

DUNA PEST Rezidenciák Társasház

'A' és 'B' Épület

Jelen szervezeti-működési szabályzatot a Duna Pest Rezidenciák 'A' és a Duna Pest Rezidenciák 'B' Társasházak, a Társasházak 2022. évi közgyűlésein külön-külön, de azonos tartalommal fogadták el, ezzel is kifejezve, hogy a Társasházak jogilag ugyan elkülönült két Társasházat jelentenek, de a mindennapi működésük és üzemeltetésük során egy szerves egységet képeznek. A Társasházak működtetése, üzemeltetése egymástól el nem választható, ideértve mindkét Társasház tulajdonosi körének együttélési szabályait, jogait és kötelezettségeit, melyeknek mindenkor azonosnak kell lenniük.

Szervezeti - Működési Szabályzat DPR 'A' és 'B' Épület (egységes szerkezetben)

A Közgyűlés 2022/XIX. Határozat (2022.03.29.) 8. napirend 28. és a 2022/XX. Határozat (2022.03.29.) 8. napirend 29. határozat szerinti módosításokat egységes szerkezetben szerkesztett hatályos szövegét tartalmazza.



Duna Pest Rezidenciák
"A" Társasház
1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 1
Adószám: 27147120-1-43



Göndöcs Péter
közös képviselő



Duna Pest Rezidenciák
"B" Társasház
1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 2
Adószám: 27147137-1-43

BUDAPEST IX. Ker. 38017/13. hrsz.
BUDAPEST IX. Ker. 38017/15. hrsz.

1.

Bevezető, értelmező rendelkezések:

1.1.

A DUNA CONDOMINIUM Kft. "Duna Pest Rezidenciák" fantázianévvel társasházakat létesített a kizárólagos tulajdonát képező Budapest IX. Ker. 38017/13. helyrajzi számú ingatlanon felépítésre kerülő 198 lakásos lakóházra, valamint a Budapest IX. Ker. 38017/15. helyrajzi számú ingatlanon felépítésre kerülő 147 lakásos lakóházra, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. alapján.

A Budapest IX. Ker. 38017/13. helyrajzi számú ingatlanon létesülő 'A' Társasház, valamint a Budapest IX. Ker. 38017/15. helyrajzi számú ingatlanon létesülő 'B' Társasház, mint önálló társasházak kerültek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, a két társasház azonban valamennyi szolgáltatás tekintetében szervesen kapcsolódik egymáshoz az Alapító Okirataikban és Szervezeti-és Működési Szabályzataikban (Továbbiakban: SZMSZ) foglaltak szerint.

A jelen okirat a Szervezeti-és Működési Szabályzatnak a Társasház közgyűlése által elfogadott módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szövegét tartalmazza.

A jelen okirat előírásai során a Duna Pest Rezidenciák 'A' és 'B' Társasházak megnevezés esetén az előírásokat úgy kell értelmezni, hogy az az okiratot jegyző, a jelen egységes szerkezetbe foglalt, a módosításokat elfogadó társasház tagjai számára kötelezettségeket és/vagy jogokat teremt. Az elnevezéssel beidézett Társasház tagjaival összefüggésben pedig úgy kell értelmezni, hogy az a társ társasházban elfogadott szabályozás idézése a jelen szabályzatba, ami lehetővé teszi a szerves egységként működő társasházak szabályozásának teljes összehangolását.

„A Duna Pest Rezidenciák 'A' és 'B' Társasházának egymástól műszakilag és fizikailag függő, exkluzív működése, egységes magas színvonalú üzemeltetése érdekében:

- Az 'A' és 'B' Társasház külön szervezeti-működési szabályzata, annak elválaszthatatlan részét képező (Házirend, Standard Szabályzat), az azokkal kapcsolatos módosítások az SZMSZ részeként csak abban az esetben lépnek hatályba, amennyiben az mindkét Társasház Közgyűlése külön-külön elfogadta. Abban az esetben, ha bármely Társasház közgyűlése az előírásokat megtárgyalta, de a közgyűlések egyike és/vagy mindkét közgyűlés a módosításokat ugyan támogatta, de annak támogatottsága az SZMSZ módosítás törvényi előírásait nem érte el, de mindkét társasházban a közgyűlési határozathoz szükséges támogatottságot eléri, és nem ellentétes a jelen SZMSZ előírásaival, úgy mindkét társasházban a közgyűlési határozatokra vonatkozó szabály szerint kell eljárni.
- Az 'A' és 'B' Társasház közös képviselőjét ugyanazon Közös Képviselőnek kell ellátnia, melynek érdekében a jelen okiratnak, a közös képviselő választására és/vagy visszahívására vonatkozó előírásai szerint kell eljárni.
- A Duna Pest Rezidenciák 'A' és 'B' Társasházak Közös Képviselői feladatait ellátó személyt a Társasházak, a megbízási-, foglalkoztatási jogviszony formájától függetlenül személyükben választják meg.
- Az 'A' és 'B' Társasház közösen kidolgozott Pénzügyi Terv szerint készült, de önállóan elfogadott költségvetéssel rendelkezik, melyben a fenntartási költségek viselésének szabályait a jelen szervezeti-működési szabályzat rendelkezései szabályozzák oly módon, hogy mind a költségek vállalása terheinek, mind a keletkezett jogoknak egyezőnek kell lenniük.

1.2.

A jelen okiratban az alábbi kifejezések az itt rögzített jelentéssel bírnak:

1.2.1. "Alapító" DUNA CONDOMINIUM Korlátolt Felelősségű Társaság /1096 Budapest, Haller u. 2. sz. Cégjegyzék sz.: 01-09-690804/

1.2.2. 'A' Társasház vagy 'A' épület /Budapest IX. Ker. 38017/13. hrsz. alatt létesült Társasház/.

1.2.3. 'B' Társasház vagy 'B' Épület /Budapest IX. Ker. 38017/15. hrsz. alatt létesült Társasház/.

1.2.4. "Társasházak" az 'A' és a 'B' Társasház együttesen.

1.2.5. **"Alapító Okirat"** az 'A' és/vagy a 'B' Társasház Alapító Okirata.

1.2.6. **"Albetét"** az 'A' és/vagy a 'B' Társasházban lévő lakás, üzlethelyiség vagy garázs.

1.2.7. **"Lakás"** az 'A' és/vagy a 'B' Társasházban lévő, lakás céljára szolgáló önálló ingatlan

1.2.8. **"Üzlethelyiség"** az 'A' és/vagy a 'B' Társasházban lévő olyan, nem lakás céljára szolgáló önálló ingatlan, amely elsődlegesen, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, szolgáltatási, szórakoztatási, vagy irodai célt szolgál.

1.2.9. **"Garázs"** az 'A' és/vagy a 'B' Társasházban lévő, általában több gépkocsi-beállót magába foglaló gépkocsi tároló.

1.2.10. **"Gépkocsi-beálló"** egy garázon belüli, 1 (beépített emelőszerkezet esetén 2) gépkocsi parkolására alkalmas beálló hely, melyre kizárólagos használati joggal rendelkezik a garázs tulajdonosa, illetve, ha a garáznak több tulajdonosa van, a garázs meghatározott tulajdonostársa.

1.2.11. **"Tároló"** az 'A' és/vagy a 'B' Társasházban lévő, közös tulajdonú tároló-helyiségben kialakított zárható tároló rész, mely meghatározott tulajdonostárs kizárólagos használatában van.

1.2.12. **"Lakástulajdonos"** az 'A' és/vagy a 'B' Társasházban lakástulajdonnal rendelkező tulajdonostárs, aki, ha garázs tulajdoni hányaddal is rendelkezik, Lakástulajdonosként történő említése alatt egyidejűleg, mint lakás- és garázstulajdonost is érteni kell, kivéve, ha az Alapító Okirat és/vagy a szervezeti-működési szabályzat kifejezetten különbséget tesz a lakás- és a garázstulajdonosi státuszára vonatkozó szabályok között.

1.2.13. **"Üzlettulajdonos"** az 'A' és/vagy a 'B' Társasházban üzlethelyiség tulajdonjogával rendelkező tulajdonostárs.

1.2.14. **"Tulajdonostársak"** az 'A' és/vagy a 'B' Társasház lakástulajdonosainak és üzlettulajdonosainak összessége.

1.2.15. **"Tulajdonostárs"** ahol a jelen okirat a "tulajdonostárs" kifejezést használja, ott az 'A' és/vagy a 'B' Társasház valamennyi lakás- illetve üzlettulajdonosára alkalmazandó szabályról van szó.

1.2.16. **"Közös Képviselő"** az 'A' és 'B' Társasház mindenkori Közös Képviselője.

1.2.17. **"Üzemeltetési Iroda"** 'A' és 'B' Társasház üzemeltetési feladatait koordináló és felügyelő, a Közös Képviselő által vezetett szervezeti egység, amelyben a Társasházak alkalmazottai dolgoznak

1.2.18. **"SZMSZ"** a jelen okiratban rögzített szervezeti-működési szabályzat

1.2.19. **"Házirend"** a szervezeti-működési szabályzat mindenkori 1. sz. melléklete, mely az 'A' és/vagy a 'B' Társasház lakóira (így különösen a Tulajdonostársakra, a bérlőkre) és vendégeikre vonatkozó magatartási és használati szabályokat tartalmazza. Az 'A' és 'B' Társasházak mindenkori Házirendje az 'A' és a 'B' épület eltérő megjelölésére vonatkozó értelemszerű eltéréseken túlmenően, annak tartalmát tekintve mindenben azonos.

1.2.20. **"Standard Szabályzat"** a szervezeti-működési szabályzat mindenkori 2. sz. melléklete, mely az 'A' és/vagy a 'B' Társasház alkalmazottainak, a szolgáltatás nyújtóknak szabja meg részletes feladataikat és viselkedési normáikat a munkavégzés, szolgáltatásnyújtás során. Az 'A' és 'B' Társasházak mindenkori Standard Szabályzata az 'A' és a 'B' épület eltérő megjelölésére vonatkozó értelemszerű eltéréseken túlmenően, annak tartalmát tekintve mindenben azonos.

2.

A külön tulajdonba kerülő ingatlanrészek használata:

2.1.

A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás-, a használat-, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs külön tulajdonának birtoklása-, használata-, hasznosítása során köteles betartani az Alapító Okirat, továbbá a Házirend szabályait is magába foglaló SZMSZ, és a mindenkor hatályos magyar jogszabályok előírásait.

Az Alapító Okirat és a SZMSZ rendelkezései a Tulajdonostársakat attól függetlenül kötelezik, hogy a Társasházi ingatlanuk tulajdonjogát vagy kizárólagos használati jogát milyen jogcímen szerezték.

A külön tulajdonba, illetve kizárólagos használatba kerülő helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat a Házirend tartalmazza.

2.2.

Minden egyes tulajdonostárs kizárólagosan jogosult használni:

- a külön tulajdonába kerülő lakást, és az ahhoz tartozó teraszt, erkélyt, kertrészt (ha ez utóbbiak közül a lakás bármelyikkel rendelkezik),
- azt a tároló-helyiséget, melynek kizárólagos használatára az első adás-vétel során a Duna Condominium Kft-vel vagy az Alapítóval kötött adásvételi szerződése feljogosítja a tulajdonostársat, vagy amelynek kizárólagos használati jogát később valamely jogosulttól szerződéssel megszerezte.
- azt a gépkocsi beállót, melynek kizárólagos használatára az első adás-vétel során a Duna Condominium Kft-vel vagy az Alapítóval kötött adásvételi szerződése feljogosítja a tulajdonostársat (az adott gépkocsi beállót magába foglaló garázs tulajdoni hányad megvétele és az adott gépkocsi beálló kiválasztása alapján), vagy amelynek kizárólagos használati jogát később valamely jogosulttól szerződéssel megszerezte.
- a tulajdonostárs által vásárolt üzlethelyiséget.

A tárolók, valamint a garázsokon belül az egyes gépkocsi-beállók kizárólagos használatára vonatkozó jogot az első (a Duna Condominium Kft-vel, vagy az Alapítóval szerződő) tulajdonostársak szerzik meg Adásvételi Szerződéseik alapján.

Az első értékesítést követően, ugyanannak a tárolónak, illetve gépkocsi-beállónak a használatára mindig az a tulajdonostárs lesz jogosult, aki a tároló használati jogát, illetve a gépkocsi-beálló tulajdon-és használati jogát az arra jogosult személytől - szerződés, öröklés vagy egyéb jogszerű módon, az Alapító Okirat rendelkezéseit is betartva - megszerezte.

2.3.

A Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy a garázsszinteken általában minden garázs 2-3 gépkocsi-beállót foglal magába, mely egységen belül a tulajdonostárs fizikailag nem választhatja el egymástól az egyes gépkocsi beállókat.

Az 'A' és 'B' Társasházakhoz tartozó garázsszinteken - speciális műszaki berendezés telepítésével - sor kerülhet gépkocsi beállók kétszintessé tételére, mely esetben az ilyen gépkocsi-beállók használatára vonatkozó részletes szabályokat a Társasházak Házirendje rögzíti. Egy garázs egységen belül bármely beálló többszintessé tételéhez a társasházi szabályok betartásán túl, a létesítést megelőzően be kell szerezni a garázshely valamennyi tulajdonosának írásos hozzájárulását. Bármely érintett tulajdonostárs a hozzájárulását indoklás nélkül is jogosult megtagadni.

2.4.

A Társasházban lévő lakások - ha az Alapító Okirat eltérő célú használatot kifejezetten nem tartalmaz, kizárólag lakás céljára használhatók. Az engedélyezettől eltérő célú használat csak abban az esetben gyakorolható, ha az nem zavarja a többi lakás - így különösen a szomszédos lakások - tulajdonosainak érdekeit.

A Társasházakban lévő lakásoknak, a lakáscélú használatától eltérő használata, ideértve a közösségi szolgáltatások igénybevételének kizárását is, nem befolyásolja a lakásokhoz tartozó költségviselési kötelezettség fennállását.

2.5.

A Társasházban lévő üzlethelyiségek kizárólag a mindenkori hatályos magyar jogszabályok és hatósági előírások szabályainak betartása mellett, kereskedelmi tevékenységre, szolgáltatások nyújtására, szórakoztatásra, valamint irodai célra használhatók.

A Társasház területén étterem, üzlet vagy bármilyen ellenőrizhetetlen külső személyi forgalommal vagy szállítással járó tevékenység kizárólag utcai bejárattal kialakított üzlethelyiségben folytatható.

A DPR „A” és „B” Társasházak területén zenés szolgáltatást nyújtó szórakozóhely, például diszkó, zenés szolgáltatással működtetett étterem külső utcai bejárattal kialakított üzlethelyiségben sem működtethető. Abban az esetben, ha az étterem vagy az üzlet alacsony zajsztintú háttérzenét kíván szolgáltatni, akkor a tevékenység megkezdése (megnyitás) előtt az üzemeltető a tulajdonos felelőssége mellett köteles gondoskodni olyan hangszigetelésről, hogy a zene kívülről ne legyen hallható, a mellette és a felette lévő lakásokban ne legyen érzékelhető.

Az étteremben, üzletben a zajsztint figyelembe vételével esetenként, maximum havi egy alkalommal rendezhető meghívott fellépő előadása, de a műsor befejezési időpontja nem tolódhat 21 óra utánra.

