

Csengeri Közös Önkormányzati Hivatal Aljegyzője

4765 Csenger, Ady E. u. 14. E-mail: molnaradrienn@csenger.hu Telefon: (44) 520-520 Fax: (44) 520-523



Száma: XIII/ /2025.

Előterjesztés - Csengersima Község Önkormányzatához -

Tárgy: Csengersima Községi Konyha alapító okiratának módosításáról

Előadó: Molnárné Dr. Katona Adrienn Aljegyző

Tisztelt Képviselő- testület!

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. §-a alapján Csengersima Község Önkormányzata Csengersima Községi Konyha alapító okiratát módosítja, az alapító okirat költségvetési szerv főtevékenységének államháztartási szakágazati besorolása elnevezésű rész vonatkozásában, az alábbiak szerint:

Módosításra kerül az alapító okirat 4. A költségvetési szerv tevékenysége elnevezésű rész, 4.2.A költségvetési szerv főtevékenységének államháztartási szakágazati besorolása elnevezésű részének táblázatos kimutatása, az alábbiak szerint:

	szakágazat száma	
1	562200	Szerződéses étkeztetés és egyéb vendéglátás

A szakágazati módosítás a kormányzati funkciók és államháztartási szakágazatok osztályozási rendjéről szóló 15/2019. (XII. 7.) PM rendelet szabályaira tekintettel történik.

Kérem a Tisztelt Képviselő- testületet, hogy Csengersima Községi Konyha alapító okiratát az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal elfogadni, alapító okiratának módosításáról döntést hozni szíveskedjen.

Csenger, 2025.....

Tisztelettel:

/: Molnárné Dr. Katona Adrienn :/
Aljegyző

Határozat-tervezet

Csengersima Község Önkormányzatának

**/ 2025.(.)
határozata**

Csengersima Községi Konyha alapító okiratának módosításáról

A Képviselő- testület

1./ döntést hoz Csengersima Községi Konyha alapító okiratának módosításáról. Jóváhagyja a költségvetési szerv módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratát, és a módosító okiratot, a jegyzőkönyv melléklete szerinti tartalommal.

Alapító okirat

módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. §-a alapján a(z) (z) Csengersima Községi Konyha alapító okiratát a következők szerint adom ki:

1. A költségvetési szerv megnevezése, székhelye, telephelye

1.1. A költségvetési szerv

1.1.1. megnevezése: Csengersima Községi Konyha

1.2. A költségvetési szerv

1.2.1. székhelye: 4743 Csengersima Kossuth Lajos utca 62.

2. A költségvetési szerv alapításával és megszűnésével összefüggő rendelkezések

2.1. A költségvetési szerv alapításának dátuma: 2017.01.01.

3. A költségvetési szerv irányítása, felügyelete

3.1. A költségvetési szerv irányító szervének

3.1.1. megnevezése: Csengersima Község Önkormányzat Képviselő Testülete

3.1.2. székhelye: 4743 Csengersima Kossuth Lajos utca 62.

4. A költségvetési szerv tevékenysége

4.1. A költségvetési szerv közfeladata:

Csengersima Községi Konyha a gyermekétkeztetésben intézményen kívül illetve köznevelési intézményen belül látja el a feladatait. Ezen kívül az intézmény munkahelyi, vendég valamint szociális étkeztetést lát el.

4.2. A költségvetési szerv főtevékenységének államháztartási szakágazati besorolása:

	szakágazat száma	szakágazat megnevezése
1	562200	Szerződéses étkeztetés és egyéb vendéglátás

4.3. A költségvetési szerv alaptevékenysége:

Csengersima Községi Konyha a gyermekétkeztetésben intézményen kívül illetve köznevelési intézményen belül látja el a feladatait. Ezen kívül az intézmény munkahelyi, vendég valamint szociális étkeztetést lát el.

4.4. A költségvetési szerv alaptevékenységének kormányzati funkció szerinti megjelölése:

	kormányzati funkciószám	kormányzati funkció megnevezése
1	081071	Üdülői szálláshely- szolgáltatás és étkeztetés
2	096015	Gyermekétkeztetés köznevelési intézményben
3	096025	Munkahelyi étkeztetés köznevelési intézményben
4	104037	Intézményen kívüli gyermekétkeztetés
5	107051	Szociális étkeztetés

4.5. A költségvetési szerv illetékessége, működési területe:

A költségvetési szerv működési területe Csengersima község közigazgatási területe.

5. A költségvetési szerv szervezete és működése

5.1. A költségvetési szerv vezetőjének megbízási rendje:

Az intézmény vezetőjét – pályázat útján – a Csengersima Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt év határozott időre bízta meg, illetve menti fel Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (7) bekezdése, valamint a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény alapján. Az egyéb munkáltatói jogokat a polgármester gyakorolja.

5.2. A költségvetési szervnél alkalmazásban álló személyek jogviszonya:

	foglalkoztatási jogviszony	jogviszonyt szabályozó jogszabály
1	közalkalmazotti jogviszony	a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény

Okirat száma: IV/575-1/2025.

