja azt a kárt, amely a tulajdonostársat a tevékenység következtében érheti. Az ilyen tevékenységgel a külön tulajdonú dologban okozott károkat az köteles megtéríteni, akinek a külön tulajdonú ingatlanra szükséghelyzetben volt. Ha a károkozás a közös tulajdonú épületrész vagy épület berendezés és felszerelés érdekében történt, a kártalanítást az SzMSz eltérő rendelkezése hiányában a közös költségből kell fizetni. Ettől a szabálytól a Közgyűlés az SzMSz módosítása nélkül is eltérhet. Ha több külön tulajdonú ingatlan vagy külön tulajdonú ingatlan és közös tulajdonú épületrész vagy épület berendezés (felszerelés) érdekében végeztek károkozással járó tevékenységet, a kárfelelősség egyetemleges.
124. Eltérő megállapodás hiányában a tulajdonostárs köteles a külön tulajdonában álló ingatlant, annak valamennyi tartozékát, valamint a legalább fél évre, avagy már fél éve a kizárólagos használatába vett közös tulajdonú berendezési és felszerelési tárgyat a használat ideje alatt saját költségén üzemeltetni, fenntartani, időszakonként felújítani, terheit és kárait viselni.
125. A külön tulajdon az abban ténylegesen lakó (azt ténylegesen használó) tulajdonostárs kereső tevékenysége gyakorlására is használható, de cége székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként, képviseleti irodájaként állami vagy kamarai nyilvántartásba kizárólag a Közös képviselő előzetes írásbeli értesítését követően jelenthető be. A tárolók valamint a járműtároló-helyek tekintetében ez csak a Közgyűlés előzetes hozzájárulásának megadását követően történhet meg.

A tulajdonostárs kötelességei

126. A tulajdonostárs köteles:

a) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,

²⁰ Lásd 1991. évi XXXIV. törvény a szerencsejáték szervezéséről

²¹ Lásd 1997. évi CLV. törvény 2. § v) pont)

²² Lásd 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet 2. melléklet

²³ Lásd 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet 3. melléklet

²⁴ Lásd 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól, valamint 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

Cserháti Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __
Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810

- b) lehetővé tenni és tűrni, hogy a különtulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- c) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a b) pont rendelkezéseit, és a használat ne járjon a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével;
- d) a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a Közös képviselőt.
127. A 128. pont szerinti bejelentési kötelezettségnek a tulajdonosok a birtokbavételtől, illetve a tulajdonosváltástól számított 15 napon belül kötelesek eleget tenni.
128. Az adat és/vagy adatváltozás közlésének elmaradása, téves (félrevezető) vagy hiányos teljesítése esetén a Közös képviselő a bejelentésre köteles tulajdonostársat adatközlésre szólíthatja fel. A felszólítás eredménytelensége esetén a tulajdonostársat fél havi közös költség összegének megfelelő kötbérfizetési kötelezettség terheli, mely összeg a felszólítás közlését követő 15. napon válik esedékessé.
129. A bejelentési kötelezettség alá eső adatokat a Közös képviselő kezelheti, azokról nyilvántartást vezethet. A Közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.
130. A tulajdonostárs köteles haladéktalanul bejelenteni a Közös képviselőnek, ha a közös tulajdonban ő maga, az a személy, akinek károkozásáért, mint sajátjáért felelős, avagy más személy kárt okozott vagy ennek veszélye fenyeget.

Építkezés

131. A tulajdonostárs a külön tulajdonában álló ingatlanban – a jogszabályi és hatósági előírások betartásával – építközhet, de a tervezett építkezésről annak megkezdése előtt legalább 15 nappal köteles értesíteni a Közös képviselőt. Az építkezést az értesítést követő 15 napon belül nem szabad megkezdeni.
132. Az építető tulajdonostárs 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 kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.
133. Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és 144. pontban említett körülmények nem állnak fenn.
134. Ha az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett munka olyan megosztást vagy összevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a Közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja. A Közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

C) Házirend

135. A Társasház házirendjét a Közös képviselő a Társasházban jól látható helyen (a hirdetőtáblán) teszi közzé. A Társasház házirendjét a Szervezeti és Működési Szabályzat 1. számú melléklete tartalmazza.
136. A házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkorai használója köteles betartani.

Cserháti Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __
Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810

IV.

A Társasház működését szabályozó rendelkezések rangsora és a részleges érvénytelenség

137. Amennyiben jogszabály egy szóban forgó kérdéshez kógens (kötelező) szabályozást ír elő, úgy az SzMSz ettől eltérő rendelkezéseit alkalmazni nem lehet. Amennyiben a szóban forgó kérdés az SzMSz-ben nincs szabályozva, vagy a kötelező jogszabályi rendelkezésektől eltér, a jogszabály az irányadó.
138. Amennyiben a tulajdonostársak között értelmezési viták merülnek fel, úgy az SzMSz-t oly módon kell értelmezni vagy módosítani, hogy az megfeleljen a jogszabályban előírtaknak, illetve ne akadályozza a Társasház működését és üzemeltetését, a tulajdonosok döntéshozatalát, a Társasház igényérvényesítését, valamint külső jogviszonyait és elérje a szándékolt gazdasági célt. Ha a tulajdonostársak egy adott rendelkezést értelmeznek, úgy az értelmezés során az alább felsoroltak az itt írt rangsorban kerülnek alkalmazásra:
- kógens jogszabályok,
 - SzMSz,
 - diszpozitív (eltérést engedő) jogszabályok.
139. Amennyiben az SzMSz egyes rendelkezései érvénytelennek bizonyulnak, ez nem eredményezi az SzMSz egészének az érvénytelenségét.

