

kp / 46021 2020 / KXX *[Handwritten signature]*

EK-47824/2020

*[Handwritten signature]*

## FELÜLVIZSGÁLATI KÉRELEM

**1. SZ. MELLÉKLET**

Tisztelt Polgármester Asszony!  
Tisztelt Képviselők!

**Tárgy: INPUT étterem terasz engedélyének felülvizsgálata.**

VB 72/2020 (11.12.)

VB 73/2020 (11.12.)

Szeretnénk kérelmezni a 2020-02-12-én született bizottsági döntés felülvizsgálatát és annak pozitív megváltoztatását. Nagy valószínűséggel, amikor a bizottság kialakítani kívánta a véleményét, még nem rendelkezett teljes-körű információkkal, így alakulhatott ki cégünkről és a teraszról egy olyan negatív kép, mely nem fedti a valóságot, ezáltal mind a cégünket, mind a ház lakóinak többségét, mind pedig a Ráday utca lakóit és látogatóit kedvezőtlenül érinti.

Cégünk 2017 novemberében nyitott a Ráday utca 30 szám alatt. Az elmúlt két évben folyamatosan fejlesztettük az éttermet a hozzánk járók nagy meglepedésére, és nagyon büszkék vagyunk arra, hogy a Budapesten működő, 2927 étterem közül, a részben külföldi, részben magyar vendégvélemények alapján, a Ráday utca közepén elhelyezkedő Input Kitchen az előkelő 13. helyet foglalja el, és gasztronómiai „nevezetesség” lett!

Pár pontban összeszedtük a válaszinkat a valós tényekről:

### ZAJ

2017-ben esténként élő zenés estéket tartottunk. A Közgyűlésen megbeszéltek szerint *(1. sz. melléklet: 2017-10-09-i Közgyűlési jegyzőkönyv)* hangszigeteltük az álmennyezetbe épített hangszórókat, így a dB mérések alkalmával megfeleltünk az ide vonatkozó összes jogszabálynak.

Ennek ellenére folyamatos panaszokat kaptunk, így ezeket az estéket a Lakók kedvéért **BESZÜNTETTÜK.**

Azóta csak a hűtőszekrények zajára volt panasz, ami 30 dB-en működik az előírásoknak megfelelően, és kizárt hogy átmenjen a hangja a födém szerkezeten. Ez dB mérővel nem tudtuk megmérni, mivel a város háttérzaja mindenhol magasabb.

### 2018 TETŐ FELÚJÍTÁS

A Társasház követelte, hogy bontsuk el a nyár közepén az egész teraszunkat, úgy hogy **NEKÜNK VOLT KÖZTERÜLET-FOGLALÁSI ENGEDÉLYÜNK.**

Ezt követően a közös képviselő hanyagsága miatt 100-as SZÖGEK, FADARABOK HULLOTTAK a gyalogosok fejére, amelyeket terasz árnyékolója fogott fel. Mi megértőnek voltunk, még bíztunk a konstruktív együttműködésben.

**ITT CSAK ABBAN HIBÁZTUNK, HOGY NEM ÁLLÍTTATTUK LE A MUNKÁKAT.**

### LÉGTECHNIKA

2017-10-09-én a Társasház hozzájárult *(lásd: 1. sz. melléklet)* a légtechnikai elvezető csövének kialakításához. A szellőzés kiépítése a szomszédos Református Egyház falán történt.

2018 év közben panaszt kaptunk a légtechnika elégtelen működésére, azaz ételszagra. A panaszt megvizsgáltuk és áttervezettük a légtechnikát 2019 októberében és egy új korszerűbb, nagyobb kapacitású, jobban tisztítható korszerűbb csőre és annak kiépítést kezdtük el. **Ennek köszönhetően nem jön ki ételszag a bejárati ajtón sem, és sehol sem.**

A Református Egyház kérésére a kiépítés előtt felújítottuk a Egyház tűzfalát. *(2. sz. melléklet: Református Egyház hozzájárulása)*

A kismértékben nagyobb méretű korszerű cső láttán a lakók a látványra hivatkozva megtiltották, hogy a korábbiakban már általuk engedélyezett cső nyomvonalán átvezessük a tető szerkezeten az új korszerűbb csövet és a munkálatokat LEÁLLÍTOTA Pucher György közös képviselő.