Módosító okirat

A Csengersima Községi Konyha Csengersima Község Önkormányzat Képviselő- testülete által 2016.december 01. napján kiadott 843/2016. számú alapító okiratát az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. §-a alapján Csengersima Község Önkormányzat Képviselő- testületének 64/2025.(X.06.) számú határozatára figyelemmel a következők szerint módosítom:

1. Módosításra kerül az alapító okirat 4. A költségvetési szerv tevékenysége elnevezésű rész, 4.2.A költségvetési szerv főtevékenységének államháztartási szakágazati besorolása elnevezésű részének táblázatos kimutatása, az alábbiak szerint:

	szakágazat száma	szakágazat megnevezése
1	562200	Szerződéses étkeztetés és egyéb vendéglátás

Jelen módosító okiratot a törzskönyvi nyilvántartásba történő bejegyzés napjától kell alkalmazni.

Kelt: Csengersima, időbélyegző szerint

P.H.



Kislőrincz József
Polgármester

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Alulírott szerződő felek a Mátészalkai Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál a Csengersima településen lévő 233 helyrajzi számmal felvett, természetben a 4743 Csengersima, Kossuth Lajos utca 79. szám alatti 1061 m² nagyságú, belterületi ingatlanra vonatkozó alapító okiratot, a **Ptk. 5:85. § (1) bekezdése**, valamint a **2003. évi CXXXIII. tv.** alapján alapítja meg.

A társasház neve: „Csengersima, Kossuth Lajos utca 79. sz. alatti Társasház”.

A társasház III. pontban felsorolt egységei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, - a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával és a jelen alapító okirat V. 3./ pontjának harmadik bekezdésében foglalt kizárólagos használati jogával - külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, a 2003. évi CXXXIII. tv., valamint az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

Tekintettel arra, hogy jelen Alapító Okirattal érintett társasházban 6 lakás kerül külön tulajdonba, az Alapítók kijelentik, hogy a 2003. évi CXXXIII. törvény 12. §-ra tekintettel az alakuló közgyűlés határoz a társasház közös képviselőjének, esetlegesen intézőbizottsága elnökének és tagjainak megválasztásáról, továbbá fizetési számla nyitásáról, valamint a 14. § (1) bekezdése alapján az alakuló közgyűlés köteles megállapítani a Társasház szervezeti-működési szabályzatát.

Az alakuló közgyűlést az Alapító Okirat aláírását követő hatvan napon belül meg kell tartani.

II. KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban marad a mellékelt terven és műleíráson körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 1061 m².
- II. A telket határoló kerítés; valamint a személyi bejárat, illetve gépkocsi-bejárat céljára szolgáló ajtó.
- III. Alapozás és víz elleni szigetelések, alap- és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével), pillérek, lépcsőházi falak, kémények és szellőző kürtők.
- IV. Közbenső födémek és zárófödémek.
- V. Tetőszerkezet hőszigeteléssel.
- VI. Tetőn kívüli kémények, szellőzők.
- VII. Bádog szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedés, függő és lefolyó csatornák).




- VIII. Külső homlokzatvakolat és lábazat.
- IX. Lépcsőszerkezetek és azok burkolatai.
- X. Lépcsőház előtér.
- XI. Lépcsőház.
- XII. Kukatároló.
- XIII. Elektromos fővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XIV. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XV. A víz alap és felszálló vezetékek, a külön tulajdon leágazó vezetékéig.
- XVI. Gáz- alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig.
- XVII. Minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen és közös számlára szereznek be.

Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek és berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a II. pont felsorolásában, de a társasháznak a közös tulajdonába tartozó felszereléseit és berendezéseit érinti, és amelyek a társasházi tulajdonostársak közös használatában állnak. A felsorolt közös tulajdonban maradó építményrészek, berendezések és felszerelések használata a Társasház mindenkori tulajdonosait illetik meg.

Az alapító okirat hatálybalépése után is közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, a mely a Ptk., a 2003. évi CXXXIII. tv. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

III. KÜLÖN TULAJDON

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába – és ennek megfelelően önálló ingatlan-nyilvántartási különlapra – kerülnek az alább meghatározott lakások, valamint az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs a II. pontban felsorolva. Ezek különösen a belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az egységekhez (lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek, valamint minden olyan berendezés, vagy építményrész, ami kizárólagos és közvetlen kapcsolatban áll a külön tulajdonú lakással.

A külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok számítása a külön tulajdoni illetőségek alapterületének figyelembevételével történik.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat - a közös tulajdonból való hányaddal együtt - az alábbiak szerint illeti meg:

1. Csengersima településen lévő 233/A/1 hrsz. alatt kialakuló lakás

Csengersima Község Önkormányzata (törzsszám:15443003, képviseli.:Kislőrincz József polgármester) 4743 Csengersima, Kossuth utca 62. sz. szám alatti jogi személy 1/1 arányú tulajdonát képezi a földszinti, Fsz. 1. szám alatt található összkomfortos társasházi lakás, mely 1.1. szoba: 17,04 m², 1.2. konyha: 9,54 m²,



1.3. közlekedő: 9,28 m², 1.4. fürdő 6,06 m², 1.5. kamra: 0,97 m², 1.6. szoba: 9,78 m², nagyságú helyiségekből álló, összesen 52,67 m² (kerekítve: 53 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 53/208 tulajdoni hányaddal.