Két Közgyűlés közötti időszakban a DPR „A” és „B” Társasházak területén zenés szolgáltatást nyújtó külső szórakozóhely vagy külső utcai bejáratot kialakított üzlet tevékenységével kapcsolatban a Közös Képviselő a DPR „A” és „B” Társasházak részéről az ezen tevékenységekre vonatkozó működési engedélyhez a hozzájárulást a Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltak értelmében köteles megtagadni.

A Társasházakban található, az ingatlan nyilvántartásban a lakástól eltérő helységgként nevesített (Pld. üzlet) esetében a Társasház által biztosított kényelmi szolgáltatások, a közös területek használata (az ingatlan megközelítésének kivételével) nem vehetők igénybe akkor sem, ha azokat tulajdonosaik lakásként használják, vagy hasznosítják. Az ingatlan nyilvántartásban a lakástól eltérő helységgként nevesített ingatlanok használói részére a kényelmi szolgáltatások igénybevétele kizárólag az ingatlan rendeltetésének megváltoztatása (lakássá átminősítése) után, a lakásokra vonatkozó közös költség megfizetése mellett válik lehetővé.

2.6.

A Tulajdonostársak vállalják, hogy a külön tulajdonukban, vagy kizárólagos használatukban álló társasházi ingatlan részeket csak olyan személyeknek adják bérbe, akik a bérleti szerződésben kötelezettséget vállalnak, hogy a Házirend rendelkezéseit betartják, valamint a bérlet tárgyát képező ingatlant birtokba vevő személyekkel betartatják. Tekintettel arra, hogy a Társasházak kizárólag az ingatlanok tulajdonosaival vannak jogviszonyban, így a Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy a bérlőkkel, vendégekkel, munkatársakkal, partnerekkel, stb. összefüggő, a társasház SZMSZ, Házirend, Standard szabályzat, vagy bármely közgyűlési határozat megszegésekor, a következményekért úgy felelnek, mintha azt tulajdonos követte volna el.

2.7.

Külön tulajdonba kerülő lakás, a hozzá tartozó terasz, erkély, kizárólagos használatú kertész, tetőterasz (ha ilyennel a lakás rendelkezik) a külön tulajdonba kerülő garázs (gépkocsi beálló), a külön tulajdonba kerülő üzlethelyiség, továbbá a kizárólagos használatú tároló helyiség fenntartásával, állagmegóvásával kapcsolatos költségeket az adott lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosa, illetve kizárólagos használója köteles viselni. Abban az esetben, ha az állagmegóvásra, a karbantartásra illetve a szükségessé váló felújításra a kizárólagos használatú, de közös tulajdonban álló szerkezeti elemet, berendezést érintően van szükség, a költségviselést a Társasház közös költségének terhére kell elvégezni.

2.8.

Az Alapító Okirat, és a szervezeti-működési szabályzat alkalmazásában az alábbi fogalmak a társasházokról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 56. paragrafusának megfelelően - a következő jelentéssel bírnak, amennyiben az a Társasházak működési és/vagy szervezeti felépítésében jelen vannak, vagy a jövőben jelen lesznek:

2.8.1. *fenntartás*: az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás

2.8.2. *üzemeltetés*: a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemen tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői, házmesteri szolgáltatások megszervezése, az intézőbizottság rendszeresítése esetén működésének biztosítása.

2.8.3. *karbantartás*: a közös tulajdonban levő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösséget terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje. A karbantartás lehet:

2.8.3.1. *hibaelhárítás*, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,

2.8.3.2. *időszerű karbantartás*, amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak, hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,

2.8.3.3. *tervszerű karbantartás*, amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.

2.8.4. *felújítás*: az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák. végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot - megközelítőleg vagy teljesen - visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:

2.8.4.1. *teljes felújítás*: a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,

2.8.4.2. *részleges felújítás*: az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,

2.8.4.3. *korszerűsítés*: meglévő épület, épületrész, épület berendezés rendeltetésszerű és biztonságos használatának alkalmasságát javító, használati értékét, teljesítőképességét, üzembiztonságát növelő építési-szerelési munka. Korszerűsítésnek kell tekinteni a megújuló energiaforrások (napenergia, szél, geotermikus energia stb.) alkalmazására, a központi fűtő- és melegvíz-ellátó berendezésnek az energiaracionalizálással, a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiahatékonyságát szolgáló épületszerkezeteken végzett építési-szerelési munkát is.

2.8.5. *Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások*: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás, a korszerűsítés) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épület-berendezés létesítésével járnak.

2.9.

A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába, üzlethelyiségébe, továbbá kizárólagos használatú helyiségeibe, tárolójába, a teraszokra, erkélyekre, stb. a Közös Képviselő, illetve az általa megbízott szakemberek - előzetes értesítés és a tulajdonostárs legkisebb zavarása mellett – bejussanak és a szükséges munkákat elvégezzék, ha a közös tulajdonban, illetőleg másik tulajdonostárs külön tulajdonában lévő épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben:

- a szükséges időszakos ellenőrzés,
- a fenntartási,
- a karbantartási,
- a felújítási,

- és/vagy javítási munkák elvégzése más módon, ésszerű költségvállalás mellett nem végezhetőek el.

2.10.

A Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy a Közgyűlés a Társasházi tv. 17-19.§ figyelembevételével - legalább az összes tulajdoni hányad több, mint felének szavazatával – megtilthatja, vagy feltételekhez kötheti a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását.

Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására - 30 napos határidőn belül - a Közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

A közgyűlés tiltó határozatának minősül, ezért külön közgyűlési döntést nem igényel minden olyan korlátozás, amelyet a tulajdonosi közgyűlés az összes tulajdoni hányad több, mint felének szavazatával korábban az SZMSZ, a Házirend, a Standard Szabályzat vagy közgyűlési határozatában, már általános szabályként megtiltott.

2.11.

A tulajdonostárs köteles a Közös Képviselőnek bejelenteni:

- a) a lakcímét, telefonos elérhetőségét, lehetőség szerint az elektronikus levelezési címét (email cím), az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait, illetőleg a jogi személy esetén nyilvános adatait, képviseleti jogosultságát,
- b) haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét, elérhetőségi adatait,
- c) ha a tulajdonostárs tartósan külföldön tartózkodik, a Társasházi ingatlanával kapcsolatosan intézkedésre jogosult magyarországi megbízottjának nevét és elérhetőségi adatait.

A tulajdonostárs a gyors és hatékony kommunikáció érdekében köteles megadni a Közös Képviselőnek telefon- és telefaxszámát (ha van), lehetőség szerint - ha ilyennel rendelkezik - e-mail címét.

A tulajdonosváltozással kapcsolatos bejelentési kötelezettségeket az Alapító Okirat rögzíti. A Közös Képviselő a tulajdonostárs által bejelentett adatokat köteles bizalmasan kezelni, azokat kizárólag az ingatlannal kapcsolatos feladatok, kötelezettségek érdekében, a feltétlenül szükséges mértékben használhatja fel, továbbá - az ingatlan-nyilvántartásban, vagy a cégnyilvántartásban bárki által megtekinthető adatok kivételével - harmadik személy részére csak a tulajdonostárs írásbeli jóváhagyása birtokában, vagy olyan esetben adhat felvilágosítást harmadik személy részére, amikor erre jogszabály kötelezi a Közös Képviselőt.

A tulajdonosváltozás esetén az ún. közös költség elszámolási igazolás kiállítása során a pontos egyenleg elkészítése érdekében a birtokba adás előtt legalább 15 nappal a Közös Képviselőnek az igazolások iránti igényt be kell jelenteni. A Közös Képviselő a közüzemi díjak vonatkozásában tört hónapban napi bontásban, a leadott záró óraállások alapján állítja ki az igazolásokat. Az egyéb közös költségek vonatkozásában tört havi igazolás kiállítására nincsen lehetőség a Közös Képviselő az igazolást a teljes hónapra állítja ki akként, hogy azon feltünteti, hogy a korábbi és az új tulajdonost mekkora összeg megfizetése terheli.

A közös költség előrefizetett voltából adódó túlfizetésekkel kapcsolatban a régi és az új tulajdonos köteles egymással elszámolni.

Abban az esetben amennyiben a tulajdonosváltozás bejelentésének elmulasztása miatt az albetét vonatkozásában a közös költségek, illetve egyéb díjak megfizetése elmarad, a Közös Képviselő a felelősség vizsgálata nélkül jogosult az adott albetét terhére a jelzálog bejegyzése érdekében intézkedni.

2.12.

Az egyes albetétek tulajdonosai, használói kötelesek külön tulajdonukban álló, illetve az általuk kizárólagos jelleggel használt közös tulajdonú helyiségbe, területre az építmény, a terület és az azon található közös tulajdonú berendezések ellenőrzése, karbantartása, javítása, cseréje érdekében a Közös Képviselő, illetve a Közös Képviselő megbízásából eljáró személyek, előzetes értesítés és időpont egyeztetés mellett, a feltétlenül

szükséges ideig és mértékig tartó bejutását biztosítani. A tulajdonostársat ez a kötelezettség akkor terheli, ha a feladatok más módon, ésszerű költségviselés mellett nem oldható meg.

Azonnali beavatkozást igénylő helyzet esetén az előzetes értesítés elmaradhat. A Közös Képviselő, és a Közös Képviselő megbízásából eljáró személy, személyek kötelesek a tulajdonosok, használók jogos érdekeit, nyugalmaát maximálisan figyelembe venni az itt körülírt feladatok végzése során.

2.13.

A külön tulajdonú helyiségekben minden tulajdonos köteles a Közös Képviselőt, illetve megbízottját a közüzemi fogyasztást mérő órák leolvasása, ellenőrzése céljából ingatlanába évente egy alkalommal beengedni, amennyiben a mérőóra a külön ingatlanon belül található és nem rendelkezik távleolvasási funkcióval, és/vagy felmerül a mérőóra vagy a távleolvasó meghibásodása. A Közös Képviselő a rendes évi ellenőrzést, ha nincsen távleolvasás minden év március 31. napjáig köteles végrehajtani, míg az észlelt meghibásodás esetén, annak észlelését követően, egyeztetett időpontban.

2.14.

A Közös Képviselő abban az esetben, ha felmerül valamely közüzemi mérőóra és/vagy távleolvasó berendezés meghibásodása haladéktalanul, de legkésőbb a következő tárgyhónap végéig köteles intézkedni a hiba feltárásáról, Amennyiben a hibát a tulajdonos észleli, úgy arról haladéktalanul köteles a Közös Képviselőt a Társasházakban rendszeresített bejelentési módon értesíteni, aki köteles az hiba elhárítása érdekében intézkedni.

Amennyiben a közüzemi mérőóra a tulajdonos és a Közös képviselő egyetértése mellett nem ad értékelhető mérési eredményt (nem mér fogyasztást, illetve irreális fogyasztást mér) a Közös Képviselő az adott ingatlanra a megelőző tárgyév azonos hónapjában kiterhelt fogyasztási adatoknak megfelelő fogyasztás szerinti költség kiterhelőt állíthat ki. Abban az esetben amennyiben az ingatlan vonatkozásában a megelőző tárgyévhez képest igazolhatóan olyan lényegi változás állt be, amely a korábbi fogyasztási adatok alkalmazását kérdésessé teszi, akkor a Közös Képviselő jogosult egy hasonló módon használt, azonos nagyságú ingatlan fogyasztási adatai alapján a költség kiterhelőt kiállítani.

Amennyiben a tulajdonos az ingatlanját átmenetileg nem használja, és ezért a közüzemi fogyasztói vagy azok némelyikét üzemben kívül helyezi, erről köteles a Közös Képviselőt értesíteni, kizárva ezzel a mérőrendszer hibájával összefüggő eljárás alkalmazását.

2.15.

Társasházak közös-tulajdonát és/vagy a külön-tulajdonokat érintő javítási-, helyreállítási-, garanciális feladatok kötelezettjei és jogosultjai

A Társasházak közös-tulajdonának része, így minden esetben a Társasházak kötelezettségét képezi az épület szerkezeti egységeiben lévő (ide nem értve a mérőóráktól, a külön ingatlan válaszfalaiban lévő, a különingatlan saját végső fogyasztási helyéig tartó vezetékeket) közművezetékek meghibásodásának elhárítása, valamint a szigetelésének karbantartása, javítása, a szerkezet és a környezet elvárható, felelősségbiztosítással biztosítható helyreállítása.

- valamennyi szerkezeti elem, így a földemek, aljzatok, tetőszerkezetek, tartófalak (a külön-tulajdonokban található, kizárólag térelválasztó céllal beépített válaszfalak kivételével), azok védő és/vagy díszburkolata (kivéve a külön-tulajdonú ingatlanokon belüli, a zárt terek irányába mutató, fali-, mennyezeti-, aljzat felületek burkolata);
- az Alapító Okiratban nevesített, a tulajdonosi közösség egésze által használt valamennyi közösségi tér (uszoda, klub, könyvtárszoba, tetőkert, folyósók, lépcsőházak, sporthelyiségek, szauna, recepciós terek, irodák, stb.);
- speciális kiépítettségükből adódóan a garázsszintek egésze (beleértve a kizárólagosan használt tárolókat is), függetlenül attól, hogy annak egyes területei kizárólagos használatúak és/vagy külön-tulajdonú albetétet képeznek;
- a külön-tulajdonon belül, a külön-tulajdonok közműellátását szolgáló közművezetékek azon csatlakozási pontig, ahol a külön-tulajdon egyedi fogyasztása lezárható vagy engedélyezhető (kivéve a telefon, internet,

televízió jeltovábbítás, amelyek esetében a külön-tulajdonon belül elhelyezett fogadópanel érkeztetése a határpont).

A Társasházak közösségének biztosítása kizárólag a fentebb részletezett, a közös tulajdon részét képező részekben bekövetkezett meghibásodások (csőtörés, szigetelési hibák miatti átázások, stb.) okán keletkezett károk, ideértve a külön-tulajdonokban keletkezett közvetlen és/vagy a hibaelhárítás során fellépő károk megtérítésére terjed ki.

A Társasházak biztosítói kockázata - egy magas színvonalon beépített, de átlagos felszereltséggel, berendezési tárgyakkal, beépített anyagokkal rendelkező, lakáscélra hasznosított ingatlan alapul véve - korlátozott. A külön-ingatlanokban (kizárólagosan használt helyiségekben, területeken) esetlegesen elhelyezésre kerülő műtárgyakban, kiemelt egyedi értéket képviselő bútorokban, beépített anyagokban (ideértve a magasabb kategóriába sorolt padló és falburkolatokat is), híradástechnikai és egyéb felszerelési tárgyakkal keletkezett károk felülbiztosítása a külön-tulajdon tulajdonosának (bérlőjének) kizárólagos kockázata, feladata és költsége.

A külön-tulajdonban keletkezett, és a fentebb részletezettek szerint a Társasházak közösséget terhelő károk megtérítésének előfeltétele, hogy a károk feltárásában, a helyreállítási költségek elfogadásában a Társasházak rezidenciaigazgatója, illetve az általa kijelölt és felhatalmazott képviselője (műszaki vezető, gondnokok, biztosító képviselője, stb.) jelen legyen, a károk felmérését elvégezze. Az Utólagosan közölt, akár számlákkal igazolt költségek megtérítésétől a Társasházak előzetesen elzárkóznak, mivel e költségeket utólagosan a Társasház sem tudja saját biztosítójával megtéríttetni, így a közösségnek kétszeres költségvállalással (biztosítási díj, és kártérítés) kellene számolnia.