Jelen pillanatnyilag a szellőző rendesze cca. 4 HÓNAPJA (2019 október óta) a picében hever és a tető alatt ott áll a befejezetlen csonk. (3. sz. melléklet: Fotók).

A ház átvizsgálta a szellőző rendszer tervét egy légtechnikai igazságügyi szakértővel, akivel a tervezőnk folyamatosan egyeztetett és bejárás is történt, és mindent rendben talált szakmailag. (4. sz. melléklet: A szellőző rendszer teljes szakértői terv és kivitelezői szerződés.)

**2020-01-30 – Többlet terület használati díj a szomszéd falán elhelyezett csőre**

(5. sz. melléklet: Többlet használati díj számla)

## FELJELENTÉSEK

A Közös képviselő az elmúlt időszakban feljelentett minket a következő hatóságoknál:

**Rendőrség** – több alkalommal, probléma hiányában intézkedés nem történt.

**Tűzoltóság** – több alkalommal, probléma hiányában intézkedés nem történt.

**Katasztrófa védelem** – több alkalommal, probléma hiányában intézkedés nem történt.

A fenti hatóságok informálták a ház közös képviselőjét, hogy további felesleges riasztás esetén kénytelenek lesznek a házat bíróságra vinni.

**NAV** – több alkalommal kaptunk ellenőrzést és mindent rendben találtak.

**NÉBIH** – több alkalommal kaptunk ellenőrzést és mindent rendben találtak, a kialakult helyzettel tisztában vannak és várják a megoldást, valamint jegyzőkönyvbe vették, hogy a munkálatok kizárólag amiatt állnak, mert a közös képviselő akadályozza az általunk megbízott munkásokat és alvállalkozókat. A társasház közös képviselője naponta hívogatja az előadót, hogy mikor **zártnak be végre minket...**

(6. sz. melléklet: 2020-01-23 – NÉBIH levelezés)

## Önkormányzat

2019-03-19 – Házirend megsértése – Kártérítési díj kirovása (lásd: 7. sz. melléklet)

2019-04-04 – Házirend megsértése – tárgyalás, jegyzőkönyv (lásd: 8. sz. melléklet)

2019-04-24 – Házirend megsértése feljelentés – MEGSZÜNTETVE (lásd: 9. sz. melléklet)

2019-12-16 – Birtokvédelmi eljárás megindítása – (lásd: 10. sz. melléklet)

2020-01-14 – Birtokvédelmi eljárás ELUTASÍTÁSA – (lásd: 11. sz. melléklet)

2020-01-29 – Házirend megsértése, feljelentés – folyamatban – (lásd: 12. sz. melléklet)

2020-02-06 – Jegyző általi INPUT BEZÁRATÁS – ELUTASÍTVA – (lásd: 13. sz. melléklet)

Minden hatóság mindent rendben talált a (érdemes az Önkormányzatban megkérdezni az illetékes osztályokon dolgozó apparátus szakmai véleményét az ügyünkről.)

## TERASZ

A terasz a IX. kerületi Főépítész kifejezett tetszését is elnyerte (14. sz. melléklet Főépítész hozzászólás). Sok energiát fordítottunk a terasz szép és igényes kivitelezésére. A hazai és a külföldi látogató vendégek, járókelők fotózzák a teraszunkat az egyedi kialakítása miatt. A gyerekek imádják a grafikákat az árnyékolón, amit egyedileg nyomdában nyomtattattunk meg.

## SZEMÉLYES ÜGY

A lakók nagy többségét abszolút nem zavarja vagy érinti a terasz léte vagy nemléte, annál is inkább, mivel a ház nagy része a Biblia utca felé néz és azon lakók még csak nem is találkoznak a terasszal.

A Társasház közös képviselőjének írásbeli véleménye és levele inkább személyes ügy, és maximum 2-3 a házban lakó, hangadó véleményét tükrözi, amely **NEM szakmai alapokon nyugszik**, hanem a rosszindulaton és az irigységen.