2. Csengersima településen lévő 233/A/2 hrsz. alatt kialakuló lakás

Csengersima Község Önkormányzata (törzsszám: 15443003, képviseli: Kislőrincz József polgármester) 4743 Csengersima, Kossuth utca 62. sz. szám alatti jogi személy 1/1 arányú tulajdonát képezi a földszinti, Fsz. 2. szám alatt található összkomfortos társasházi lakás, mely 2.1. szoba: 15,89 m², 2.2. konyha: 11,10 m², 2.3. szoba: 11,40 m², 2.4. kamra: 1,17 m², 2.5. közlekedő: 2,63 m², 2.6. fürdő: 4,32 m² nagyságú helyiségekből álló, összesen 46,51 m² (kerekítve: 47 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 47/208 tulajdoni hányaddal.

3. Csengersima településen lévő 233/A/3 hrsz. alatt kialakuló lakás

Csengersima Község Önkormányzata (törzsszám: 15443003, képviseli: Kislőrincz József polgármester) 4743 Csengersima, Kossuth utca 62. sz. szám alatti jogi személy 1/1 arányú tulajdonát képezi a földszinti, Fsz. 3. szám alatt található összkomfortos társasházi lakás, mely 3.1. konyha: 7,39 m², 3.2. kamra: 1,89 m², 3.3. nappali: 16,20 m², 3.4. szoba 12,22 m², 3.5. WC: 1,18 m², 3.6. közlekedő: 2,95 m², 3.7. fürdő: 4,39 m² nagyságú helyiségekből álló, összesen 46,22 m² (kerekítve: 46 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 46/208 tulajdoni hányaddal.

4. Csengersima településen lévő 233/A/4 hrsz. alatt kialakuló lakás

Csengersima Község Önkormányzata (törzsszám: 15443003, képviseli: Kislőrincz József polgármester) 4743 Csengersima, Kossuth utca 62. sz. szám alatti jogi személy 1/1 arányú tulajdonát képezi a fszt. 4. szám alatt található összkomfortos társasházi lakás, mely 4.1. szoba: 22,01 m², 4.2. étkező + konyha: 20,79 m², 4.3. szoba: 9,39 m², 4.4. kamra: 2,00 m², 4.5. közlekedő: 3,00 m², 4.6. fürdő: 4,33 m² nagyságú helyiségekből álló, összesen 61,52 m² (kerekítve: 62 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 62/208 tulajdoni hányaddal.

IV.

AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A tulajdonostársak jelen okirat aláírásával kérik és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 7. §-a alapján, valamint a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52-55. §-ainak megfelelően a társasház alapító okirat módosítását, a Szervezeti és Működési Szabályzatot a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban csatolja hozzá a korábbi bejegyzést tartalmazó ügyirathoz.

V.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1./ A társasház tulajdoni egysége

A társasházban lévő lakások (társasházi lakás) és a közös tulajdonban lévő helyiségek a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányada (a továbbiakban egységek) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak.

Az épületek azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak – amelyek nincsenek külön tulajdonban - a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasházi lakás, illetőleg a közös tulajdonban lévő helyiségek a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

A lakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, ill. mint tulajdont átruházni.

2./ A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasházi lakásra, és az ahhoz tartozó eszmei tulajdoni hányadra megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával - az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt - szabadon rendelkezhet.

3./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

A közös tulajdonban maradó udvar, építményrészek, felszerelések és berendezések használatára és birtoklására a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között valamennyi tulajdonostárs egyformán jogosult. E jogát egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogának vagy jogos érdekének sérelmére.

A tulajdonostársak a külön tulajdoni lakásukat úgy kötelesek használni, hogy a másik tulajdonostárs külön tulajdonának használhatóságát nem akadályozhatja, illetve nem korlátozhatja.

Minden külön tulajdonba tartozó lakást a hozzá tartozó tulajdoni hányadnak megfelelő szavazati jog illet meg, amelyet az egyes, külön tulajdonban lévő lakások tulajdonostársai csak együttesen és egységesen gyakorolhatnak. A külön tulajdon tulajdonostársainak ellentétes szavazata érvénytelen.

A közös tulajdonba tartozó részek fenntartásával járó és a közös tulajdonnal kapcsolatos egyéb kiadások, valamint a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

A közös tulajdon megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat a lehetőség szerint értesíteni kell. A tulajdonostársak a javítási és karbantartási munkálatok elvégzése érdekében a munkálatok kivitelezőjével kötelesek együttműködni, az okozott károk megtérítésén kívül egyéb követelést és a külön tulajdonhoz tartozó részek használatáért díjat a munkálatok idejére nem számolhatnak fel.

Alapító kijelenti, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát – amennyiben az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető – a közgyűlés gyakorolja a 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (2)–(6) bekezdéseiben foglalt rendelkezéseknek megfelelően.

VI. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

A külön tulajdonban lévő lakás értékesítése esetén a tulajdonostársakat nem illeti meg az elővásárlási jog.



VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Az Alapító Okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; és a változást be kell jelenteni a földhivatalnak.

A társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni a földhivatalnál.

A jelen szerződésben esetleg nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és a 2003. évi CXXXIII. törvényben foglaltak az irányadóak.