3.

A közös tulajdonba kerülő ingatlanrészek használata:

3.1.

A Társasházak közös tulajdonba kerülő ingatlanrészeinek használatára a Tulajdonostársak - az Alapító Okirat és az SZMSZ előírásainak betartása mellett - jogosultak.

A Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy a Társasháznak vannak olyan közös tulajdonú területei, amelyekre egyes Tulajdonostársakat kizárólagos használati jog illet meg a Társasházi ingatlanok megszerzésére kötött adásvételi szerződésük alapján. Ide tartoznak különösen:

- a) az Alapító Okirat I/A. sz. mellékletében kizárólagos használatú tárolóként megjelölt tároló helyiségek, az abban kialakított tárolók,
- b) a Társasház penthouse szintjein fekvő tető kertek, tetőteraszok, lapos tetők, melyek egyébként kizárólag az egyes penthouse lakások belső területéről közelíthetők meg, illetve a penthouse szint egyébként mind a felvonóból, mind a lépcsőházból csak az arra jogosultak részére kibocsátott kártya segítségével megközelíthető folyosó és az abból nyíló tetőterasz.
- c) A Társasházak garázsbejáratának teljes értékű használata is csak a gépkocsi beállóval rendelkező tulajdonostársak részére biztosított.
- d) A Társasházban található bortároló használata kizárólag regisztrációval rendelkező tulajdonostársak részére biztosított.

3.2.

A Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely tulajdonostárs a Társasházi ingatlanát elidegeníti (vagy a tulajdonostárs elhalálozik, illetve nem természetes személy esetén megszűnik), a tulajdonjog átszállása mellett a kizárólagos használatba adott Társasházi terület kizárólagos használati joga is átszáll a jogutód tulajdonostársra.

3.3.

A közös tulajdonú ingatlanrészek használatának részletes szabályait a Házirend tartalmazza. Az SZMSZ, a Házirend, a Standard Szabályzat, közgyűlési határozat átmenetileg korlátozhatja az egyes kényelmi

szolgáltatások igénybevételét, ideértve a kényelmi szolgáltatásoknak helyt adó helyiségekbe való belépés korlátozását is.

4.

A Társasházak fenntartási költségei

4.1.

A Tulajdonostársak alapvető kötelezettsége a Társasházak fenntartási költségeinek viselése. Tekintettel arra, hogy:

- az "A" és a 'B' Társasházak több alapvető műszaki rendszer tekintetében is közvetlenül kapcsolódnak egymáshoz, valamint
- az 'A' és a 'B' Társasházak speciális funkciójú közös használatú helyiségeit és azok szolgáltatásait mind az "A", mind a 'B' Épület Lakástulajdonosai igénybe vehetik, továbbá
- az Üzlettulajdonosok használati jogaira külön rendelkezések vonatkoznak,

az 'A' és a 'B' Társasház fenntartási költségeinek kalkulációjához közös pénzügyi tervet kell készíteni. Az 'A' és a 'B' Társasház saját költségvetését a közös pénzügyi terv alapján kell meghatározni akként, hogy mind az 'A', mind a 'B' Épület tulajdonostársai azonos szabályok alapján megállapított közös költség arányos fizetésével járuljanak hozzá a Társasházak fenntartásához.

A Tulajdonostársak minden esetben kötelesek kifizetni az egyes fenntartási költségekhez kapcsolódó általános forgalmi adót is.

4.2.

A Társasházak fenntartási költségei közé tartoznak különösen, de nem kizárólagosan:

- a külön tulajdonban álló lakások, az üzlethelyiségek, garázsok, valamint a kizárólagos használatban álló teraszok, előterek, tárolók fenntartásához közvetlenül kapcsolódó költségek, melyeket a Tulajdonostársak a közös költség részeként, saját fogyasztásuk alapján viselnek,
- a Társasházak közös tulajdonú, és közös használatú részeinek fenntartási költségei, melyeket a Tulajdonostársak a mindenkori közös költség megfizetésével viselnek.

4.3.

A Társasházak fenntartási költségeit a tulajdonostárs a külön tulajdonába kerülő lakása, üzlethelyisége birtokba vételének időpontjától kezdődően viseli.

4.4.

A Lakástulajdonos köteles viselni:

- a külön tulajdonában álló lakás és garázs fenntartásával kapcsolatos közvetlen költségeket,
- a kizárólagos használatában álló tároló, terasz, előterek használatával kapcsolatos közvetlen költségeket.
- a Társasházak közös tulajdonú, továbbá közös használatú részeinek fenntartásához elfogadott közös költségekből a 4.5.4. pont rendelkezései szerint megállapított részt.

Az Üzlettulajdonos köteles viselni:

- a külön tulajdonában álló üzlethelyiség fenntartásával kapcsolatos közvetlen költségeket, valamint
- a Társasházak közös tulajdonú, továbbá közös használatú részeinek fenntartásához elfogadott közös költségekből a 4.6.2. pont rendelkezései szerint megállapított részt.

4.5.

Lakástulajdonosok költségviselése:

4.5.1. Lakás fenntartásával kapcsolatos közvetlen költségek.

A Lakástulajdonos maga köteles viselni a külön tulajdonában álló lakással kapcsolatosan:

a lakásban fogyasztott energia mérésére felszerelt önálló mérőórák által mért energiafogyasztás költségeit, melyek: elektromos energia, vízfogyasztás (hideg-meleg víz), hőmennyiség (fűtés-hűtés) az SZMSZ-ben rögzített szabályok szerint

- a lakásban igénybe vett, a közös költségben megfizetett telekommunikációs szolgáltatásokat meghaladó szolgáltatási díjakat (telefon, kábeltévé kiegészítő szolgáltatásai, internet kiegészítő szolgáltatásai, stb.);
- a lakás egyedi, kiegészítő biztosításával kapcsolatos költségeket;
- a lakáshoz kapcsolódó ingatlanadót és/vagy más helyi vagy központi adókat;
- a lakás karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségeket;
- minden egyéb, kizárólag a lakás használatával felmerülő - a közös költség által nem fedezett - egyéb szolgáltatások költségeit, melyeket kizárólag a lakás tulajdonosa vesz igénybe.

4.5.2. Garázs tároló, kizárólagos használatú terasz, előtér fenntartásával kapcsolatos közvetlen költségek:

Ha a Lakástulajdonos garázs, tároló, kizárólagos használatú terasz, előtér tulajdonnal, tulajdoni hányaddal is rendelkezik, köteles viselni e helyiségek, ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatos költségeket. Így különösen:

- a garázs biztosításával kapcsolatos költségeket;
- a garázshoz kapcsolódó ingatlanadót;
- a garázs karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségeket;
- minden egyéb, kizárólag a garázs használatával felmerülő költségeket.

Ha egy garáznak több tulajdonosa van, az előzőekben meghatározott közvetlen költségekhez a garázs tulajdonosai olyan arányban kötelesek hozzájárulni, amilyen arányú tulajdoni hányaddal rendelkeznek az adott garázsban.

A Társasházak garázs szintjeinek energiafogyasztásával, fűtésével és hűtésével, a közös közlekedő területei takarításával, a gépkocsi-beléptető rendszer fenntartásával kapcsolatos költségeket általános esetben azok a Lakástulajdonosok viselik, akik garázs tulajdonjogával, vagy garázs tulajdoni hányaddal (gépkocsi-beállóval) rendelkeznek. Ezen költségek fedezetére a Lakástulajdonosok a lakásokra megállapított mindenkori közös költség 80 %-ának megfelelő mértékű közös költséget kötelesek fizetni a garázs, illetve a gépkocsi-beálló Alapító Okiratban meghatározott alapterülete után számítva.

A garázs, illetve gépkocsi-beálló után fizetendő közös költség a lakások után fizetendő közös költséggel egyidejűleg esedékes, azzal együtt kell megfizetni.

A Társasházak tároló helyiségeinek energiafogyasztásával, fűtésével és hűtésével, a közös közlekedő területei takarításával, fenntartásával kapcsolatos költségeket általános esetben azok a Lakástulajdonosok viselik, akik tároló tulajdonjogával, vagy tároló tulajdoni hányaddal rendelkeznek. Ezen költségek fedezetére a Lakástulajdonosok a lakásokra megállapított mindenkori közös költség 10 %-ának megfelelő mértékű közös költséget kötelesek fizetni a tárolóknak az Alapító Okiratban meghatározott alapterülete után számítva.

A tároló után fizetendő közös költség a lakások után fizetendő közös költséggel egyidejűleg esedékes, azzal együtt kell megfizetni.

4.5.3. Garázs tároló, kizárólagos használatú terasz, előtér fenntartásával kapcsolatos közvetlen költségeinek különös esetei:

Ha egy garázs, gépkocsi beálló, tároló, kizárólagos használatú helyiség, terasz egyedi világításával, fűtésével és hűtésével kapcsolatos energiafogyasztást külön mérőóra méri annak egyedi hasznosításával összefüggésben

(például: elektromos autó töltése, stb.), az ilyen, az egyedi használatra visszavezethető költségeket a tároló helyiséget használó Lakástulajdonos(ok) arányosan köteles(ek) viselni a felszerelt mérőóra alapján.

4.5.4. A Társasházak közös költségeiből a Lakástulajdonost terhelő rész:

A Lakástulajdonos közös költséget köteles fizetni, amely magában foglalja a 4.5.1.- 4.5.3. pontokban leírt költségek közül a 4.5.5.7. pontban meghatározott, a Társasház által a szolgáltatónak fizetendő költségeket is. A közös költség állandó és fogyasztástól függő tételekből áll.

A közös költség állandó tételeinek megállapítása és elfogadása az SZMSZ 4.5.6. pontja szerint történik. A Lakástulajdonos a közös költséget a kizárólagos tulajdonában álló lakásnak az Alapító Okiratban meghatározott alapterülete után számítva köteles viselni - a lakás birtokba vételétől kezdődően.

A Társasház bankszámlájának megnyitását követően a Lakástulajdonos az ilyen befizetést a Társasház bankszámlájára köteles teljesíteni a Közös Képviselő költség kiterhelője alapján.

Ha a Lakástulajdonos garázstulajdonnal és/vagy tároló kizárólagos használati jogával is rendelkezik, e helyiségei után fizetendő garázs-, illetve tároló közös költségre a 4.5.2. és 4.5.3. pontban írtak az irányadóak.

A közös költség állandó tételeinek megfizetésének a határideje a tárgyhónapot megelőző hónap utolsó napja. A mértékét a közgyűlés határozza meg az adott évre, és a kötelezett mindaddig, amíg újabb határozatot nem hoz az előző évben meghatározott értéket kell az eredeti határidőben teljesíteni. A mértéke és pénzneme a közgyűlés által elfogadott. A közös képviselő a közös költség állandó és fogyasztástól függő részeiről is költség kiterhelőt küld ki, a kiterhelőn szereplő összegeket a feltüntetett határidőig kell teljesíteni. A közös költség jelen pont szerinti megfizetésének a költség Társasház bankszámlájára történt jóváírása minősül.

Ha a Lakástulajdonos a Társasházban több lakás és/vagy gépkocsi-beálló tulajdonnal, illetve tároló kizárólagos használati jogával rendelkezik, a közös költséget valamennyi külön tulajdonú lakása, gépkocsi-beállója, illetve kizárólagos használatú tárolója után együtt köteles fizetni, az SZMSZ-ben rögzített szabályok szerint.

Ha a Lakástulajdonos 8 napot meghaladó késedelembe esik a közös költség megfizetésével, a Közös Képviselő írásban felszólíthatja a Lakástulajdonost a tartozás kiegyenlítésére azzal a figyelmeztetéssel, hogy amennyiben a Közös Képviselő által küldött írásos felszólítás átvételétől számított 60 naptári napon belül sem egyenlíti ki a tartozását, a Közös Képviselő a tartozás behajtása érdekében a Társasház jogi képviselője útján eljárást fog indítani. Abban az esetben, ha a Lakás-, garázs-, Tároló tulajdonos az általa megadott, a Társasház irodájában nyilvántartott értesítési címen nem veszi át, úgy az első írásos felszólítás feladásának igazolt időpontját követő 15 naptári nappal a felszólítást kézbesítettnek, átadottnak kell tekinteni.

A közös költséget a helyiség Társasházak által nyilvántartott tulajdonosa a saját nevében köteles megfizetni a Közös Képviselő által részére megküldött fizetési értesítőn található azonosító szám feltüntetésével. Abban az esetben amennyiben a tulajdonos és a közös költségeket fizető személye a tulajdonos írásos kérésére eltér egymástól, úgy a tulajdonos köteles „költségviselési megállapodást” kötni a Társasházzal a közös költséget fizető személy beazonosítása céljából. A Közös Képviselő a nem a jogosulttól érkező utalásokat a tranzakciós költségek levonásával a feladónak visszautalja. Abban az esetben amennyiben a költségviselési megállapodásban megjelölt személy a közös költséget nem fizeti meg határidőben, úgy a közös költség tartozásért a költségviselő személy és a tulajdonos egyetemlegesen felel. A Társasház saját döntése szerint jogosult a teljesítés akár a költségviselőtől, akár a tulajdonostól, akár mindkettejüktől sortartási szabály érvényesítése nélkül követelni, melyet az érintett tulajdonostárs a „költségviselési megállapodás” kezdeményezésének előfeltételeként egyetértően vesz tudomásul.

4.5.5 Az Üzlettulajdonosok költségviselése:

4.5.5.1. Üzlethelyiség fenntartásával kapcsolatos közvetlen költségek:

Valamennyi Üzlettulajdonos maga köteles viselni a kizárólagos tulajdonában álló üzlethelyiséggel kapcsolatosan:

- az üzlethelyiségben fogyasztott energia mérésére felszerelt önálló mérőórák által mért energiafogyasztás költségeit, melyek: elektromos energia, vízfogyasztás (hideg-meleg víz), hőmennyiség (fűtés-hűtés) az SZMSZ-ben rögzített szabályok szerint;

- az üzlethelyiségben igénybe vett, a közös költségben megfizetett telekommunikációs szolgáltatásokat meghaladó szolgáltatási díjakat (telefon, kábeltévé kiegészítő szolgáltatásai, internet kiegészítő szolgáltatásai, stb.);
- az üzlethelyiség egyedi kiegészítő vagyon- és üzemszünet-biztosításának, valamint az ott folytatott tevékenység felelősségbiztosításának díjait;
- az üzlethelyiséghez kapcsolódó és/vagy más helyi vagy központi adókat;
- minden egyéb, kizárólag az üzlethelyiség használatával felmerülő - a közös költség által nem fedezett - egyéb költségeket, melyek kizárólag az Üzlettulajdonos érdekkörében merülnek fel.

Ezen költségeket az Üzlettulajdonosok az üzlethelyiségük birtokba vételétől kötelesek viselni.