Mivel nekünk személyes „szerelem” a Ráday utca felvirágoztatása, a következő éttermünket szintén a Ráday utcában, a 29 szám alatt most április hónapban nyitjuk meg, mind a ház lakóival, valamint a közös képviselőjével /Hegedűs Jenő/ kiváló kapcsolatot ápolva, és egyetértésben tudunk dolgozni, együtt élni.

Döbbenet és szomorúan állunk az Input ügyében kialakult helyzet előtt, közvetlenül és közvetve is megközelítőleg 500.000,- forinttal járulunk hozzá a Társasház éves költségvetéséhez.

A beruházásaink reményeink szerint, most a 3. évben fognak először üzemi nyereséget termelni. A terasz késői nyitása miatt 2018-ban a bevételünk 80%-ot esett napok alatt.

**A TERASZ HIÁNYÁBAN BE KELL ZÁRJUK AZ ÉTTERMET,  
MIVEL ÉRTELMETLEN NYITVA TARTSUNK.**

Mind céggként, mind magánemberként minden esetben a megoldásra és a békés együttélésre, együttműködésre törekszünk és ezért szívesen hozunk áldozatot is.

Kérelmünk pozitív elbírálása reményében,

Tisztelettel:

**Input Bar & Bistro Kft.**  
1093 Bp., Ráday u. 30.  
Adószám: 25924249-2-43

Kling Rita  
Ügyvezető

**Kelt: Budapest, 2020.02.28.**

**MELLÉKLETEK:**

1. sz. melléklet: 2017-10-09-i Közgyűlési jegyzőkönyv
2. sz. melléklet: Református Egyház hozzájárulása
3. sz. melléklet: Fotók a szellőzőről és az alkatrészeiről
4. sz. melléklet: A szellőző rendszer teljes szakértői terv és kivitelezői szerződés.
5. sz. melléklet: Többlet használati díj számla
6. sz. melléklet: 2020-01-23 – NÉBIH levelezés
7. sz. melléklet: 2019-03-19 – Házirend megsértése – Kártérítési díj kirovása
8. sz. melléklet: 2019-04-04 – Házirend megsértése – tárgyalás, jegyzőkönyv
9. sz. melléklet: 2019-04-24 – Házirend megsértése feljelentés – megszüntetve
10. sz. melléklet: 2019-12-16 – Birtokvédelmi eljárás megindítása
11. sz. melléklet: 2020-01-14 – Birtokvédelmi eljárás ELUTASÍTÁSA
12. sz. melléklet: 2020-01-29 – Házirend megsértése, feljelentés – folyamatban
13. sz. melléklet: 2020-02-06 – Jegyző általi INPUT BEZÁRATÁS
14. sz. melléklet: Főépítész hozzájárulás

További melléklet: SZMSZ



Korrekt Partner Hungary Kft.

Iroda: 1053 Bp. Ferenciek Tere 5 I/5a. Tel: 317-3938  
puchergy@gmail.com

Jegyzőkönyv

A jegyzőkönyv készült: 2017. év 10. 09.-én.

A közgyűlés kezdete: 17 óra 30 perckor a meghirdetett időpontban.  
Helyszíne: 1092 Bp. Ráday utca 30 Input - Bár.

A közgyűlésen a tulajdonosok 63,09 %-a van jelen, így a közgyűlés határozatképes. ( 6309 /10000 th.)

Napirendi pontok:

- 1./ Közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása, határozathozatal
- 2./ Napirendi pontok elfogadása, határozathozatal.
- 3./ Input –Bár nyitásával, üzemeltetésével kapcsolatos mindennemű ügy megbeszélése, határozathozatal. (Pl: Nyitvatartási időszak, zene, zaj, vendégek hangoskodása, melegíteli üzemelés. Ételmaradékok kérdése, fűrészt főző olaj elhelyezése, külön kuka, üvegekre is, szelektív hulladék gazdálkodás betartása – FKF-el szerződés kötés, külön kukákra, amik hol lesznek, és hány darab, - szellőztetés, reklámtábla mérete, világítása, bérleti díja, házirend betartása, összes kötelező hatósági engedély megléte, bemutatása, esetleges bogárkártevők irtási költsége, stb. Egyéb felmerülő kérdések.
- 4./ A Passed Informatikai Kft. IV/I. szám alatti iroda hőszigetelésével kapcsolatban kérésük megbeszélése: Ingatlanuk feletti tetőtérben gyapot elemekkel való szigetelést elkészíthessék. Egyéb, esetlegesen a közös területeket érintő dolgok, amik a feújítás során felmerülhetnek.  
Határozat hozatal.
5. / 11/ Egyéb kérdések megbeszélése, határozat nem hozható.