Jogutódlás estén az új tulajdonostársra ezen Alapító Okirat, annak módosításai, valamint a Társasház egészét érintő határozatokban foglaltak kiterjednek.

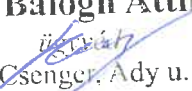
Alapító a jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízza, a további földhivatali eljárásra vonatkozó képviselettel pedig meghatalmazza Dr. Balogh Attila ügyvédet [4765 Csenger, Ady Endre utca 20. sz], aki a megbízást jelen okirat aláírásával elfogadja.

Kelt Csengerben, 2025. október 1. napján


Csengersima Község Önkormányzata tulajdonos
képv.: Kislőrincz József polgármester

Szerkesztettem és ellenjegyzem 2025. október 1. napján:
(kamarai nyilvántartási szám: 36056924)

Dr. Balogh Attila


4765 Csenger, Ady u. 20.
Adószám: 1798398-1-35

A Csengersima, Kossuth Lajos utca 79. sz. alatti**TÁRSASHÁZ****SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA**

A 4743 Csengersima, Kossuth Lajos utca 79. szám alatti Társasház a 2025. év október 1. napján tartott közgyűlésén, az 1/2025.10.01. számú határozatával Szervezeti-működési Szabályzatát (a továbbiakban: SzMSz) az alábbiak szerint állapította meg.

I. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETEA társasház szervei:

1. Közgyűlés
2. Közös képviselő

1. A közgyűlés

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

1.1. A közgyűlés hatásköre

A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

- a) az alapító okirat és az SzMSz módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről, az egész ingatlan elidegenítéséről;
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- d) a közös képviselőnek, a számvizsgáló bizottságnak és a könyvvizsgáló személyének a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról;
- f) a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- h) a költségvetésben meghatározott fenntartásról, felújításáról, beruházásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról és esedékességéről, a külön tulajdont kizárólag ipari, kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenység céljára használók számára külön költségviselés előírásáról, amennyiben a tevékenység bármilyen mértékben is kihat a ház állagára, a házirend betartására, költségekre;
- i) a költségvetésben nem szereplő és évközben felmerülő, a 200.000,- Ft-ot meghaladó munkák megrendeléséről (az összeghatárt a közgyűlés többségi határozattal ettől eltérően is megállapíthatja);
- j) a felújítási alapképzésről és annak mértékéről;
- k) olyan építkezésről vagy változtatásról, amely több tulajdonost érint;
- l) a házirend elfogadásáról és módosításáról;

- m) hitel vagy kölcsön felvételéről;
- n) felújítási pályázaton való részvételről;
- o) tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettségeinek megállapításáról;
- p) a házgondnoki vállalkozási szerződés feltételrendszeréről;
- q) a háztakarítói vállalkozási szerződés feltételrendszeréről;
- r) a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek, vagy egy részének hasznosításáról, a tulajdonosok tekintetében a többlethasználati díj, míg a tulajdonosi körön kívül állók tekintetében a bérleti díj megállapításáról;
- s) a közös tulajdon biztosításáról;
- u) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

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

1.2. A közgyűlés összehívása, eljárási szabályok

1.2.1. A közgyűlés összehívása

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

A közgyűlés év közben is – amikor szükséges – bármikor összehívható (*rendkívüli közgyűlés*). Kötelező a közgyűlés összehívása, ha az összes tulajdoni hányad legalább egytizedével rendelkező tulajdonostársak írásban kérik, a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével. Ha a közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 15 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a 15. napot követő 15 napon belüli időpontra az összehívást kérő tulajdonostársak, vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

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

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat meg kell hívni, írásos meghívóban. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés helyét és idejét, valamint a közgyűlésen elnöklő személy, a jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet, továbbá a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó utalást. A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos előterjesztéseket. A napirenden nem szereplő kérdésekben a közgyűlés nem határozhat.

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

1.2.2. Határozatképesség, megismételt közgyűlés

h

gy

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

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

A megismételt közgyűlést az eredeti közgyűlés napjára is, de az eredeti közgyűlés napjához képest legfeljebb 15 napon belül lehet összehívni, az eredetivel azonos napirenddel.

1.2.3. Szavazás

A szavazati jog a tulajdonostársak tulajdoni hányadához igazodik.

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

Kivételek:

Valamennyi tulajdonostárs egyhangú határozata szükséges:

- az egész ingatlan elidegenítéséhez,
- a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- az alapító okirat módosításához, ha a törvény másként nem rendelkezik.
- a társasháztulajdon megszüntetéséhez,
- a társasháztulajdon lakásszövetkezeti tulajdonná átalakításához.

A tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak:

- az építtető tulajdonostárs a lakásban tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban megjelölt épületrészt érinti.

A tulajdonostársaknak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 2/3-a igenlő szavazatával elidegeníthető az ingatlan,

- az alapító okirat felhatalmazása esetén a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható vagy a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető.

A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan – nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos - előzőekben említett - 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 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,

- ha a társasház alapító okirata a bejegyzéskor hatályos törvény rendelkezéseivel ellentétesen, vagy hiányosan tartalmazza a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását, a közgyűlés az alapító okiratot kijavíthatja vagy kiegészítheti.