4.5.5.2. A Társasházak közös költségeiből az Üzlettulajdonost terhelő rész:

Az Alapító Okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek megfelelően - az eltérő célú ingatlanhasználat miatt, és a Társasházak lakó- és pihenőrészei nyugalmanak biztosítása érdekében - az Üzlettulajdonosok nem jogosultak igénybe venni a Társasházak közös tulajdonú, szabadidős céllal működtetett helyiségeit, a garázsszinteket.

Ha garázstulajdonnal, vagy használatra feljogosító jogviszonnyal rendelkeznek a közös területeken keresztüli garázs megközelíthetőséget biztosítani kell.

Annak érdekében azonban, hogy a Társasházak üzemeltetése összehangolt legyen, valamint a Társasházak fenntartásával felmerülő, és az üzlethelyiségeket is érintő költségekből az Üzlettulajdonosok is arányosan, az Alapító Okiratban meghatározott mértékben részt vállaljanak, az Üzlettulajdonosok a lakásokra megállapított mindenkori közös költség 80 %-át kötelesek közös költségként fizetni a Társasház részére.

Az Üzlettulajdonosok a közös költséget az üzlethelyiségük Alapító Okiratban meghatározott alapterülete után számítva kötelesek fizetni.

Az Üzlettulajdonosok által fizetett közös költség elsődlegesen, de nem kizárólagosan az alábbi fenntartási költségekhez való arányos hozzájárulást fedezi:

- a Társasházak közös tulajdonú külső épületrészeinek (árkádok, járdák, bejáratok, stb.) takarítása;
- a Fővárosi és a Kerületi Önkormányzattal kötött megállapodásokból adódó kötelezettségek teljesítése;
- a hulladék elszállíttatása;
- a kertészet az utcai szinten;
- a Társasházak gépészeti, valamint erős- és gyengeáramú rendszereinek, berendezéseinek ellenőrzése, működtetése, javítása, karbantartása;
- a tűzvédelemmel összefüggő feladatok ellátása;
- az energiaköltségek összesítése, a Tulajdonostársakra történő bontása fogyasztás alapján, számlázása és beszedése;
- a Társasházak közös tulajdonú részei energiafogyasztásával kapcsolatos költségekből az üzlethelyiségeket is érintő szolgáltatásokkal összefüggő energiaköltségek /pld: Társasházak külső világítása, járdák mosása, zöld területek öntözése/;
- a Társasházak üzemeltetésével felmerült személyi jellegű költségek, különös tekintettel a Társasházak alkalmazottainak, megbízottainak díjazására;
- a Társasházak: közös tulajdonú épületrészei. berendezései és eszközei vagyon- és üzemszünet-biztosításával felmerülő díjak, költségek;
- mindazon feladatok. melyek ésszerűen szükségesek a Társasházak folyamatos üzemeltetéséhez, s amelyek az üzlethelyiségek fenntartásához is szükségesek;
- a Közös Képviselő díjazása és annak adóterhei;
- a Társasházak épületének fenntartásával felmerülő közterhek;

- a Fővárosi és a Kerületi Önkormányzattal kötött megállapodásokból és/vagy más jogszabályi előírásokból adódó kötelezettségek teljesítésének költségei.

A közös költséget az Üzlettulajdonos - a Közös Képviselő által a tárgyó megelőző hónap 20. napjáig kiküldött költség kiterhelő alapján - havonta előre- a tárgyhónapot megelőző hónap utolsó napjáig köteles befizetni a Társasház bankszámlájára.

Az Üzlettulajdonosokat terhelő közös költségre egyebekben a Lakástulajdonosok által fizetett közös költségre vonatkozó szabályok az irányadóak.

A Társasház bankszámlájának megnyitását követően az Üzlettulajdonos az ilyen befizetést a Társasház bankszámlájára köteles teljesíteni a Közös Képviselő költség kiterhelője alapján.

Ha az Üzlettulajdonos 8 napot meghaladó késedelembe esik a közös költség megfizetésével, a Közös Képviselő írásban felszólíthatja az Üzlettulajdonos a tartozás kiegyenlítésére azzal a figyelmeztetéssel, hogy amennyiben a Közös Képviselő által küldött írásos felszólítás átvételétől számított 60 naptári napon belül sem egyenlíti ki a tartozását, a Közös Képviselő a tartozás behajtása érdekében a Társasház jogi képviselője útján eljárást fog indítani. Abban az esetben, ha Üzlettulajdonos az általa megadott, a Társasház irodájában nyilvántartott értesítési címen nem veszi át, úgy az első írásos felszólítás feladásának igazolt időpontját követő 15 naptári nappal a felszólítást kézbesítettnek, átadottnak kell tekinteni.

A közös költséget a helyiség Társasházak által nyilvántartott tulajdonosa a saját nevében köteles megfizetni a Közös Képviselő által részére megküldött fizetési értesítőn található azonosító szám feltüntetésével. Abban az esetben amennyiben a tulajdonos és a közös költségeket fizető személye a tulajdonos írásos kérésére eltér egymást, úgy a tulajdonos köteles „költségviselési megállapodást” kötni a Társasházzal a közös költséget fizető személy beazonosítása céljából. A Közös Képviselő a nem a jogosulttól érkező utalásokat a tranzakciós költségek levonásával a feladónak visszautalja. A költségviselési megállapodás mintája a jelen okirat 5. számú melléklete. Abban az esetben amennyiben a költségviselési megállapodásban megjelölt személy a közös költséget nem fizeti meg határidőben, úgy a közös költség tartozásért a költségviselő személy és a tulajdonos egyetemlegesen felel. A Társasház saját döntése szerint jogosult a teljesítés akár a költségviselőtől, akár a tulajdonostól, akár mindkettejüktől követelni sortartási szabály érvényesítése nélkül követelni, melyet az érintett tulajdonostárs a „költségviselési megállapodás” kezdeményezésének előfeltételeként egyetértően vesz tudomásul.

4.5.6. A közös költség az alábbi szolgáltatásokat fedezi:

4.5.6.1. a Társasházak közös tulajdonban és közös használatban maradó épületrészeinek, berendezéseinek és helyiségeinek energiafogyasztásával felmerülő költségek ideértve különösen:

- a elektromos áram díját;
- a víz-csatorna díjakat;
- a gázdíjat;
- a hűtés-fűtés költségeket.

/A garázsszintek és a tárolók e költségeit a 4.5.2. és 4.5.3. pont szerinti garázs-, illetve tároló közös költség tartalmazza./

4.5.6.2. a Társasházak üzemeltetésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi egyéb költség, így különösen, de nem kizárólagosan:

- a közös tulajdonú - kizárólagos használatban nem álló – épületrészek, helyiségek, épületen kívül elhelyezkedő ingatlanrészek (árkádok, járdák, garázslehajtó, előtetők, tetőkert) takarítása;
- a garázsszintek közlekedő-területeinek takarítása;
- hulladék elszállíttatása;
- kertészet (utcai szinten, közös használatú tetőkerti részeken, beltéri közös területeken növényzet gondozása);
- biztonsági kamerarendszer üzemeltetése;

- porta és diszpécser szolgálat üzemeltetése;
- az energiaköltségek összesítése, a Lakástulajdonosokra történő bontása;
- fogyasztás alapján, számlázása és beszedése;
- a Társasházak gépészeti, valamint erős-és gyengeáramú rendszereinek;
- berendezéseinek ellenőrzése, működtetése, javítása, karbantartása;
- uszoda, gyógyvizes medence, szaunák, fitness terem, squash pályák, klubhelyiség üzemeltetése;
- a tűzvédelemmel összefüggő feladatok ellátása;
- a Társasházak üzemeltetésével felmerült személyi jellegű költségek, különös tekintettel a Társasházak alkalmazottainak, megbízottainak díjazására;
- mindazon feladatok, melyek ésszerűen szükségesek a Társasházak folyamatos üzemeltetéséhez.

4.5.6.3. a Társasházak közös tulajdonú épületrészei, berendezései és eszközei vagyon-és üzemszünet-biztosításával felmerülő díjak, költségek,

4.5.6.4. a Közös Képviselő díjazása és annak adóterhei,

4.5.6.5. a Társasházak épületének fenntartásával felmerülő közterhek,

4.5.6.6. a Fővárosi és a Kerületi Önkormányzattal kötött megállapodásokból és/vagy más jogszabályi előírásokból adódó kötelezettségek teljesítésének költségei.

4.5.6.7. A közös költség részét képező fogyasztástól függő tételek, a külön tulajdonban, illetve kizárólagos használatban lévő helyiségek vonatkozásában felmerült a szolgáltató által Társasházak részre számlázott, a Társasházak által viselt alábbi költségek:

- hűtési költségek;
- fűtési költségek;
- hideg víz- és csatornadíj;
- elektromos energia;
- meleg víz;
- internet hozzáférés díja;
- internetes tárhely túllépés díja;
- kábel TV díja;
- a Társasház által végzett eseti javítások költségei;
- a felújítási alapba fizetett hozzájárulás.

4.6.

A közös költség kalkulációja és elfogadása /Pénzügyi Terv/:

A Közös Képviselő évente köteles elkészíteni az 'A' és a 'B' Társasház együttes fenntartásához szükséges bevételeket és várható kiadásokat tartalmazó Pénzügyi Tervet.

Az így elkészített Pénzügyi Tervben kerül kidolgozásra az 'A' és a 'B' Társasház tulajdonostársai által fizetendő közös költség (ide értve a garázs-és tárolók után fizetendő közös költségeket is), mely mind az 'A', mind a 'B' épületre egységesen kerül meghatározásra.

A Közös Képviselő a Pénzügyi Tervből köteles kidolgozni - a mindenkorai számviteli szabályoknak megfelelően és mértékig - az 'A' és a 'B' Társasház költségvetését.

A Közös Képviselő a következő naptári évre összeállított éves Pénzügyi Tervet legkésőbb a tárgyév február 10. napjáig átadja véleményezésre az 'A' és a 'B' Társasház Számvizsgáló Bizottságai részére.

A Számvizsgáló Bizottságok a Pénzügyi Tervet annak átvételétől számított 15 napon belül jóváhagyják, vagy véleményeltérésük esetén a 15 napos határidőn belül átdolgozásra visszaadják a Közös Képviselő részére, írásban rögzítve észrevételeiket és javasolataikat. Ez utóbbi esetben a Közös Képviselő további 10 napon belül köteles átadni a Számvizsgáló Bizottságok részére az átdolgozott Pénzügyi Tervet, melyet a Számvizsgáló Bizottságok további 5 napon belül megtárgyalnak, és egyetértésük esetén jóváhagynak. A Társasházak Számvizsgáló Bizottságai kötelesek egymással együttműködni a Pénzügyi Terv jóváhagyása során.

Amennyiben a Számvizsgáló Bizottságok az átdolgozott Pénzügyi Tervet sem hagyják jóvá (azaz legalább az egyik Számvizsgáló Bizottság azt nem javasolja elfogadásra a Társasházak Közgyűlése számára), a Közös Képviselő, és a Számvizsgáló Bizottságok javaslatát, mint párhuzamos előterjesztést kell a Társasházak közgyűlései elé terjeszteni.

A Pénzügyi Tervet, s annak részeként a tárgyévi közös költség mértékét a Társasházak azonos időben és helyen összehívott közgyűlései jogosultak az előterjesztésekkel egyezően vagy a közgyűlés által módosított tartalommal, egyidejű, de elkülönült szavazással elfogadni.

A Pénzügyi Tervből kerül kidolgozásra az 'A' és a 'B' Társasház költségvetése, mely teljes összhangban kell, hogy álljon a Pénzügyi Tervvel, s amelyet a Társasházak Számvizsgáló Bizottságai bármikor jogosultak ellenőrizni.

A Közös Képviselő évente, a Társasház rendes évi Közgyűlésén köteles beszámolni a Pénzügyi Terv (és annak részeként a két Társasház költségvetésének) végrehajtásáról, elszámolásáról, melynek elfogadásáról a Közgyűlés jogosult dönteni. A Közös Képviselő beszámolóját követően, annak elfogadásáról szóló szavazásokat megelőzően a Társasházak Számvizsgáló Bizottságai jogosultak javaslattal élni a Társasházak közgyűlései számára, a Közös Képviselő beszámolójával összefüggésben.

A Közös Képviselő - a Társasházak évente megtartásra kerülő rendes Közgyűlését legalább 30 nappal megelőzően - köteles a megelőző év Pénzügyi Tervének végrehajtásáról szóló beszámolóját véleményezésre átadni a Társasházak Számvizsgáló Bizottsága részére, a Számvizsgáló Bizottság pedig legkésőbb a Közgyűlésen köteles a beszámolóról nyilatkozni.

4.7.

Energia- és vízfogyasztás, mint változó összegű közös költség költségei:

4.7.1. A Társasházak energia-fogyasztásának mérésével, számlázásával és a költségek beszedésével kapcsolatos feladatok ellátásáról a Társasházak Üzemeltetési Irodája gondoskodik.

4.7.2. A külön tulajdonban álló lakások és üzlethelyiségek energiafogyasztásának költségeit közvetlenül a Lakástulajdonosok illetve Üzlettulajdonosok viselik az SZMSZ vonatkozó előírásai szerint, a mérőórák adatainak figyelembevételével.

4.7.3. A Társasházak közös tulajdonú, illetve közös használatú részei energiafogyasztásával kapcsolatos költségeket a közös költség tartalmazza.

4.7.4. Elektromos energia:

Az elektromos energiát a Társasházak közötti megállapodásban rögzítettek szerint közvetlenül középfeszültség biztosításával szerzik be a nagykereskedelmi piacon, amelynek fedezetét a Társasházak egymással elszámolva biztosítják a szolgáltató részére. Az 'A' és a 'B' Társasház közös rendelkezési jogában álló transzformátoron történt megfelelő transzformáció után, a Társasházak már kiefeszültségen továbbítják a Társasházak közös- és külön tulajdonú részeibe a szükséges elektromos energiát.

A Társasházakban lévő valamennyi lakásban és üzlethelyiségben külön mérőóra méri az adott helyiségben fogyasztott elektromos energia mennyiségét, melynek költségeit a helyiség tulajdonosa köteles viselni. Az egyéni mérők elektromos impulzus útján juttatják el a diszpécser központba az egyes mérőkhöz tartozó energiafogyasztás mennyiségét.

Az Üzlettulajdonosok az üzlethelyiségük elektromos áram fogyasztásának díját az egyéni mérőórájuk által mutatott fogyasztás alapján, közvetlenül a tulajdonuk szerinti Társasház részére fizetik meg, annak megküldött költség kiterhelő ellenében. A Társasházak számláira befolyt díjakat a Társasházak közösen, a pénzügyi tervekben foglaltak szerint használják fel.

Az egyéni mérőórák által mért elektromos energia költségeinek fentiek szerint történő kiterhelésénél érvényesített díjtétel nagyságáról a Társasházak közgyűlései döntenek, figyelemmel az elektromos energia tényleges beszerzési áraira, valamint a saját energiarendszer fenntartási és üzemeltetési költségeire.

Az elektromos energia költségeket a Tulajdonostársak havonta utólag esedékesen, a költség kiterhelő által meghatározott határidőben kötelesek megfizetni a tulajdonuk szerinti Társasház részére.

4.7.5. Vízfogyasztás költségeinek viselése:

A Társasházakban lévő valamennyi lakásban és üzlethelyiségben külön mérőóra méri az adott helyiségben fogyasztott hideg- és meleg víz mennyiségét, melynek költségeit a helyiség tulajdonosa köteles viselni.