A kezdés időpontja: 2017.10. 09. 17 óra 45 perc

Jelenléti nyilvántartás szerint jelen van 6390/10000 tulajdoni hányad.

A közgyűlés tehát határozatképes 63,09 %-al.

Később érkezett 5 fő, evvel növekedett a jelenlévők aránya; jelen van 7208/10000 tulajdoni hányad, vagyis 72,08 %.

**1. napirendi pont:**

Közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása, határozathozatal.

A közgyűlés a tisztségviselőket megválasztja:

Levezető elnök Pucher György

Megszavazva: egyhangúlag 100 %

szavazatarány: igen 100 % 0 nem 0%0tartózkodik 0%

Jegyzőkönyvvezető: Keleti Károlyné

*Handwritten signatures of the board members.*

Megszavazva egyhangúlag 100 %

szavazatarány: igen 100 % Onem 0 Otartózkodik 0%

Jegyzőkönyv hitelesítők: Megszavazva: Sarkadi Péter, Kuthi Barna egyhangúlag 100 %  
szavazatarány: igen 100 % 0 nem 0 % 0 tartózkodik 0%

**2017/11. sz. határozat: A közgyűlés a tisztségviselőket megválasztotta, egyhangúlag 100 %**  
igen 100 % 0 nem 0 % 0 tartózkodik 0 %

**2./ Napirendi pontok elfogadása, határozathozatal.**

A meghívóban szereplő 5 napirendi pontot a közgyűlés elfogadja.

Szavazás: szavazati arány 100 % igen 0 0% nem 0 0 % tartózkodik

**2017/12. határozat:**

**A közgyűlés a napirendi pontokat egyhangúlag elfogadta, azzal a módosítással, hogy először a 4. napirendi pontot, majd utána a 3. napirendi pontot tárgyaljuk.**

igen 100 % nem 0 % tartózkodik 0 %

**4. napirendi pont:**

A Passed Informatikai Kft. IV/I. szám alatti iroda hőszigetelésével kapcsolatban kérésük megbeszélése: Ingatlanuk feletti tetőtérben gyapot elemekkel való szigetelést elkészíthessék. Egyéb, esetlegesen a közös területeket érintő dolgok, amik a fejújítás során felmerülhetnek.  
Határozat hozatal.

**2017/13. határozat:**

**A közgyűlés engedélyezi a Passed Informatikai Kft. IV/I. szám alatti iroda fölötti padlástér, számukra szükséges területen való hőszigetelését, az alábbi feltételekkel:**

**A szigetelés a tűzvédelmi szabályoknak megfelelő /pl. kezelt/ legyen és a területen lévő kéményeket max. 1 m-re közelítheti meg.**

**A szigetelés lépésálló legyen, hogy a további esetleges tetőtéri munkálatokat ne akadályozza, azaz megfelelő szilárdságú legyen. Az építkezés során keletkezett esetleges károkat helyreállítják.**

Szavazás:

szavazati arány 100 % igen 0% nem 0 % tartózkodik

**3. napirendi pont:**

Input –Bár nyitásával, üzemeltetésével kapcsolatos mindennemű ügy megbeszélése, határozathozatal. (Pl: Nyitvatartási időszak, zene, zaj, vendégek hangoskodása, meleg ételi üzemelés. Ételmaradékok kérdése, fűrészt főző olaj elhelyezése, külön kuka, tüvegekre is, szelektív hulladék gazdálkodás betartása – FKF-el szerződés kötés, külön kukákra, amik hol lesznek, és hány darab, ki fogja az utcára kihúzni - szellőztetés, reklámtábla mérete, világítása, bérleti díja, házirend betartása, összes kötelező hatósági engedély megléte, bemutatása, esetleges bogárkártevők irtási költsége, stb. Egyéb felmerülő kérdések.