V.

Egyéb rendelkezések

140. Az SzMSz-ben nem szabályozott kérdésekben a mindenkori Tht. és a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.
141. Az SzMSz rendelkezései a mindenkori tulajdonostársakat kötelezik. A házirend szabályait a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori használója is köteles betartani. Az SzMSz-ben a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.
142. Az SzMSz-t és annak módosításait az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.
143. Az SzMSz-t megszegő tulajdonostárs, szerződésszegésenként a Közös képviselő felhívására, a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül, a felhívásra okot adó körülmény évében fennálló félhavi közös költségnek megfelelő összeget köteles a Társasház részére kötbéreként megfizetni. Ez az egyéb fizetési kötelezettségeit nem csökkenti.
144. A Társasház az épület bejáratánál, a földszinten üveglappal borított zárható hirdetőtáblát (a továbbiakban: Hirdetőtábla) működtet, amelyen a Társasház szerveinek határozatait, tájékoztatóit, közleményeit, a tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jogokkal kapcsolatos felhívásait függeszti ki.²⁵ Más irat kifüggesztése nem megengedett.
145. A Társasház iratai 3 példányban és magyar nyelven készülnek. Az iratokról az arra igényt tartó költségére fénymásolat készíthető és adható ki. Nem adható ki olyan irat, amelynek arra illetéktelen általi megismerése személyiségi jogokat és adatvédelmi szabályokat sért. A fizetési kötelezettségekkel, birtoklással, használattal, hasznok szedésével és hasznosítással összefüggő iratok, valamint a Társasház ügyeiben született bírósági és hatósági iratok tulajdonostárs részére történő hozzáférhetővé tétele nem minősül jogosulatlan adatkezelésnek, üzleti vagy magántitok-sértésnek.
146. Az SzMSz értelmezésére a magyar jog szabályait és fogalmait kell alkalmazni. A tulajdonostársak egymás közötti, továbbá a tulajdonostárs és a Társasház közötti jogvitákat mindenekelőtt tárgyalásos úton, egymás és a többi tulajdonostárs birtoklásának és használatának zavarása nélkül kell megoldani. A vita megoldásában a Közös képviselőnek aktívan, elfogulatlanul és tárgyszerűen kell közreműködnie.
147. A közösség és a tulajdonostárs, illetőleg a közösség és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában - ha az érintettek megállapodni nem tudnak - a közvetítői tevékenységről szóló külön törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni. Közvetítői eljárás a vitában érintett felek írásbeli - a közösség tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött - közös megegyezésével kezdeményezhető.
148. Az SzMSz-t valamennyi tulajdonostársnak rendelkezésére kell bocsátani. Ez érvényesül az SzMSz módosításaira és javított példányaira is. Ezek a dokumentumok azokkal szemben nyilvánosnak minősülnek, akik hitelt érdemlően

²⁵ A Tht. 5. § (3) bekezdése szerint az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető.

Cserháti Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __
Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810

igazolják azt, hogy a Társasház közös ügyeinek intézésében, a fenntartásban, felújításban, korszerűsítésben érdekeltek vagy a külön vagy közös tulajdonon tulajdonjogot vagy használati jogot kívánnak szerezni. Az Alapító Okiratot és az SzMSz-t hatósági vagy bírósági eljárás céljából valamennyi társasházi szerv és a tulajdonostársak szabadon felhasználhatják. Az e pontban szabályozott felhasználás vagy hozzáférhetővé tétel nem minősül jogosulatlan adatkezelésnek vagy magán- vagy üzleti titok megsértésének.

149. Az SzMSz, illetve a Közgyűlés határozatai alapján szükséges jognyilatkozatok írásban érvényesek. Veresegyház Város Önkormányzata mint 1/1 hányadú tulajdonos, megbízza Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvédet (1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34., kamarai azonosító száma (KASZ): 36066810), hogy a szervezeti működési szabályzatot az ingatlanügyi hatóságnál a Társasház alapító okiratához nyújtsa be, az ellenjegyző ügyvéd a jelen SzMSz ellenjegyzésével fogadja el a megbízást.

Veresegyház, 2023. május __.

Ellenjegyzem: Veresegyház, 2023. május __.

.....
Cserhádi Ferenc Attila
általános helyettesítési feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város Önkormányzata

.....
Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város Önkormányzata

Az Áht. 37. § (1) bekezdése és az államháztartási törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdés f) pontja alapján ellenjegyzem: Veresegyház, 2023. május __.

.....
Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város Önkormányzata

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott **Dr. Papp Dávid József** egyéni ügyvéd (1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34., kamarai azonosító száma (KASZ): 36066810, lajstromszám: 16651, nyilvántartási szám: 01-005820) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti Fél üzleti képességéről, valódi üzleti szándékáról, valamint tájékoztattam a Felet a fenti irat lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos üzleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjeggyemmel láttam el. A fenti 149. pontban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom.

Készítettem és ellenjegyzem:
Veresegyház, 2023. május

.....
Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd
irodája címe: 1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34.
Kamarai azonosító szám (KASZ): 36066810

Cserhádi Ferenc Attila
általános helyettesítési
feladatokkal megbízott
alpolgármester
Veresegyház Város
Önkormányzata Alapító

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város
Önkormányzata
Alapító

Ellenjegyzem, Veresegyház,
2023. május __
Dr. Papp Dávid József egyéni
ügyvéd, KASZ: 36066810