Az egyéni mérők elektromos impulzus útján juttatják el a diszpécser központba az egyes mérőkhöz tartozó vízfogyasztások mennyiségét.

A Társasházak a mindenkori szolgáltatótól érkező számla, valamint az egyéni mérők által jelzett fogyasztás alapulvételével az egyéni költségkiterhelők részeként állapítják meg a tulajdonosok egyéni fogyasztásán alapuló kötelezettségeit a Lakástulajdonosok illetve Üzlettulajdonosok felé. Az egyéni mérőórák által mutatott fogyasztások határozzák meg az egyéni víz-csatorna költségeket. A Tulajdonostársak ennek megfelelően kötelesek havonta utólag esedékesen, a költség kiterhelő által meghatározott határidőben és összegben a tulajdonuk szerinti Társasház részére a díjakat megfizetni.

4.7.6. A Fűtési- és hűtési költségek viselése:

A Társasházakban lévő valamennyi lakásban és üzlethelyiségben külön, egyéni mérőóra méri az adott helyiségekben a fűtéshez, valamint külön egyéni mérőóra méri a hűtéshez felhasznált hőmennyiségeket. A fűtés- és a hűtés költségeit a mérőórák által érintett helyiségek tulajdonosa köteles viselni.

Az egységnyi hűtési- és fűtési díjtételeket a Társasházak által a hőmennyiségekhez szükséges éves elektromos energia, gázenergia, a rendszerműködése érdekében használt gépészeti egységek fenntartási, javítási, karbantartási, értékcsökkenési, tervezett korszerűsítési és/vagy üzemeltetési költségeinek arányosításával kell meghatározni úgy, hogy a rendszer biztonságos, költséghatékony fenntartása hosszú távon is biztosítva maradjon. A díjtételeket a Társasházak közgyűlései, az éves költségvetés részeként fogadják el.

Az egyéni mérők elektromos impulzus útján juttatják el a diszpécser központba az egyes mérőkhöz tartozó fogyasztási mennyiségét.

A Tulajdonostársak ennek megfelelően kötelesek havonta utólag esedékesen, a költség kiterhelő által meghatározott határidőben és összegben a tulajdonuk szerinti Társasház részére a díjakat megfizetni.

4.8

A késedelmi kamat a közös költség megfizetésére az SZMSZ által meghatározott határidő be nem tartása esetén:

A társasházak éves költségvetésének elfogadásakor, az egyes tulajdonosi elkülönült albetétekre vonatkozó megállapított költségek késedelmes megfizetése esetén az alábbi szabály kerül alkalmazásra:

Pénztartozás esetén a kötelezett a késedelembe esés időpontjától kezdődően a mindenkori törvényes késedelmi kamat (jelenleg hatályos szabályozás Ptk. 6:48.§: a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat) 15 százalékponttal megnövelt mértékének megfelelő késedelmi kamatot köteles fizetni

4.9

Jelzálogjog bejegyzés a Társasházzal szemben tartozó Tulajdonostárs külön tulajdonára:

Ha valamely Tulajdonostársnak fél évet meghaladó közös költség és/vagy egyéni fogyasztáshoz tartozó díjtartozása keletkezik a Társasházzal szemben, vagy a Tulajdonostárs a tartalékalapba és a felújítási alapba történő befizetésére vonatkozó kötelezettségével esett fél évet meghaladó hátralékba, a Társasház a Tulajdonostárs külön tulajdonának (albetétjének) jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el, melynek bejegyeztetése érdekében a Közös Képviselő jár el.

A Közös Képviselő a rendelkezéséről szóló értesítést - a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével - kézbesíteni köteles a hátralékos Tulajdonostárs részére. A Közös Képviselő rendelkezésével szembeni jogorvoslatra a társasházról szóló törvény rendelkezései az irányadóak.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető. A Közös Képviselő közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt rendelkezése az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat.

A Közös Képviselő akkor köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt 8 naptári napon belül kiadni, amennyiben a hátralékkal rendelkező tulajdonostárs a Társasház felé fennálló teljes tartozását maradéktalanul kiegyenlítette.

4.10.

Egyéb jogkövetkezmények

4.10.1. A Közös Képviselő jogosult a hatósági nyilvántartás szerinti tulajdonosok által felhatalmazott képviselőknek küldött felszólításokat, amennyiben azt szükségesnek látja párhuzamosan a tulajdonosnak is megküldeni.

4.10.2. A közös költség tartozás rendezésére befizetett összeg elszámolása akként történik, hogy a befizetett összeg elsősorban a költségre, ezt követően a kamatra, ezután a legutoljára lejárt tőketartozásra, majd a sorban következő lejárt tartozásra, míg legvégül a legkorábban lejárt tőketartozás törlesztésére számolandó el.

4.10.3. A külön-tulajdon ki kell zárni az alább megadott szolgáltatásokhoz való hozzáférésekből, amennyiben a külön-tulajdonú illetőség vonatkozásában legalább egy havi közös költség összegét elérő összegű, legalább hatvan napja lejárt közös költség és/vagy üzemeltetési költség, a különingatlant terhelő költség tarozása áll fenn.

A Társasházak közösségi szolgáltatásait az Alapító Okirat előírása szerint igénybe nem vevő különingatlanok (üzletek, a tényleges funkciótól függetlenül) esetében, az általános szabályozásnál korábban, a harminc naptári napot meghaladó lejárt tartozás esetén kell érvénybe léptetni.

A megküldött 30 napon túli tartozók listájával, és az aktuális egyenleg közlőn a tartozás összegének feltüntetésével a Közös Képviselő felszólítja a Tulajdonost a tartozás teljesítésére.

- A Közös Képviselő az alábbi feltételek fennállta esetében köteles az érintett külön-tulajdonú illetőséghez tartozó ingatlan esetében az elektromos áram-, az internet- és a televíziós műsorszolgáltatás teljes lekapcsolásával korlátozni, megszüntetni, a szolgáltatáshoz való hozzáférést megakadályozni.
- A Közös Képviselő ezen túlmenően megvonja az érintettek lifthasználati jogát is. Jelen korlátozás tekintetében kivételt képeznek a mozgáskorlátozott személyek, valamint a 6 év alatti vagy a 65 év feletti személyek. A korlátozás kiterjed az érintettekhez érkező vendégek, ügyfelek lifthasználatának kizárására is. Az érintettekhez érkező vendégek, ügyfelek esetében, a lifthasználat korlátozása indokaként kérdésre a biztonsági, recepciós szolgálat kizárólag az alábbi tájékoztatást adhatja: *„Az Ön(ök) által felkeresni szándékozott partnerünk nem kívánta vállalni a lifthasználati joghoz tartozó költségeket.”*
- Azon különingatlanok esetében, ahol az ingatlan tulajdonosa Magyarországon bejegyzett jogi személyiségű gazdasági társaság, alapítvány, stb., úgy a Társasházak a vonatkozó jogszabályokra is tekintettel kezdeményezték az érintett gazdasági társaság felszámolási eljárásának megindítását.

A korlátozást, a tartozás és a tartozás járulékeinak maradéktalanul kiegyenlítésén túl csak abban az esetben lehet feloldani, ha a további fogyasztás biztosítékeként az érintett ingatlan utolsó hat havi fogyasztásának átlaga alapján számított kéthavi díjnak megfelelő kaució (biztosíték) is befizetésre kerül a Társasházak számlájára. A továbbiakban a szolgáltatások csak addig tarthatóak fenn, ameddig a külön tulajdonhoz tartozó költségek határidőn belül megfizetésre kerülnek. A biztosítékfizetési kötelezettség akkor szűnik meg, ha az érintett külön tulajdonhoz tartozó kötelezettségek egésze, 12 egymást követő hónapon át, minden esetben teljes összegében és határidőn belül befizetésre kerül a Társasházak számlájára. Ezt követően az érintettek írásbeli kérésére a biztosíték felhasználhatóvá válik az esedékes fizetési kötelezettségek teljesítésére.

Az ingatlan értékesítése esetén a biztosíték felhasználható az ingatlanhoz tartozó, az új tulajdonos birtokbavételének napjáig esedékes kötelezettségek teljesítésére. A fel nem használt biztosítékot ezt követően vissza kell utalni az érintett által megnevezett bankszámlára. A közös képviselő intézkedését sérelmező tulajdonosnak írásban a Társasház Számvizsgáló Bizottságához kell fordulnia. A Számvizsgáló Bizottság a sérelmezett felszólalás kezeléséről a következő ülésén tesz javaslatot a Közös Képviselőnek. Amennyiben a sérelmező tulajdonos az így kialakult döntést is sérelmezi, úgy az érintett tulajdonosnak a következő közgyűléshez kell fordulnia, ez azonban nem jelenti az intézkedések hatályba lépésének késleltetését.

4.10.4. Minden olyan esetben, amikor a Társasházak közösségét valamely külön-tulajdonhoz és/vagy kizárólagos használathoz köthető jogszabálysértés miatt büntetés megfizetésére kötelezik, úgy az elmarasztalás alapjául szolgáló albetét tulajdonosát a kötelezettséggel azonos értékben, a következő havi közös költség díjbekérőjéhez tartozóan, közös költség pótbefizetésre kell kötelezni.

Kiemelten e körbe tartozónak kell tekinteni a garázs szinteken található kizárólagosan használt gépkocsi beállókát, tárolókat nem a rendeltetésük szerint, illetve nem a vonatkozó hatósági (tűzoltósági, környezetvédelmi, stb.) előírások szerint használókat, valamint az uszodátér, a medencék (beleértve a vízcseré és a fertőtlenítés költségeit is), az egyéb közösségi helyiségek jogszabálysértő használatát, valamint a dohányzáshoz kötött előírások figyelmen kívül hagyását, stb.

4.10.5. A Társasházak tulajdonosai részére megküldésre kerülő ún. költség kiterhelővel együtt, annak részeként tájékoztatni kell a tulajdonosi közösséget a Társasházak nyilvántartása szerint, a megelőző hónap zárónapján fennálló, harminc naptári napot meghaladó tartozásokról.

A tájékoztatónak a nyilvántartás szerinti 30 naptári napot meghaladó tartozás összege szerinti részletezéssel tartalmaznia kell az érintett albetét megnevezését, és a Társasházak nyilvántartása szerint az albetét tulajdonosának (a tulajdonos képviselőjének) nevét. Abban az esetben, ha a tartozás tényét és/vagy összegszerűségét a tulajdonostárs írásban vitatta és/vagy később vitatja, úgy a Társasházak üzemeltetésének azt a következő kiterhelőben a nyilvántartott, és a vitatott összeg egymás melletti nevesítésével kell megjeleníteni a tulajdonosi közösség számára.

A Társasházak közgyűléseit megelőző hónap költség kiterhelőihez, valamint a közgyűlési dokumentumokhoz mindenképpen csatolni kell a megelőző hónap zárónapja szerinti, harminc napon túli tartozások fentebb részletezett nyilvántartását.

4.10.6. A Társasházak közgyűlési felszólamlásainál az adott napirendi pontot levezető elnöknek, és/vagy a kivetítőn megjelenítve tájékoztatni kell a közgyűlés résztvevőit, a hozzászóló tulajdonostársnak a Társasházak nyilvántartási adatai szerinti, a közgyűlést megelőző hónap zárónapja szerinti pénzügyi kapcsolatáról, elszámolásának egyenlegéről.

4.11.

Elszámolás a fenntartási költségekkel az 'A' és 'B' Társasház között

4.11.1. A DPR Társasházak egyetlen műszaki egységet képeznek, ahol a tulajdonosok tulajdoni arányuknak megfelelően, de egységes elven szereznek jogokat, és vállalják a kötelezettségeket - függetlenül attól, hogy a tulajdonuk mely Társasházban helyezkedik el. **A Társasházaknak ennek megfelelően a felmerülő kötelezettségeket, költségeket is arányosan, tulajdonosaik összességének kötelezettségeik arányában kell egymás között elszámolniuk**, függetlenül attól, hogy az egyes szerződéses kötelezettséget jelentő, harmadik féllel kötött szerződés mely társasházat nevesíti kötelezettként.

4.11.2. Az elszámolási arányt a két társasházban, a lakások + üzletek + garázsok + tárolók után hónapról hónapra azonos szinten kivetett (négyzetméter alapú) közös költségek együttes összegének egymáshoz viszonyított aránya határozza meg. Az 'A' és a 'B' Társasházakban kiterhelt együttes értéket kell 100%-nak tekinteni. A társasházankénti együttes összegek adják meg a százalékos arányt a száz százalékon belül. Az így meghatározott összeget egész számra kell kerekíteni.

4.11.3. A Társasházak közötti költségelszámolás korrekciókat évente legalább egy alkalommal, az évvizsgálatkor el kell végezni. A kerekítési eltérést az év végi mérleg és eredmény kimutatás elkészítésekor kell korrigálni.

4.11.4. A két Társasház mérlegeiben minden évben, a fentebb meghatározott arányszámnak megfelelően egységes nagyságú eredménynek vagy veszteségnek kell szerepelnie.

5.

Felújítási Alap és Tartalékalap

Az 'A' Társasház. Alapító Okirata Felújítási Alap és Tartalékalap képzését írja elő.

5.1.

A Felújítási Alap és a Tartalékalap képzése, mértéke, a befizetések esedékessége

A Felújítási Alap és a Tartalékalap képzésével, mértékével, felhasználásával kapcsolatosan a Közgyűlés dönt. A Közgyűlés meghatározhatja:

- az alapok képzésnek kezdő időpontjáról;
- a befizetési kötelezettségek mértékéről;
- a befizetések esedékességéről.

A befizetési kötelezettség - mind a Felújítási Alap, mind a Tartalékalap tekintetében - a Lakástulajdonosokat olyan arányban terheli, ahogyan a közös költséget viselik, az Üzlettulajdonosokat pedig olyan arányban terheli, ahogyan az üzemeltetési költséget viselik.

A Közös Képviselő kötelezettsége, hogy az éves Pénzügyi Terv összeállításához mellékelje a Felújítási Alapba és Tartalékalapba történő tárgyévi befizetési kötelezettségek mértékére vonatkozó javaslatát.

A Felújítási Alapba és Tartalékalapba történő tárgyévi befizetési kötelezettségek mértékéről a Számvizsgáló Bizottság javaslatát is figyelembe véve, a Közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel dönt. A határozati javaslat csak abban az esetben tekinthető elfogadottnak, ha mind az 'A' és mind a 'B' Társasház Közgyűlése külön-külön legalább egyszerű többséggel jóváhagyta azt.

5.2.

A Felújítási Alap és a Tartalékalap kezelése

5.2.1. A Tulajdonostársak által a Felújítási Alapba és a Tartalékalapba befizetett összeg legalább 20 %-át a Közös Képviselő köteles közvetlen felhasználhatóságot biztosító számlán tartani. A közgyűlési döntés megvalósulása esetén, a hosszabb távon is tartalékképzési céllal félretett összegekről a Közös Képviselő javaslatot tehet a Számvizsgáló Bizottság és/vagy a Közgyűlés számára megfelelő jövedelmezőséget biztosító, kockázatmentes formában /Állam által garantált értékpapírban/ való elhelyezésre.