Hozzászólások:

Rácz György Úr, az Input-Bár ügyvezető igazgatója bemutatja a kialakított helyiséget.

Az alábbi kérdések vetődtek fel:

*Székely Péter* *Rácz György* *Par*

Mire, milyen TEÁOR-számra kérték meg az engedélyt? A működési engedély meleg ételre is meg van adva. Befejező konyha. Előfőzött folyamat után vákuumos fóliában tárolva érkeznek. Nem kell nyersanyagot tartani. Nincs is erre meg a szükséges raktárhelyiség. Minimális alakart, és menü jellegű az étkeztetés. Píritósra kenhető paszták lesznek. Befektetők teljesen más iparágban vannak. Szakértelmet, hozzáértést kért a jelen ügyvezető igazgatótól a Dizayner befektető. Kérése volt, hogy működőképes, fiataloknak, és bármely generációnak elfogadható hely legyen az Input-Bár. Edison cég, az előző bérlő, a bérleti jogát értékesítette. A 70 %-os befektető Médiaház Budapest KFT mint anyacég, a tulajdonos. Így van megfelelő befektető háttér.

A feltálatl étel befejező része, a – köret itt fog elkészülni. Két oldalsó gépezet vizes melegítő, mely melegen tartja az ételt. Menüztetéshez van. Üzemeltetés: nem akarnak mikrózni, a vákuumos rendszerben az ízek megmaradnak. Sült krumpli még a menühöz sem készül itt. Megfelelő edényben hozzák át a főző konyhából. Igyekeznek a rendelkezéseknek megfelelni. Nem kocsmára, hanem jó környezetben való fogyasztásra készülnek fel.

Engedélyt 22 óráig adták ki az Önkormányzatnál. Engedélyt kell kérni további nyitva tartásra. Ehhez társasházi engedély, hozzájárulás szükséges. Zajszint mérés benyújtás is szükséges az önkormányzathoz. Meg kell érteni, hogy ha csak 22-ig van nyitva, akkor nem tud profitot termelni. Zaj 22 óra után nem mehet ki az utcára, mert ekkortól, zárva kell tartani az ajtót. Bármilyen esemény van, ami zavaró, személyesen hozzá forduljunk, . 100 %-ban Ő felel.

Élő zene koncertet 21 óráig tervezik.

A hangerőt a második zajmérés sorozat mérési értéke alá kell vinni 22 óra után még csendesebb legyen, és biztosan ne zavarja a lakókat.

Hangszórók önálló hangszigetelést megoldani. Komoly hang technikusokkal való egyeztetést ígért az Input-Bár.

Nyáron terasz üzemeltetése várható.

Nyitás előtt 1 héttel kötelező rágcsáló irtás.

22-ig van az alap nyitva tartás. Ők 24-ig kívánnak nyitva tartani, vacsora 23-ig. Hogy, utána, hogy be tudjon csukni 24 órára.

Terasz nyitva tartás 22-ig lehetséges, mert utána kötelezően az Önkormányzati rendelet szerint be kell zárni.

Nyitás előtt 1 héttel kötelező rágcsáló irtás. Államilag előírt időszakonként a szerződés alapján végzik, negyedévenként.

Tervezett nyitvatartási időszak? 22 óra után, ha nyitva akarnak tartani, engedély kell az önkormányzattól

Meleg konyhára van-e engedély? Illetve lesz-e?

Jelezzük, hogy van közgyűlési határozat, mely a melegkonyhai tevékenységet tiltja.

Jelezzük az Input-Bár vezetésének, hogy a vendégek hangoskodása tekintetében, mind a helyiségen belül, mind távozáskor az Input-bár felelős a vendégei viselkedéséért.

Ételmaradékok kérdése, hová teszik?

Szállító céggel leszerződtek, csak ÁNTSZ által előírt zárt tartályban, és az Input Bár területén tárolják. Nem kerül ki a külső területre, udvarra az ételmaradék.

Ebben a kérdésben:

2017/14/1. határozat:

A közgyűlés a napirendi pontban az alábbi határozatot hozza:.