Az összes tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak egyszerű szótöbbségű határozata szükséges:

- a Szervezeti – Működési Szabályzat megalkotásához és módosításához,
- A közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazata kell:
 - a.) a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló telek, nem lakás céljára szolgáló helyiség egészének vagy egy részének hasznosításához, a hasznosítás módjának megváltoztatásához,
 - b.) a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használatához, hasznosítása módjának megváltoztatásához, ha az a Társasház rendes működését, vagy a lakhatás nyugalma zavarná.
- a társasház alapító okiratának módosításához, ha az építtető tulajdonostárs által végzett építési munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad
- a változás ingatlan - nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építtető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan – nyilvántartási iratokhoz csatolja.
- A külön tulajdont nem érintő számítási hiba vagy nyilvánvaló adatelírás esetén a közgyűlés a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított legalább egyszerű szavazattöbbségével meghozott határozata alapján az alapító okiratot kijavíthatja.
- A külön tulajdonban lévő lakások nem lakás céljára való hasznosításához.

1.2.4. Jegyzőkönyv

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- a) a közgyűlés helyét, idejét; a jelenlevő tulajdonostársak nevét és tulajdoni hányadát vagy meghatalmazottaik nevét és az esetleges meghívottak nevét a külön jelenléti ív szerint, és az általuk képviselt szavazati arányt úgy, hogy abból megállapítható legyen a határozatképesség;
- b) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- c) a tárgyalta napirendek összefoglalását, a fontosabb eseményeket, hozzászólásokat és véleményeket;
- c) a közgyűlésen elfogadott határozatokat szó szerint és az azokra leadott szavazatok arányát.

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

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

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

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

1.2.5. Írásbeli szavazás

Határozat közgyűlés tartása nélkül is hozható. Ebben az esetben a közös képviselő – a határozati javaslat, annak indokolása és a számvizsgáló bizottság véleményének írásba foglalt megküldésével egyidejűleg – 8 napos határidő kitűzésével írásban felhívja a tulajdonostársakat, hogy szavazataikat írásban adják meg. A tulajdonostársaknak a határozatról a javaslat eredeti tartalma szerint kell döntenüik, az annak kiegészítésével vagy módosításával leadott szavazat érvénytelen. Ha bármelyik tulajdonostárs kéri, a határozati javaslat megtárgyalására a közgyűlést össze kell hívni.

A szavazatok leadására kitűzött határidő lejártát követő napon a határozatot meghozottnak kell tekinteni. A szavazás eredményéről a közös képviselő 8 napon belül értesíti a tulajdonostársakat.

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

1.2.6. Képviselet a közgyűlésen

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

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

1.2.7. Jogorvoslat a közgyűlési határozattal szemben

Ha a közgyűlési határozat:

- a) – jogszabályt,
– az alapító okirat rendelkezéseit,
– a Szervezeti-működési Szabályzat rendelkezéseit sérti;
 - b) vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár,
- bármely tulajdonostárs keresettel a határozat érvénytelenségének megállapítását kérheti a bíróságtól, a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

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

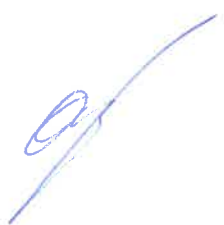
2. A közös képviselő

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

A közös képviselő képviseleti jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan. A társasház közös képviselője Kislőrincz József.

2.1. A közös képviselő feladata és jogköre

A közös képviselő jogkörében eljárva az alábbi feladatok ellátására köteles:

ln 

Társasház kezelőként

- a) az épület fenntartásához szükséges intézkedések megtétele;
- b) az évenkénti költségvetési javaslat és az éves elszámolás elkészítése és közgyűlés elé terjesztése;
- c) az évenkénti költségvetési javaslat, valamint az éves elszámolás jogszabályoknak megfelelő tartalmú elkészítése.

Közös képviselőként

- a) a közgyűlés összehívása;
- b) a közgyűlés határozatainak előkészítése és végrehajtása;
- c) gondoskodás a közgyűlési határozatok és a társasház működésének jogszerűségéről (jogszabályoknak, az alapító okiratnak és az SzMSz-nek való megfeleléséről);
a közös költséghez, felújítási alaphoz való hozzájárulás közgyűlés által megállapított összegének közlése a tulajdonostársakkal, illetve annak beszédese, a társasház ezzel kapcsolatos igényeinek érvényesítése (a késedelembe esett tulajdonostárs felszólítása, jelzálogjog bejegyeztetése, illetve törlési engedély kiadása, polgári peres eljárás stb.);
- d) a közgyűlési jegyzőkönyvek, határozatok (a Közgyűlési Határozatok Könyvében történő) és a társasház egyéb iratainak nyilvántartása, kezelése, a tulajdonostársak betekintési jogának biztosítása, másolatok kiadása;
- e) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 22. §-a szerinti adatok nyilvántartása;
- f) az alapító okirat és az SzMSz, illetve ezek módosításának a földhivatalhoz történő benyújtásának intézése, és azok egy példányának megőrzése;
- g) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén írásbeli nyilatkozat adása a közös költség tartozásról, a tulajdonostárs kérésére;