5.2.2. Közgyűlési döntés hiányában a hosszabb távú tartalékolás céljára fenntartott megtakarításokat a Közös Képviselő kizárólag az SZVB előzetes jóváhagyó határozata mellett helyezheti el, függetlenül a megtakarítás állami garanciájától.

5.2.3. A két pénzügyi alap megtakarításainak hozadéka az alapok forrásait bővítik, melyek felhasználásáról a Társasházak Közgyűlései jogosultak dönteni.

6.

A Társasház szervezete

6.1.

A Közgyűlés

A Társasház legfőbb döntéshozó szervei a tulajdonostársakból álló Közgyűlések, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

6.2.

A Közgyűlés határoz:

- a jogszabályok, a hatósági rendelkezések, az Alapító Okirat, valamint a Szervezeti-és Működési Szabályzat keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról;
- a közös tulajdonban álló ingatlanrészek felújításáról, korszerűsítéséről a költségvetés keretein belül;
- a Közös Képviselő megválasztásáról, díjazásáról, felmentéséről vagy lemondásának elfogadásáról, a Közös Képviselővel kötendő szerződés megkötéséről, módosításáról és megszüntetéséről;
- a Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról és lemondásának elfogadásáról;
- a Társasházak gazdálkodásának kereteit meghatározó éves Pénzügyi Terv elfogadásáról, s annak keretében többek között, de nem kizárólagosan a közös költség összegének meghatározásáról, a Felújítási Alapba és a Tartalékalapba történő befizetési kötelezettségek kezdő időpontjáról, mértékéről, esedékességéről;
- a Közös Képviselő által előterjesztett - a megelőző év Pénzügyi Tervének végrehajtásáról szóló – éves beszámolóban, s az ahhoz kapcsolódó, a Közös Képviselő által a Társasház vagy a Társasházak képviseletében a költségvetési döntés kereteit meghaladó, az SZVB egyedi határozata mellett megkötött ötmillió forint feletti szerződéses értékkel bíró és/vagy folyamatos szerződések utólagos jóváhagyásáról;
- a Tulajdonostársak albetétjeinek, a jogszabályok által építési engedélyköteles átalakításához, felújításához szükséges hozzájárulás megadásáról, vagy elutasításáról;
- a Közös Képviselő által benyújtott éves beszámolók, költségvetési elszámolások elfogadásáról vagy elutasításáról;
- az Alapító Okirat módosításáról;
- a Szervezeti-és Működési szabályzat módosításáról (ide értve az SZMSZ mellékleteinek, Házirend, Standard Szabályzat, közgyűlési határozatok módosításait is);
- minden olyan ügyben, melyet jogszabály, az Alapító Okirat, a Szervezeti- és Működési Szabályzat, vagy a tulajdonostársak kötelezettségvállalásával járó kérdésben hozott közgyűlési határozat nem utal a Közös Képviselő, vagy a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe.

6.3.

A Közgyűlés összehívása

6.3.1. Közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egyszer kell tartani. A megelőző évre elfogadott költségvetési javaslat végrehajtásáról szóló beszámoló, és a tárgyévi költségvetési javaslat elfogadásáról határozó Közgyűlést évente legkésőbb a tárgyév március hó 31. napjáig meg kell tartani.

6.3.2. A Közgyűlést a Közös Képviselő hívja össze.

6.3.3. Rendkívüli közgyűlés összehívását fontos okból bármelyik tulajdonostárs kérheti, melynek elfogadásáról vagy elutasításáról a Közös Képviselő valamint a Társasházak Számvizsgáló Bizottságai egyetértésben határoznak.

6.3.4. Kötelező mindkét Társasház közgyűlésének 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 a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

6.3.5. Kötelező mindkét Társasház közgyűlésének összehívása, ha azt az 'A' és/vagy a 'B' Társasház Számvizsgáló Bizottsága a napirend és az ok megjelölésével írásban kezdeményezi a Közös Képviselőnél.

6.3.6. Az 'A' és a 'B' Társasházak közgyűléseit azonos időpontban és azonos helyen, azonos napirendi pontok előterjesztése mellett kell megtartani úgy, hogy a szavazatszámolások során biztosítható legyen a két társasház tulajdoni, szavazati hányadainak egyértelmű megállapítása. A Közgyűlést lehetőség szerint a Társasházak klubjában kell megtartani. Amennyiben okkal vélelmezhető, hogy a klub méretei nem teszik lehetővé a közgyűlésnek a Társasházban történő megrendezését, a közgyűlést Budapesten, más helyszínre is össze lehet hívni.

6.3.7. Tekintettel arra, hogy a két Társasház egymástól elválaszthatatlan szerves egységet képez, mindkét Társasház tulajdonosait azonos jogok és azonos kötelezettségek terhelik, ezért a Társasházak döntéseinek a 6.3.8. és a 6.3.9. pontokban foglalt kivétellel hatályba lépési feltétele, hogy a döntést mindkét Társasház tulajdonosi közössége elfogadja vagy elvesse.

6.3.8. Mindkét Társasház tulajdonosi közössége elkülönítetten dönt az érintett Társasházban tulajdoni hányaddal bíró tulajdonosok közül választott Számvizsgáló Bizottsági tagokról.

6.3.9. Amennyiben valamely közgyűlési előterjesztést mindkét Társasház közgyűlése támogat, de a támogatási arány eltérő (Például az SZMSZ módosításához az egyik társasház szavazati aránya elégséges, de a másik társasház esetében a támogatottság „csak” a közgyűlési határozat elfogadásához elégséges), akkor a döntés az alacsonyabb támogatottsági szinten lép hatályba mindaddig, amíg a magasabb támogatottságot mindkét Társasház közgyűlése el nem fogadja.

6.3.10. A Tulajdonosok szavazatai társasházanként kerülnek összeszámításra, illetve a hozott határozatok társasházanként kerülnek nyilvántartásra.

6.3.11. A Társasházak közgyűlésein, különös tekintettel a tulajdonosi közösség nagy számára, a két Társasház tulajdonosainak elkülönített szavazati számának és arányainak meghatározására és megjelenítésére képes szavazatszámoló és megjelenítő berendezést kell alkalmazni. Bármely napirendi pont szavazása esetén, ha azt jelenlévő tulajdonostárs kéri, ellenőrizni kell a szavazatszámoló gép által kialakult eredményt. Amennyiben a tulajdonostárs a helyszínen nem vonja kétségbe, illetve nem indokolja a szavazati eredmény valódiságával kapcsolatos kétségét, úgy azt utólag jogszerűen nem vonhatja kétségbe. Többszöri, a felszólamló tulajdonostárs kétségét megalapozatlannak talált újrászámolási indítvány esetén a közgyűlés dönthet arról, hogy a továbbiakban újrászámolás nélkül elutasítja a tulajdonos felszólalását.

6.3.12. A sürgős, rendkívüli közgyűlés összehívásának kivételével a meghívót legkésőbb a Közgyűlés időpontja előtt 8 (nyolc) naptári nappal meg kell küldeni a tulajdonostársak részére. Az éves rendes közgyűlés esetén a Közös Képviselőnek mindent meg kell tennie annak érdekében, hogy a közgyűlési meghívót és mellékleteit a tulajdonostársak részére a közgyűlés napját megelőző 15 (tizenöt) naptári nappal bezárólag postára adja, vagy elektronikus levélben megküldje (a tulajdonos kérésére a tulajdonosnak a Társasházban található postaládájába helyezze), vagy a Társasházak weboldalán, a tulajdonosok személyes fiókjában elhelyezze. A meghívónak tartalmaznia kell a Közgyűlés napirendjét. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben a Társasházak közgyűlésein érvényes határozatot hozni nem lehet.

6.3.13. Megismételt közgyűlések esetén – tekintettel arra, hogy a megismételt közgyűlésen a jelenlévők számától függetlenül – hozhatóak a jogszabályokban megengedett határozatok, így az egyes szavazásokat megelőzően az elégséges jelenlét számlálását a jogszabályi előírás helyettesíti. A Közgyűlés dönthet arról, hogy a szavazást megelőzően, a megismételt közgyűlés ellenére is jelenléti szavazást rendel el, ha az előterjesztésre kerülő napirend meghatározott szavazati arányhoz kötött, és vélelmezhető, hogy időközben a közgyűlésen jelenlévő szavazati arány a szükséges mértékig időközben megemelkedett.

6.3.14. Amennyiben a Közös Képviselő, a jogszabályi és/vagy az SZMSZ előírásai szerint kötelezően összehívandó közgyűlést mégsem hívja össze, úgy az érintettek kérhetik, hogy a közgyűlést a Számvizsgáló Bizottság vagy a hatáskörrel rendelkező Bíróság hívja össze.

6.4.

Részvétel a Közgyűlésen

6.4.1. A Közgyűlésen való részvételi joggal rendelkezik valamennyi olyan tulajdonostárs, aki a Társasházban lakástulajdonnal, gépkocsi-beálló tulajdonjogával, vagy üzlethelyiség tulajdonjogával rendelkezik, tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, vagy a tulajdonjogát más módon hitelt érdemlően igazolni tudja.

A Közgyűlésen való részvétel az igazolt tulajdonjoghoz kötődik, így a Közgyűlésen az is részt vehet, aki arra meghívót nem kapott, de tulajdonjog bejegyzésére irányuló, földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott kérelmével és a szerzési jogát igazoló eredeti okirattal igazolja tulajdonostársi-státuszát, s ezen iratokat legalább a Közgyűlést megelőző napig a Közös Képviselőnek bemutatja.

6.4.2. Ha a Tulajdonostárs vagy törvényes képviselője a Közgyűlésen nem személyesen jár el, akkor a Közgyűlésen való képviseleti jogosultságot igazoló meghatalmazást közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

6.4.3. Egy-egy garázsban lévő gépkocsi-beállók tulajdonostársainak tulajdoni hányadai hozzászámításra kerülnek az egyéb tulajdoni hányadaikhoz, és a Tulajdonos valamennyi tulajdoni hányada után jogosult szavazati jogát gyakorolni.

Ha egy lakás, üzlethelyiség vagy gépkocsi-beálló két vagy több tulajdonos közös tulajdonában van, úgy az egyes tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában szavazhatnak. A Tulajdonosoknak lehetőségük van arra is, hogy a tulajdonostárnak a közgyűlésen való képviseletük vonatkozásában meghatalmazást adjanak. Házastársak esetén a meghatalmazást vélelmezni kell.

6.4.4. Az ugyanabban a Társasházban több albetéttel rendelkező tulajdonostárs tulajdoni hányadai - ha a tulajdonos egy személyben képviseli két vagy több albetétjét - a Közgyűlésen való szavazás szempontjából szavazatai összeadódnak, és az így eljáró tulajdonostárs minden egyes szavazás alkalmával csak egyszer - az összes személyesen képviselt tulajdoni hányada tekintetében együttesen szavazhat.

Ha a több albetéttel rendelkező tulajdonostársat a külön tulajdoni hányadai tekintetében több képviselő (és/vagy meghatalmazott) képviseli a Közgyűlésen, az egyes képviselők (és/vagy meghatalmazottak) az általuk képviselt összes tulajdoni hányad tekintetében külön-külön szavaznak.

A több albetétet képviselő tulajdonos, képviselő, meghatalmazott ilyen tartalmú kérésére több szavazóegység rendelkezésre bocsátásával biztosítani kell, hogy egy vagy több albetét esetében a többi albetéttől elkülönülten szavazhasson. A tulajdonos, képviselő, meghatalmazott ilyen tartalmú kérést a közgyűlés bármely szakaszában előterjeszhet.

6.4.5. A Társasházi bármely albetétjének értékesítését követően tulajdonjogot szerző tulajdonostársak kötelesek tulajdonszerzésüket 5 napon belül - az ezt igazoló okirat eredeti vagy közjegyző által hitelesített példányának és a korábbi tulajdonostárs tulajdonjogának törlésére és az új tulajdonostárs tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó, az illetékes földhivatal által érkeztetett hozzájárulás eredeti vagy közjegyző által hitelesített másolati példányának megküldésével - a Közös Képviselőnek írásban bejelenteni. A bejelentést a tulajdonjog átruházója is jogosult megtenni a fenti alaki követelmények betartásával. Ennek megtörténteig a korábbi tulajdonostárs gyakorolhatja a tulajdonostársat megillető jogokat, így a Közgyűlésen való részvételi és szavazati jogot, valamint öt terhelik a tulajdonostársakat terhelő kötelezettségek is.

6.4.6. A tulajdonostársak kötelesek a Közös Képviselőnek három naptári napon belül írásban bejelenteni állandó lakcímük, székhelyük, levelezési címük megváltozását, valamint gazdasági társaság, mint tulajdonostárs köteles írásban bejelenteni a cégjegyzésre jogosult személy változását is, egyidejűleg csatolva a cégbíróság által érkeztetett változás bejegyzési kérelmet és a cégjegyzésre jogosult személy aláírási címpéldányát.

Fentiek hiányában a tulajdonostársnak a korábbi adatokkal küldött értesítést a tulajdonostárs által átvettnek kell tekinteni akkor is, ha azt a változás bejelentésének elmulasztása miatt nem lehetett kézbesíteni.

6.4.7. A tulajdonostárs elhalálása esetén, annak örököse eredeti, vagy közjegyző által hitelesített jogerős hagyatékátadó végzésnek a Közös Képviselő részére történő megküldésével köteles igazolni örökösi minőségét, és csak ennek megtörténte után gyakorolhatja a tulajdonostársat megillető jogokat.

6.5.

A Közgyűlés határozatképessége

6.5.1. A Közgyűlésen a tulajdonostársat vagy annak képviselőjét, meghatalmazottját a tulajdonostárs tulajdoni hányada szerint illeti meg a szavazati jog.

6.5.2. A Közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak (10000) több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak, azaz legalább 5001 tulajdoni hányad.

6.5.3. Ha a Közgyűlés határozatképtelen, akkor a megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlés meghirdetése szerinti napján, vagy az azt követő 15 naptári napon belüli időpontban, az eredeti közgyűlés meghirdetett napirendjének megtartásával kell összehívni és megtartani. A határozatképtelenség okán esetlegesen szükségessé váló megismételt közgyűlés helyéről, időpontjáról, összehívásáról az eredeti közgyűlés meghívójában kell rendelkezni. Ennek érdekében a megismételt Közgyűlés az eredeti Közgyűlés meghívójában az eredeti Közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető.

6.5.4. A megismételt Közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, mely körülményt a megismételt Közgyűlés meghívójában (illetve az eredeti Közgyűlés meghívójában, ha már ott megjelölték a megismételt Közgyűlés helyét és időpontját) fel kell tüntetni.

6.5.5. A megismételt Közgyűlésen azonban olyan kérdésben, ahol a társasházakról szóló törvény, jogszabály a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányt követel meg a határozat elfogadásához, határozat csak akkor hozható, ha a megismételt közgyűlésen a szükséges szavazatszám jelen van, valamint a jogszabályban előírt támogató szavazati arány is megvalósul.

6.6.

A Közgyűlés rendje

6.6.1. A Közgyűlés nyelve magyar. Az idegen anyanyelvű tulajdonosoknak, amennyiben nem rendelkeznek elégséges magyar nyelvtudással, a saját költségükön kell gondoskodniuk a közgyűlésen elhangzottak lefordításáról, a közgyűlés rendjének megzavarása nélkül.