Ételmaradékokat külön szemétygyűjtőkben kell kezelni. A ház közös strang lefolyó dugulása esetén a javításról saját költségükre kell gondoskodni.

SZJ K. K. P. K.

**ANTSZ- zárt tárolást, írt elő a belső területre, amit az Input bár vállal betartani.**

Szavazás:

szavazati arány                      100 % igen                      0% nem                      0 % tartózkodik

Fáradt főző olaj elhelyezése?

Üzemeltető közli, hogy fáradt olaj nincs

Ebben a kérdésben:

**2017/14/2. határozat:**

**A közgyűlés ebben a kérdésben, elfogadta az Input-Bár választát..**

Szavazás:

szavazati arány                      100 % igen                      0% nem                      0 % tartózkodik

Szellőző berendezés, félévenkénti törvény szerinti tisztítása?

Ebben a kérdésben:

**2017/14/3. határozat:**

**A közgyűlés a napirendi pontban az alábbi határozatot hozza:.**

**Szellőző csövek, félévenkénti törvény szerinti tisztítását, igazolják a közös képviselő felé, e-mailben.**

**Szerződésben vannak egy céggel, akik az elvégzett munkát elvégzik, és igazolják Hatósági igazolást megküldik.**

Szavazás:

szavazati arány                      100 % igen                      0% nem                      0 % tartózkodik

Külön kuka, üvegekre is? Hány db lesz?

Max 2 üveges kuka várható. Az üveg éjszaka bent marad, másnap délelőtt viszik ki a szemetesbe.

2 db háztartási célú nagy kukára van még szükségük, 2 üveg, tárolására és 1 papír szelektív célúra, amit még külön meg kell rendelni.

Külön szerződés kötés szükséges, az üveg, és 2 db háztartási kukára.

Saját kukáikra ráírják a cég nevét. Az utcára való kihelyezést ők intézik.

**2017/14/4. határozat:**

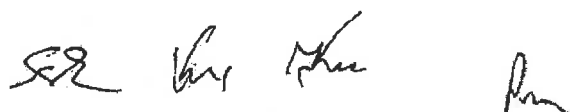
**A közgyűlés a napirendi pontban az alábbi határozatot hozza:.**

**2 db általános célú kukát, és 2 db kukát, az, üvegeikhez az Input-Bár rendeli meg saját maga számára. Kulturáltan kezeli őket. Üvegsörömpölést minimalizálni. Udvaron max 2 üveges kukát, 2 egyéb kukát, továbbá 1 papiros kukát kérnek, illetve helyezhetnek el. Kukamozgatásukat, az elszállításuk érdekében, saját költségükre intézik.**

Szavazás:

szavazati arány                      100 % igen                      0% nem                      0 % tartózkodik

Esetleges bogárkártevők irtási költsége:



Hivatalos rovar irtást, elvégzi és bemutatja a rovarirtás elvégzéséről a bizonylatot.

**2017/14/5. határozat:**

**A közgyűlés a napirendi pontban az alábbi határozatot hozza:**

Esetleges bogár és egyéb kártevők irtását a hatósági előírásoknak megfelelően elvégzik. Erről a bizonylatot bemutatják. Amennyiben a kártevő megjelenik a bárhol a házban akkor azt a házközösség jelzi az Input Bárnak. Költségek megoszlása tárgyalás alapját képezi.

Szavazás:

szavazati arány                      100 % igen                      0% nem                      0 % tartózkodik

Reklámtábla mérete, darab száma, világítása, bérleti díja:

Főépítéssel egyeztetett módon csak a betű világíthat. Főépítési bizottság elfogadta a tábla terveket. 1 táblán fog csak világítani a betű, a többin nem.

5 db tábla lesz összesen.

Az anyacég hirdetőtáblák kihelyezésével foglalkozik. Ezért a kihelyezett hirdetőtáblák bérleti díját ismerik bérleti díjuk m2 ára 1000 és 2000 Ft közötti.

A bérleti díj fizetése helyett vállalják a területük határáig, és az első emelet aljáig tisztán tartani a falakat.

**2017/14/6. határozat:**

**A közgyűlés a napirendi pontban az alábbi határozatot hozza:**

Az Input Bar vállalja, hogy negyedévenként az utca front fal felületének tisztítását az első emeleti szintig, az üzlethelyiség teljes utcai fal hosszán elvégzi.