2.2. Összeférhetetlenség

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

II. A KÖZÖS KÖLTSÉG VISELÉSÉNEK ÉS BIZTOSÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI**1. A költségek viselése**

A közös költség megfizetéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek hozzájárulni, az alábbi kivételekkel:

- a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság tagjainak díjazását a tulajdonostársak külön tulajdononként egyenlő arányban viselik;
- mivel valamennyi tulajdonostárs hitelesített vízórával és közüzemi szerződéssel rendelkezik, ezért a társasházközösség mért teljes fogyasztása és az összes egyéni fogyasztás különbözetét kell a tulajdonostársaknak tulajdoni hányaduk arányában megfizetni.
- A társasházban a központi fűtés szolgáltatás méréséhez lakásonként hőmennyiség fogyasztásmérő elhelyezése lehetséges.
- A garázsok tulajdonosai évente a közgyűlés által meghatározott összegű hozzájárulást kötelesek fizetni.

2. A felújítási alap

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos felújítási munkák fedezésére a társasházközösség felújítási alapot hoz létre, melyhez a tulajdonostársak a közgyűlés által megállapított mértékű felújítási hozzájárulást kötelesek fizetni. A hozzájárulás mértékét a közgyűlés határozza meg, az jelenleg a külön tulajdonban lévő lakások minden négyzetméterére után 20,- Ft/hó.

A felújítási hozzájárulást a tulajdonostársak a közös költséggel együtt, havonta előre kötelesek minden hó 15. napjáig a társasház számlájára befizetni.

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

A felújítás fogalma: 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:

- *teljes felújítás:* a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,
- *részleges felújítás:* az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,
- *korszerűsítés:* meglévő épület, épületrész, épület berendezés rendeltetésszerű és biztonságos használatra 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, illetőleg a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiahatékonyságát szolgáló épületszerkezeteken végzett építési-szerelési munkák is.

A fentieknek megfelelően a felújításra szánt pénzeszközöket az alábbi munkák költségeire lehet felhasználni:

a lakóház rendeltetésszerű használatával összefüggő, időszakonként szükségessé váló minden olyan javításra, amely

- a lakóház elhasználódott állapotának helyreállítását, illetőleg eredeti használhatóságának vagy üzembiztonságának visszaállítását az egyes épületrészek és központi berendezések felújításával, átalakításával vagy kicserélésével biztosítja;
- az egyes épületszerkezetek hibáinak megelőzését vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segíti elő;
- a lakóház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzemben tartásának növelését eredményező mindennemű korszerűsítésre, átalakításra és beszerzésre;
- a közgyűlés által tételesen jóváhagyott minden egyéb, a lakóház állagának helyreállítását szolgáló munkára.

3. A tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettsége



A II. 1. pontban foglaltakra tekintettel a tulajdonostársak – tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napjától számított 15 napon belül – kötelesek bejelenteni a közös képviselőnek:

- a külön tulajdon vonatkozásában a tulajdonosváltást;
- saját nevét, lakcímét, anyja nevét és születési évét, illetve szervezet esetén cégnevét, székhelyét és statisztikai jelzőszámát;
- a haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

4. A közös költségek biztosítása

A közgyűlés által a közös költségek fedezésére, a tulajdoni hányadok arányában, illetve a II. 1. pontban foglaltak figyelembevételével megállapított mértékű hozzájárulást a közös képviselő szedi be.

A tulajdonostársak a tárgyhavi hozzájárulást minden hónap 15. napjáig kötelesek a közös képviselő kezeihez – átvételi elismervény ellenében – készpénzben megfizetni, vagy egyéb módon (készpénzutalási megbízás, átutalás stb.) a társasházközösség pénzügyi vezetője számlájára befizetni. A közös képviselő ennek megtörténtét rendszeresen ellenőrzi, és késedelem esetén megteszi a szükséges intézkedéseket. A közös képviselő a késedelembe esett tulajdonostársat 15 napos határidő kitűzésével, igazoltan, postai szolgáltató útján, egymást követő legalább két alkalommal kézbesíteni megkísérelt felszólítással felszólítja a teljesítésre. A késedelembe esett tulajdonostárs évi 20 % késedelmi kamat megfizetésére köteles.

A közös képviselő a hozzájárulás megfizetésével legalább három hónappal késedelembe került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal történő megterhelését rendelheti el. Ez három havi hátralékonként megismételhető.

A jelzálog jog bejegyzését a közgyűlés is elrendelheti, ebben az esetben a hátralékkal érintett tulajdonostárs nem szavazhat, és tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni. A határozatot, illetve a közös képviselő rendelkezését az érintett tulajdonostársnak kézbesíteni kell azzal, hogy a határozat (rendelkezés) ellen az I. 1.2.7. pont szerinti jogorvoslattal élhet.

Ha a hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálogjogra vonatkozó törlési engedélyt kiadni, a Társasházi törvény szerinti határidőben. Ha a hátralék megfizetése egyéb módon nem biztosítható, a közös képviselő fizetési meghagyásos, vagy polgári peres eljárást kezdeményez.