6.6.2. A Közgyűlést a Közös Képviselő nyitja meg, és vezeti azt le, a közgyűlés levezető elnökének megválasztásáig.

6.6.3. A Közös Képviselő számba veszi a megjelenteket és megállapítja a határozatképességet vagy határozatképtelenséget. Határozatképtelenség esetén az eredeti időpontban tartandó Közgyűlést meghiúsultnak nyilvánítja.

6.6.4. Határozatképesség esetén a Közös Képviselő mindkét Társasház tulajdonosi közössége számára javaslatot tesz a levezető elnök személyére, akire egyebekben bármelyik tulajdonostárs, képviselő, meghatalmazott is javaslatot tehet. A levezető elnök személyét a jelen lévő Tulajdonostársak egyszerű szótöbbséggel választják meg. A levezető elnök személyéről a Társasházak addig szavaznak, amíg a javasolt személyt mindkét társasház tulajdonosi közössége egyszerű szótöbbséggel meg nem választja.

6.6.5. A levezető elnök a megválasztását követően átveszi a Közgyűlés vezetését, majd röviden ismerteti a meghívóban már közzétett napirendi pontokat, maximálisan 15 percig terjedő időtartamban.

6.6.6. A napirendi pontokkal kapcsolatosan a közgyűlés tagjai, valamint az ülésen részvételi joggal rendelkezők személyesen, vagy meghatalmazottjaik úján kérdéseket tehetnek fel. Ugyanazon kérdező esetében a kérdések száma, a napirendi pontoktól függetlenül nem haladhatja meg sem a három kérdést, sem a kérdésenként rendelkezésre álló maximálisan két perces időkeretet.

6.6.7. A kérdezés jogát a jelentkezés sorrendjében a levezető elnök határozza meg azzal, hogy egy-egy kérdés feltevésére a kérdezőnek maximálisan 2 perc időtartamot biztosít.

A kérdések elhangzása után a válaszadás, majd az észrevételek, illetve hozzászólások következnek, mely utóbbiakra szükség szerint a levezető elnök röviden reagálhat. A közgyűlésen résztvevőt a viszontválaszolás joga nem illeti meg.

A kérdésekre történő válaszadás időtartama kérdésenként nem haladhatja meg az 5 perces időkeretet. A válaszadás időkerete a 10 percet akkor sem haladhatja meg, ha a válaszadó válaszában egyszerre több kérdésre kíván válaszolni.

6.6.8. A közgyűlésen korábban már elhangzott azonos tárgyú kérdés, észrevétel vagy hozzászólás vonatkozásában a levezető elnök a kérdés ismételt feltevésének tárgyalását, illetőleg észrevétel és hozzászólás ismételt kezdeményezését a közgyűlés résztvevőjétől megtagadhatja, avagy a szót, a felszólalótól, - annak figyelmeztetése után – a felszólamlás alatt a fentiekre való hivatkozással megvonhatja.

6.6.9. Az észrevételek és hozzászólások tekintetében - melynek száma ugyanazon személy esetében a közgyűlés folyamatában nem haladhatja meg személyenként és összességében a három észrevételt, hozzászólást, és amelynek elhangzási sorrendjét szintén a levezető elnök határozza meg, - a közgyűlésen résztvevőt az érintett témakörök tárgyában, maximálisan 3 x 3 perc illeti meg.

Amennyiben a fenti időkereteket - a levezető elnököt, a napirendi pont előadóját és a válaszadásra jogosult személyt ide nem értve - a felszólaló túllépi, avagy nem a közgyűlés napirendjeihez szorosan kapcsolódó tárgykörben nyilatkozik meg, úgy a levezető elnök, mindegyikre történő figyelmeztetés után a jogosulttól a szót megvonhatja.

Akitől a szót a levezető elnök a közgyűlésen megvonta, ugyanabban a tárgykörben nem szólalhat fel újra.

6.6.10. Ha a közgyűlésen olyan rendzavarás történik, amely a napirendi pontok megtárgyalását lehetetlenné teszi, a levezető elnök a közgyűlést határozott időre, de legfeljebb 20 percre félbeszakíthatja. Amennyiben a félbeszakítás után a közgyűlés eredményesen és határozatképességének megőrzése mellett továbbra sem folytatható, úgy a levezető elnök a közgyűlést berekeszti. Ebben az esetben a megismételt Közgyűlést, a határozatképtelen Közgyűlés szabályai szerint kell megtartani.

6.6.11. A Közgyűlésről - a határozatokat is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell felvenni.

A Közgyűlés egészéről hangfelvételt készíthető, amely felvételeket a Társasházak legalább tíz éves időtartamra megőriznek. A műszaki okokból meghíusuló részleges vagy teljes hangrögzítés nem eredményezi a közgyűlés érvénytelenségét, de a meghíusulás okát a közgyűlés jegyzőkönyvében rögzíteni kell.

6.6.12. A Közös Képviselő gondoskodik a jegyzőkönyv írásba foglalásáról akként, hogy a Közgyűlésen elfogadott határozatokat – kizárólag a határozatok felsorolását és szövegét tartalmazó jegyzőkönyv kivonat formájában - legkésőbb a Közgyűlés napját követő 8 napon belül megküldi a tulajdonostársak részére. A Közös Képviselő a közgyűlésen elhangzottakról készült szó szerinti jegyzőkönyvet a közgyűlést követő 20 napon belül köteles elhelyezni az Üzemeltetési Irodában, és ott a közgyűlést követő hatvan napon át (munkanapokon és munkaidőben) betekintést biztosítani bármely tulajdonostársnak. A tulajdonostárs a szó szerinti jegyzőkönyvből jegyzeteket készíthet. A hatvan nap elteltével a Közös Képviselő köteles a Társasházon belül a szó szerinti jegyzőkönyvet legalább tíz éven át megőrizni.

6.6.13. A Közgyűlésen mindkét Társasház tulajdonosainak egyszerű többségével megválasztott, személyében azonos jegyzőkönyvvezetőt és Társasházanként két-két, a Társasházban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat, mint jegyzőkönyv hitelesítő kell választani.

A jegyzőkönyvvezető és a hitelesítők személyére - a Közgyűlési meghívóban megjelölt személyeken túl a levezető elnök és/vagy a Közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak is tehetnek javaslatot. A jegyzőkönyvvezető és a hitelesítők személyét a tulajdonostársak egyszerű szavazattöbbséggel választják meg.

6.6.14. Az írásba foglalt, a határozatokat is tartalmazó szó szerinti jegyzőkönyvet a Közgyűlés levezető elnöke, a tulajdonostársak közül választott két hitelesítő és a jegyzőkönyvvezető írja alá.

6.7.

A határozatok meghozatala

A Társasházak közgyűlései döntéseit, ha jogszabály és/vagy a Társasházak Alapító Okirata, Szervezeti és Működési Szabályzata ettől eltérően nem rendelkezik, egyszerű szótöbbséggel (a közgyűléseken jelen lévő tulajdoni hányad 50 %-a plusz egy támogató szavazattal) hozza meg.

6.7.1 A Közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

6.7.2. A Közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot.

6.7.3. A lakások, üzlethelyiségek összevonásához, illetve megosztáshoz, ha azt az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján végezték el, és 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 6.7.3. szerinti határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat. A határozatot közokiratba, vagy ügyvéd, vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

6.7.4. Az építető tulajdonostárs a lakásában 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.

Az írásbeli hozzájárulást helyettesítheti, ha a hozzájárulást a fentiek szerinti támogató szavazattal mindkét Társasház közgyűlése jóváhagyja.

A közös épületrész és/vagy a közös épület-berendezés műszaki állapotának lényeges megváltozásával járó építési beavatkozások esetén mindkét társasház valamennyi tulajdonostársát közvetlenül érintett tulajdonostársnak kell tekinteni.

Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és az első bekezdésben említett körülmények nem állnak fenn.

6.7.5. Azon közös tulajdonú ingatlanrészek és vagyontárgy kivételével, melyek közös tulajdonban maradását jogszabály rögzíti, az Alapító Okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy azzal a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről.

A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

A Duna Pest Társasházak Alapító Okirata ilyen felhatalmazást nem enged, így ez a jog kizárólag az Alapító Okirat 6.7.7. pontjában leírtak szerinti módosulását követően gyakorolható.

6.7.6. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a mindenkor hatályos jogszabályi előírásokban meghatározott szavazati arány szükséges. A jelen módosítással érintett és egységes szerkezetbe foglalt szervezeti-működési szabályzat idején, a jogszabály egyhangú határozatot ír elő.

6.7.7. Az Alapító Okirat módosításához - ha törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, és a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

6.7.7.1. A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos - a 6.7.5 pontban részletezett - elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben, a közgyűlési határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő részére - a határozat meghozatalától számított

60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e a törvényben meghatározott keresetindítási jogokkal.

A 6.7.7.1. pont szerint hozott közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

A határozatot közokiratba, vagy ügyvéd, vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

6.7.8. Az éves Pénzügyi Terv; valamint a beszámoló csak abban az esetben tekinthető elfogadottnak, ha mind az 'A' és mind a 'B' Társasház Közgyűlése külön-külön legalább egyszerű többséggel jóváhagyta azt.

6.7.9. A Felújítási Alapba és Tartalékalapba történő tárgyévi befizetési kötelezettségek mértékéről szóló határozati javaslat csak abban az esetben tekinthető elfogadottnak, ha mind az 'A' és mind a 'B' Társasház Közgyűlése külön-külön legalább egyszerű többséggel jóváhagyta azt.

6.8.

Írásbeli szavazás

Ha a Közgyűlés megtartása bármely okból nehézségbe ütközik, ám indokolt valamennyi Tulajdonostárs szavazatának kikérése, illetve sürgős szükség miatt, ha a Közgyűlés összehívása fölösleges késsedelemmel, kár bekövetkezésével járhat, a Tulajdonostársak írásban is határozhatnak.

Az írásbeli szavazás elrendelésének szükségessége esetén a Közös Képviselő valamennyi tulajdonostársat írásban értesíti, hogy mely kérdésben kéri azonnali állásfoglalásukat. Az értesítésnek konkrét határozat-tervezetet kell tartalmaznia. A Közös Képviselő írásbeli javaslatához csatolni kell a Társasházak Számvizsgáló Bizottságának írásbeli véleményét is.

A szavazásra ily módon megfogalmazott határozat-tervezetet lehetőség szerint közel azonos időpontban, és amennyiben lehetséges, úgy az átvételt igazoló módon, személyesen kell átadni a Tulajdonostársaknak, vagy ajánlott levélben kell megküldeni a részükre. Vidéki vagy külföldi távollét esetén a Tulajdonostárs szavazatát telefax és/vagy elektronikus levél, vagy a Társasházak e célra rendszeresített webes felületének útján is meg lehet kémi az érintett tulajdonosoktól.

A 6.4. pont azon rendelkezéseit - melyek a több tulajdonostárs közös tulajdonában lévő albetétthez tartozó szavazati jog gyakorlására vonatkozik - az írásbeli szavazásnál is értelemszerűen alkalmazni kell.

A határozati javaslatot (tervezetet) egyértelműen kell megfogalmazni, akként, hogy arra igennel vagy nemmel lehessen válaszolni. Az értesítésben meg kell jelölni, hogy a Közös Képviselő az utolsó értesítés megküldése napjától számított tizedik naptári napon a szavazást befejezetteknek tekinti, s a szavazatokat összesíti. A tizedik nappal bezáróan meg nem érkezett szavazatok tartózkodásnak számítanak.

Az írásos szavazás eredményéről a Közös Képviselő a szavazatok leadására megjelölt 10 napos határidő lejártát követő 8 naptári napon belül késsedelem nélkül értesíti a tulajdonostársakat, valamint a szavazás eredményétől függően jár el a szavazás tárgyát képező határozat végrehajtásával kapcsolatosan.

6.9.

A Közgyűlési határozatok megtámadása

6.9.1. Ha a Közgyűlés határozata jogszabály vagy az Alapító Okirat, illetőleg a Szervezeti Működési Szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül.

6.9.2. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

6.9.3. Minden olyan esetben, amikor valamely tulajdonostárs hatósági és/vagy bírósági eljárást kezdeményez a Társasházak tulajdonosi közösségével szemben, és később a hatósági, bírósági megkeresés alaptalannak bizonyul, úgy az eljárással összefüggésben a Társasházaknál felmerülő valamennyi költséget, azzal azonos

értékben, a következő havi közös költség díjbekérőjéhez tartozóan közös költség pótbefizetési kötelezettségként kell előírni.

6.9.4. A Társasházak tulajdonosi közössége a közgyűlésen jelen lévő tulajdonostárstól elvárja, hogy abban az esetben, ha közgyűlés valamely döntését, eljárását jogszabályba, az Alapító Okiratba és/vagy az SZMSZ előírásaiba ütközőnek tartja, ideértve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmét okozó valamennyi körülményt, ennek tényét a közgyűlésen jelezze annak érdekében, hogy a Közgyűlés megkísérelhessen a vélt vagy valós sérelem kiküszöbölését, a peres eljárás elkerülését. **Abban az esetben, ha a jelen lévő tulajdonostárs a kifogását a Közgyűlés felé nem jelzi, úgy ezt a magatartást a tulajdonosi közösség a joggal való visszaélésként kezeli, melyre a peres eljárásban hivatkozhat.**

6.10.

A Közös Képviselő

6.10.1. A Társasházak személyében mindig azonos Közös Képviselőjét a Társasházak közgyűlései választják meg úgy, hogy mindkét Társasház Közös Képviselőjét ugyanannak a személynek kell ellátnia.

A közös képviselőről szóló határozat bármely Társasház esetében akkor válik hatályossá, ha ugyanazon Közös Képviselőt a másik Társasház tulajdonosi közössége is megválasztja.

6.10.2. A Társasházak Közös Képviselője lehet a közgyűlések által megválasztott, az 'A' és/vagy a 'B' Társasházban tulajdonnal rendelkező tulajdonostárs, vagy a mindkét társasház tulajdonosai által megválasztott, a jogszabály által előírt végzettséggel rendelkező, az üzemeltetési vezetői feladatokat is ellátó magánszemély.

Abban az esetben, ha a Közös Képviselői megbízást a Duna Pest Rezidenciák 'A' és/vagy 'B' Társasházban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonos látja el, az Üzemeltetés vezetését más személy is elláthatja.

6.10.3. A Közös Képviselői teendőik ellátására megbízási vagy a Közös Képviselői feladat személyes ellátására szóló egyéb jogviszony szerinti szerződés megkötésére a Számvizsgáló Bizottság jogosult a Társasházak képviselőjében.

6.10.4. A Közös Képviselő a Társasházak Közgyűléseinek köteles beszámolni és elszámolni valamennyi, a Közös Képviselőt érintő közgyűlési döntéssel kapcsolatosan.

A Közös Képviselő képviseli a Társasházakat harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok, hatóságok, és más szervek előtt. (A Társasházak érintő perekben a perbeli cselekvőképesség a Közös Képviselőt illeti meg.) E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

6.10.5. A Közös Képviselő jogkörében eljárva mások mellett kiemelten, de nem kizárólagosan köteles az alábbi feladatok maradéktalan elvégzésére.

- A Társasház Közgyűlésének üléseit előkészíteni, azok megtartásáról az SZMSZ előírásainak megfelelően gondoskodni.
- A Közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat, valamint az SZMSZ rendelkezéseinek.
- A Társasházak alkalmazottaiból álló Üzemeltetési Irodát közvetlenül vagy az üzemeltetési vezetőn keresztül vezetni és felügyelni.
- Minden szükséges intézkedést megtenni annak érdekében, hogy az 'A' és a 'B' épület fenntartása biztosítva legyen.
- A Közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (Közgyűlési Határozatok Könyvét) vezetni a hatályos jogszabályi előírások rendelkezéseinek megfelelően.
- A külön tulajdonban álló lakást, üzlethelyiséget, garázst, tárolót érintő tulajdonosváltás esetén - a szerződő felek kérésére - köteles a szükséges nyilvántartásokat módosítani, valamint minden az elidegenítéssel érintett albetétre vonatkozó határozatok szerint eljárni.
- A külön tulajdonban álló lakást, üzlethelyiséget, garázst, tárolót érintő tulajdonosváltás esetén - a tulajdonostárs kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni az albetétet terhelő, a Társasház felé fennálló

tartozásról. Tartozás esetén a hátralék összegét, valamint az összeghez tartozó fizetési határnapot is meg kell jelölni a nyilatkozatban, melynek tartalmáért a Közös Képviselő felelősséggel tartozik.

- Kezelní a Társasházak pénzkészleteit, és ennek keretében eleget tenni a Társasházat terhelő anyagi kötelezettségeknek.
- A számveteli szabályoknak, a Társasházak Pénzügyi Terveinek és a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően évente költségvetési javaslatot kell készítenie.
- A számveteli szabályoknak, a Társasházak Pénzügyi Terveinek és a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően éves elszámolást kell készítenie.
- Beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a társasházközösség ezzel kapcsolatos igényeit.
- Gyakorolni a Társasházközösség képviseletében a Társasházi albetét elidegenítéséhez való hozzájárulásra vonatkozó jogokat az Alapító Okirat, az SZMSZ és a hatályos jogszabályi előírások rendelkezései alapján.
- Mindazon feladatokat ellátni, melyekre a Társasházzal kötött Közös Képviselői Megbízási vagy egyéb, munkavégzésre irányuló jogviszony szerinti szerződése, valamint jogszabályi előírások alapján köteles.
- Szükség szerint, a tulajdonostárs albetétjére jelzálogjog bejegyztetése az SZMSZ vonatkozó előírásai szerint.

6.10.6. Az éves elszámolás elfogadása esetén a Közgyűlés a Közös Képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.

6.10.7. A Közös Képviselő, a társasházközösség ügyeiben eljárva - a Tulajdonostársak nevében - jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

6.10.8. Az egyébként a Közgyűlési hatáskörbe tartozó ügyekben a Közös Képviselő - ha az elfogadott költségvetési javaslat végrehajtása, vagy egyéb fontos okból halaszthatatlanul indokolt - előzetesen is jogosult szerződések megkötésére az SZVB egyetértése esetén. Az ilyen szerződéses jogügyletekhez azonban a Közgyűlés utólagos jóváhagyása szükséges.

6.10.9. A Közös Képviselő önállóan rendelkezik a Társasházak bankszámlái felett azzal, hogy minden bruttó 5 millió forint feletti számla kifizetéséhez, illetve pénzügyi művelethez a számvizsgáló bizottság legalább egy tagjának az írásos hozzájárulása szükséges, kivéve, ha a kifizetésre a Közgyűlés által előzetesen jóváhagyott, a Társasházak rendes gazdálkodási körében történő kifizetési kötelezettség tartozik (Például: havi elektromos energia számlák).

6.10.10. A Közös Képviselő képviselet a társasházközösséget az Alapító Okiratban, az SZMSZ-ben, valamint a Közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettséget nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

6.12.

A Számvizsgáló Bizottság

A Számvizsgáló Bizottság a tulajdonostársak közösségét két közgyűlés között képviselő, közvetlen tulajdonosi felügyeletet gyakorló és ellenőrző szerve. A Társasházak tulajdonosi közösségei által megválasztott Számvizsgáló Bizottság tagjainak és/vagy elnökének sem a feladatköre, sem a döntési jogosultsága, sem a felelősségi köre tekintetében nem tekinthetőek Intéző Bizottságnak.

Különös tekintettel arra, hogy a Duna Pest Rezidenciák 'A' és 'B' Társasházak egy szerves egységet képeznek, a Társasházak Számvizsgáló Bizottságai egymással szorosan együttműködve járnak el, üléseiket azonos időpontban és helyen, azonos munkarend szerint végzik.

6.12.1. Mindkét Társasházban a közgyűlésnek legalább három, maximum öt főből álló Számvizsgáló Bizottságot kell választania. A számvizsgáló bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk. Amennyiben a Társasház Számvizsgáló Bizottsága megválasztott tagjainak száma három fő

alá csökken, úgy a Társasház közgyűlését össze kell hívni, és legalább a minimális létszám eléréséhez szükséges új tagot, tagokat kell választani.

6.12.2. Közgyűlés a Számvizsgáló Bizottságot bármikor felmentheti, és új tagok megválasztásáról dönthet. Új tagként bármely tulajdonostárs megválasztható függetlenül attól, hogy a tulajdonostárs esetleg tagja volt a felmentett Számvizsgáló Bizottságnak.

6.12.3. Mind az 'A', mind a 'B' Társasház számvizsgálói feladatait a társasházak tulajdonostársai közül választott minimum 3-3, maximum 5-5 főből álló, a társasházak közgyűlésein megválasztott Számvizsgáló Bizottság látja el. A Számvizsgáló Bizottság tagjait – az érintett Társasház Lakás-, üzlet- és/vagy garázstulajdonosai közül - a Közgyűlés választja három évi időtartamra, és bármikor visszahívhatja.

A Számvizsgáló Bizottság addig tekinthető működő- és határozatképesnek, amíg tagjainak száma három fő alá nem csökken.

6.12.4. A Társasházak a Számvizsgáló Bizottság tagjai közül választják meg elnökeiket.

6.12.5. Nem természetes személy tag esetén a Közgyűlési Szavazást megelőzően a jelöltnek nyilatkoznia kell arról, hogy taggá válása esetén mely képviselője, illetve képviselőre feljogosított munkavállalója vesz részt a Bizottság munkájában.

Ha bármely okból az eljáró személy megváltozik, a Számvizsgáló Bizottság személyi összetételének ily módon bekövetkezett módosulását a soron következő Közgyűlés hagyhatja jóvá.

6.12.6. A Számvizsgáló Bizottság saját ügyrendje szerint működik, melyet maga állapít meg.

6.12.7. A Számvizsgáló Bizottságok döntéseiket szavazattöbbséggel hozzák meg, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.

6.12.8. A Bizottság működésének akadályoztatása (Például a tagjainak száma három fő alá csökken) vagy egyéb okból bekövetkezett működésképtelensége esetén Rendkívüli Közgyűlést kell összehívni.

6.12.9. A Számvizsgáló Bizottság feladata ellátása közben:

- bármikor ellenőrizheti a Közös Képviselő ügyintézését, a Társasház pénzforgalmát;
- előzetesen véleményezi a Közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen a Pénzügyi Tervet, és az éves beszámoló tervezetét, mellyel összefüggésben javaslattal él a közgyűlés résztvevői felé;
- bármikor ellenőrizheti a Társasházak üzemeltetési, működtetési, karbantartási tevékenységét;
- javaslatot tehet a Közös Képviselő díjazásának mértékére;
- a Társasház folyamatos és hatékony működésének fenntartása érdekében két Közgyűlés közötti időszakban, amennyiben Rendkívüli Közgyűlés összehívása, indokolatlan, gazdaságtalan lenne, vagy túlzott idővesztéssel járna, határozatot hozhat, amely határozatot a Közös Képviselő és a Társasházak alkalmazottai, megbízottai, alvállalkozói kötelesek betartani. A Számvizsgáló Bizottság által ilyen tárgyban hozott határozat ideiglenes hatályú, a Társasház következő Közgyűléséig áll fenn. A Számvizsgáló Bizottság az általa e körben hozott határozatokat köteles a soron következő Közgyűlés elé terjeszteni, ahol a Közgyűlés dönt arról, hogy a határozatot hatályában fenntartja-e, módosítja, és vagy a hatályát megszünteti és dönt a határozat tárgyában történő eljárási szabályokról;
- összehívja a Közgyűlést, ha a Közös Képviselő a jogszabályi 30 napot meghaladóan nem tesz eleget az erre vonatkozó jogszabályi és az SZMSZ előírásai szerinti kötelezettségének.

7.

Házirend

A Duna Pest Rezidenciák 'A' és 'B' Társasházak Házirendjének részletes leírását a Társasházak Szervezeti és Működési Szabályzatának 1. számú melléklete tartalmazza. A Házirend a szervezeti-működési szabályzat elválaszthatatlan része, az abban foglaltakat úgy kell tekinteni, mintha annak előírásai a SZMSZ rendelkező részeiben kerültek volna előírásra.

A Duna Pest Rezidenciák 'A' és a Duna Pest Rezidenciák 'B' Társasházak jogilag ugyan elkülönült két Társasházat jelentenek, de mindennapi működésük és üzemeltetésük során egy szerves egységet képeznek, működésük egymástól el nem választható, ideértve mindkét Társasház tulajdonosi körének együttélési szabályait, jogait és kötelezettségeit, melyeknek mindenkor azonosnak kell lenniük. Az elfogadott Házirend módosításának, a módosítás hatálybalépésének előzetes feltétele, hogy a módosítást mindkét Társasház tulajdonostársai, az SZMSZ módosítására vonatkozó szavazási szabályok mellett támogassák.

7.1.

A házirend módosítása

7.1.1. A Házirend módosítására kizárólag - az SZMSZ módosítása útján -, az SZMSZ módosításának jogszabályi előírásai szerint a Társasházak Közgyűlései jogosultak.

7.1.2. A Házirend módosításáról a Közös Képviselő a módosítást elfogadó Közgyűlési Határozatnak, illetve átfogó jellegű módosítás esetén a Házirend egységes szerkezetbe foglalt szövegének megküldésével köteles tájékoztatni a tulajdonostársakat - legkésőbb a vonatkozó Közgyűlési határozat elfogadásától számított 8, egységes szerkezetbe foglalt módosítás esetén 30 naptári napon belül.

7.2.

Elfogadási Tájékoztatási kötelezettség

7.2.1. Minden tulajdonostárs számára kötelező a Társasházak együttélési szabályainak a Házirendben részletezettek szerinti megismerése és az abban foglaltak mindennapos betartása.

7.2.2. A tulajdonostárs késedelem nélkül köteles tájékoztatni az üzlethelyiségét, a lakását, a tulajdonához tartozó garázst, tárolót használó személyeket (így különösen a vendégeit, bérlőit, partnereit, alkalmazottait, stb.) a hatályos Házirend teljes tartalmáról, kérve az abban foglaltak maradéktalan betartását.

8.

A Standard Szabályzat

A Duna Pest Rezidenciák 'A' és 'B' Társasházak Standard szabályzatának részletes kifejtését a Társasházak Szervezeti-és Működési Szabályzatának 2. számú melléklete tartalmazza. A Társasházak Standard Szabályzata a Szervezeti-és Működési Szabályzat elválaszthatatlan részét képezi, az abban foglaltakat úgy kell tekinteni, mintha annak előírásai a SZMSZ rendelkező részeiben kerültek volna előírásra.

A Duna Pest Rezidenciák 'A' és a Duna Pest Rezidenciák 'B' Társasházak jogilag ugyan elkülönült két Társasházat jelentenek, de mindennapi működésük és üzemeltetésük során egy szerves egységet képeznek, működésük egymástól el nem választható, ideértve mindkét Társasház tulajdonosi körének együttélési szabályait, jogait és kötelezettségeit, melyeknek mindenkor azonosnak kell lenniük.

A Standard Szabályzat elsődlegesen a Társasházak üzemeltetési szabályai, a Társasházak alkalmazottai, a szolgáltatások nyújtói számára határozza meg a részletes feladatokat és az elvárt viselkedési normákat a munkavégzés, szolgáltatásnyújtás során. E feladatok magas szintű biztosításának azonban elválaszthatatlan feltétele, hogy a szolgáltatási szabályokat szolgáltatásokat igénybe vevők is megismerjék, a szolgáltatások igénybevétele során segítő módon együttműködjenek. A Standard Szabályzat elkerülhetetlenül tartalmaz a tulajdonostársaktól elvárt viselkedési előírásokat, melyek megismerése, betartása a tulajdonosi közösségtől is elvárt.

Az elfogadott Standard Szabályzat módosításának, a módosítás hatálybalépésének előzetes feltétele, hogy a módosítást mindkét Társasház tulajdonostársai, az SZMSZ módosítására vonatkozó szavazási szabályok mellett támogassák.

8.1.

A Standard Szabályzat módosítása

8.1.1. A Standard Szabályzat módosítására kizárólag - az SZMSZ módosítása útján -, az SZMSZ módosításának jogszabályi előírásai szerint a Társasházak Közgyűlései jogosultak.

8.1.2. A Standard Szabályzat módosításáról a Közös Képviselő a módosítást elfogadó Közgyűlési Határozatnak, illetve átfogó jellegű módosítás esetén a Standard Szabályzat egységes szerkezetbe foglalt szövegének megküldésével köteles tájékoztatni a tulajdonostársat - legkésőbb a vonatkozó Közgyűlési határozat elfogadásától számított 8, egységes szerkezetbe foglalt módosítás esetén 30 naptári napon belül.

8.2.

Elfogadási Tájékoztatási kötelezettség

8.2.1. Minden tulajdonostárs számára kötelező a Társasházak együttélési szabályainak a Standard Szabályzatban részletezettek szerinti megismerése és az abban foglaltak mindennapos betartása.

8.2.2. A tulajdonostárs késedelem nélkül köteles tájékoztatni az üzlethelyiségét, a lakását, a tulajdonához tartozó garázst, tárolót használó személyeket (így különösen a vendégeit, bérlőit, partnereit, alkalmazottait, stb.) a hatályos Standard Szabályzat teljes tartalmáról, kérve az abban foglaltak maradéktalan betartását.

9.

A szervezeti-működési szabályzat hatálya

A Szervezeti-és Működési Szabályzat rendelkezései valamennyi tulajdonostársra nézve kötelezőek.

A szervezeti-működési szabályzat első alkalommal az 'A' és/vagy a 'B' Társasház végleges Alapító Okiratának az Alapító általi aláírása napján lépett hatályba.

A Szervezeti-és Működési Szabályzat egységes szerkezetbe foglalt változatának 1-1 példányát a Közös Képviselő köteles megküldeni valamennyi Tulajdonostárs részére.

A Szervezeti-és Működési Szabályzat egységes szerkezetbe foglalt változatának 1-1 példányát a Közös Képviselő köteles elhelyezni és ezzel valamennyi tulajdonostárs számára betekintési jogot biztosítani a Társasházak üzemeltetési irodájában (munkaidőben), valamint a két társasház recepcióján.