5. Éves költségvetés és elszámolás; az éves ügykezelés jóváhagyása

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

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

A közös képviselő éves elszámolást köteles készíteni, mely tartalmazza:

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

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

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

lm

Gy

- d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát;
- e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket; továbbá
- f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével –, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

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

III. A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

1. A társasház rendje

A társasház egész területén a napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró magatartástól, hangoskodástól. A televízió, rádió, lemezjátszó, videó- és egyéb készülékek, berendezések, háztartási gépek csak mások nyugalma zavarása nélkül működtethetők.

A lakóépületben

- zajt okozó és egyéb gépeket használni, zajjal járó építési, szerelési munkát végezni munkanapokon 8 és 18 óra között, szombaton 9 és 13 óra között szabad, ezen belül a munkavégzés 13 – 14,30 óra között tilos.

Ez a rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

Ének és zene gyakorlása, oktatása munkanapokon 8 és 18 óra, szombaton 9 és 13 óra között folytatható. Vasárnap és ünnepnapokon az ének és zeneoktatási tevékenység nem gyakorolható.

Az épület kapuját zárva kell tartani. Kulccsal valamennyi tulajdonostársat el kell látni. Kaputelefon útján a bejutás biztosított. Idegent az épületbe indokolatlanul beengedni nem szabad, rossz szándékot feltételező esetben a rendőrséget értesíteni kell.

2. Tisztaság biztosítása

A társasház területének általános tisztántartásáról vállalkozó útján a közös képviselő gondoskodik. Nagytakarításkor más vállalkozó is bevonható.

Az ingatlanhoz tartozó közterület takarításáról is gondoskodni kell.

A tulajdonos (bérlő és albérlő, ideiglenes lakáshasználó) köteles lakása belsejét, és a közvetlenül csatlakozó folyosó-lépcsőszakaszt tisztántartani, szennyeződéstől óvni, szükség esetén féregteleníttetni.

A háztartási szemetet a szeméttároló edényekbe nylon zsákba kötve, a papír dobozokat összetépve kell elhelyezni. A nem háztartási szemet elszállításáról – a lomtalanítást kivéve – a tulajdonos köteles gondoskodni.

A lakáson, valamint önálló tulajdonú helyiségeken kívül ruhaneműt, ágyneműt, lakástextíliát porolni, tisztítani, vagy porképződéssel járó takarítást végezni, portörölő ruhát kirázni

- munkanapokon 9 és 19 óra között,
- szombaton pedig 9 és 14 óra között szabad.

A porzsák tartalmát a háztartási hulladékkal azonos módon kell eltávolítani.

A tisztítással okozott vagy egyéb módon keletkezett (pl. elejtett üveg, tojás stb.) szennyeződést az okozónak haladéktalanul el kell távolítania.

Az épületből tárgyakat kidobni, bármilyen folyadékot kiönteni tilos. A növények elhelyezése és ápolása során is figyelembe kell venni az élet- és vagyonvédelmi szempontokat, valamint mások jogos érdekeit.

Ha valamilyen anyag szállítása vagy lerakása a társasház területén szennyeződéssel jár, az a személy, akinek érdekében a szállítás történt, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni.

Rovar- vagy rágcsálófertőzés esetén a közös tulajdonú területeken a mentesítési munkákat a közös képviselő a közös költség terhére haladéktalanul köteles elvégeztetni. Ha az ilyen munka elvégzésének szükségessége külön tulajdonban álló helyiségben merül fel, a tulajdonos köteles a munka elvégeztetéséről gondoskodni, de az eredményesség biztosítása érdekében oly módon, hogy valamennyi tulajdonos szervezetten, a közös képviselő által megadott időpontban köteles az irtást elvégeztetni.

3. Állagvédelem

A társasház állagának megóvása érdekében a tulajdonosok és más használó személyek (bérlok és albérlok, ideiglenes lakáshasználók) kötelesek a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, az ingatlan közös tulajdonban álló részeit, a közös tulajdonban álló berendezéseket és tartozékokat (pl. szellőztető, kaputelefon berendezés, mágneszárok, központi antenna stb.) a rendeltetésüknek megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan és gondosan használni.

A közös képviselőnek gondoskodnia kell arról, hogy a tűzvédelmi, köztisztasági, egészségügyi, balesetvédelmi rendelkezésekben megjelölt berendezési és felszerelési tárgyak használatra alkalmas, szükség esetén az illetékes hatóság által minősített állapotban, folyamatosan rendelkezésre álljanak.

A közös képviselő gondoskodik arról, hogy a tulajdonosok (használók, bérlok, albérlok) a társasház területén végzendő felújítási vagy karbantartási munka megkezdésének időpontjáról, várható időtartamáról, közműszolgáltatások kimaradásáról, annak várható időtartamáról a munkakezdést megelőzően legalább 15 nappal hirdetmény útján értesítést kapjanak. Azonnali beavatkozást igénylő munka esetén legkésőbb a munka megkezdésével egy időben kell a munkavégzés várható időtartamának megjelölésével a hirdetményt kifüggeszteni.

A tulajdonosoknak a társasház állagára, állapotára vonatkozó, írásban benyújtott észrevételeit, javaslatait a közös képviselőnek legkésőbb 15 napon belül meg kell válaszolnia. Kivételt képeznek az azonnali beavatkozást igénylő munkák, amelyeket a tulajdonos (használó, bérlok, albérlok) szóban is bejelenthet, és amelyről a közös képviselőnek azonnal intézkednie kell.

Ha a közös képviselő a munka sürgős elvégzésének szükségességével nem ért egyet, erről szóban azonnal, 24 órán belül pedig írásban is tájékoztatnia kell a bejelentő tulajdonost (használót, bérlokt).

A közös használatra szolgáló területek csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók.

h

Fig

A tárolókban a közművek szerelvényeihez a hozzáférést mindenkor biztosítani kell.

Mivel a társasház területének, épületének tetőzete, homlokzata, kerítése, falfelülete közös tulajdonban levő terület, itt mindennemű hirdető-berendezést (fényreklámot), díszkivilágításra szolgáló berendezést, kirakatszekrényt, légkondicionáló berendezés kültéri egységét csak a közgyűlés jóváhagyását követően szabad felszereltetni.

Amennyiben a közös tulajdonú falfelületre elhelyezendő cégtábla, reklámtábla, vitrin stb. mérete a tulajdonostárs közös tulajdoni illetőségének számított mértékét meghaladja, annak elhelyezéseért a tulajdonos havi rendszerességgel fizetendő többlethasználati díjat köteles megfizetni. A többlethasználati díj mértékét a közgyűlés állapítja meg. Abban az esetben, ha a fenti tárgyak elhelyezését nem tulajdonostárs igényli, vele a közös képviselő a közgyűlés jóváhagyása alapján, a közgyűlés által megállapítandó bérleti díjat tartalmazó bérleti szerződést köthet.

Közös tulajdonban lévő épületrészt bármely módon lezárni, vagy azon rácsokat elhelyezni nem szabad. Csak a közös képviselővel történő előzetes egyeztetés alapján szabad a közös tulajdonú részeket ingóságok tárolására időlegesen igénybe venni.

A közös tulajdonú helyiségekben egyeztetés nélkül vagy a megállapodás szerinti időn túl tárolt ingóságokat a közös képviselő jogosult előzetes felszólítás nélkül felelős őrzésbe venni, és eltávolíttatni. A költségek a vagyontárgyak tulajdonosát terhelik.

Tüzelőanyagot és bármilyen gyúlékony vagy egyébként veszélyes anyagot a közös tulajdonban lévő területeken ideiglenesen sem szabad elhelyezni.

A tűzvédelmi szabályzat betartására különös gondot kell fordítani. A tűzvédelmi hatósági ellenőrzések vagy egyéb intézkedések során elrendelt intézkedésekből esetleg adódó károkért a társasházat, illetve a közös képviselőt semmiféle felelősség nem terheli.

A gyermekek házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott károkért – a Polgári Törvénykönyv rendelkezései szerint - a gondozójuk, kivételes esetben maga a károkozó felel.

4. Állattartás

Madarat nem szabad úgy tartani vagy etetni, hogy az akár a mások lakásához, akár a közös tulajdonhoz tartozó területet, épületrészt szennyezze.

A közös használatra szolgáló területen állatot tartani, valamint etetni nem szabad. Az állat által okozott szennyeződést tulajdonosa, gondozója haladéktalanul köteles feltakarítani.

Ugyancsak tilos kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szokatni.

Az állattartók kötelesek a rájuk vonatkozó jogszabályokat betartani. Így különösen: a lakásban csak olyan állat tartható, amelynek az életfeltételei – figyelemmel az állat fajára, fajtájára, élettani szükségleteire, - az adott körülmények között biztosítható. Biztosítani kell az egymásra veszélyt jelentő, egymást nyugtalanító állatok elkülönített tartását.

Az állattartó köteles állatának állatorvosi ellátásáról rendszeresen gondoskodni.

Az állat tetemét a társasház területén elásni nem szabad. A tetem elszállításáról az állattartó köteles gondoskodni.

Ebet a külön tulajdonú helyiségekből csak pórázon vezetve szabad kiengedni.

A jogszabály által veszélyesnek minősülő vagy veszélyesnek minősített ebet – különösen pit bull terriert és keverékeit – a társasházban tartani, annak területére behozni is tilos.
(Kivételt képeznek a szakhatóság által a jogszabály szerinti egyedi azonosítóval ellátott, ivartalanított egyedek, amelyből háztartásonként egy egyed tartható.)

A Polgári Törvénykönyv szerint az állattartó vétkessége esetén felel azért a kárért, amelyet az állat – bizonyítottan – másnak okoz.

IV. Záró rendelkezés

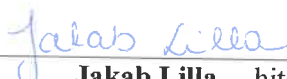
A társasház alapító okiratában, és e szervezeti és működési szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Társasházakról szóló, többször módosított 2003. évi CXXXIII. tv. és a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Kelt: Csengerben, 2025. október 1. napján

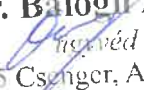

Kislőrincz József levezető elnök


Kislőrinczné Orosz Anita
jegyzőkönyvvezető


Tóthné Balogh Vanda hitelesítő


Jakab Lilla hitelesítő

Ellenjegyzem Csengerben, 2025. október 1. napján:
(kamarai nyilvántartási szám: 36056924)

Dr. Balogh Attila

4765 Csenger, Ady u. 20.
Adószám: 51798398-1-35