Szavazás:

szavazati arány                      100 % igen                      0% nem                      0 % tartózkodik

Kiszellőzés az udvarra, az ételszag hatása?

Nincs próbaüzem.

Most még csak a melegítőkonyhás megoldásba szabad bele menni, ha megváltozik a bérlő üzemeltető, akkor ne legyen lehetőség konyha üzemelésének bővítésre, megváltoztatására.

Belefoglalni, amennyiben a jelen bérlő innen elmegy, akkor a mai megállapodás továbbra is érvényes, és szükség esetleg újra le kell folytatni a tárgyalást az új bérlővel.

**2017/14/7. határozat:**

**A közgyűlés a napirendi pontban az alábbi határozatot hozza:**

Konyha kiszellőzése: Külön szellőzés legyen, a tetősík fölé kiszellőztetve a konyhai levegőt. A szellőztetés megoldásához követni kell az OTÉK- 253/1997 (XII.20) Kormány Rendelet 90 §, 91 §, 92 § és 93 §-ban foglaltakat. A jogszabály kivonatolt szövegét mellékletben csatoljuk.  
„90 § (2) Helyiség nem szellőztethető az építmény közös használatú tereibe (pl. kapualjba, lépcsőházba, zárt folyosóra, padlástérbe) valamint közhasználatú átjáró, áthajtó, aluljáró légterébe”  
„90 § (4) Bűzös, gőzös üzemű helyiség elhasznált levegőjét a tető fölé kell kivezetni”  
„92 § (1) A Helyiségek, terek szennyezett levegőjét a tető fölé kell kivezetni.”  
A jogszabálynak is megfelelő szellőztetést még a működési engedély végleges kiadását megelőzően oldják meg. A megoldást Bérbeadó tulajdonossal és a Közös Képviselővel közös bejárásan ellenőrizték.

SZ      K      L      R



Szakmai felmérés történik. A Input-Bár garantálja, hogy megoldja egyeztetést követően a tetősík fölé való kiszellőzést.

Szavazás:  
szavazati arány                      100 % igen                      0% nem                      0 % tartózkodik

Zene hangerő?

A vendéglátó egységek mindegyike kell, hogy rendelkezzen a kifejezetten számára megállapított zajkibocsátási határértékkel és egy olyan szakértői véleménnyel, amellyel igazolni tudja, hogy képes teljesíteni a számára megállapított határértékeket. Egy másik önkormányzati rendelet szabályozza azonban azt, hogy este 22 óra után csak zárt nyílászárók mellett lehet zeneszolgáltatást végezni.

SZMSZ

2.3.1 Általános szabályok D pontja: A társasházban nem folytatható a lakók nyugalma, a lakások rendeltetésszerű használatát zavaró tevékenység.

2017/14/8. határozat:

A közgyűlés a fenti kérdésben az alábbi határozatot hozza:

Zene semmilyen mértékben se hallatsszon be a lakásokba, mert eddig nem volt zajhatás, és ezután se legyen, mert az a lakások forgalmi – és használati értékének csökkenését vonná maga után.

Zene szolgáltatás a mért elfogadható zajszint fölé nem menjen. 22 óra után tovább kell csökkenteni a hangerőt, hogy semmiképpen se lehessen azt a lakásokban hallani.

22 óra után az Input – Bár fokozottan figyeljen a hangerőre.

Ha bárkinek a hangerővel gondja van, akkor azt az illető azonnal az Input Bárnak jelezze.

Elérhetőség: Rácz György 06/70/9412300

A fenti határozat kizárólag a Jelenlegi bérlővel történt megállapodásra vonatkozik.

Szavazás:  
szavazati arány                      100 % igen                      0% nem                      0 % tartózkodik

Kuthi Barna hozzászólása: A meglévő elszívó rendszer tisztítását végezzék el, és annak eredményét dokumentálják.

2017/14/9 határozat

Vitás pontok rendezése.

A vitás pontokat a felek lehetőség szerint békés úton egyeztetik, szükség esetén rendkívüli közgyűlést kell összehívni.

Szavazás  
szavazati arány                      100 % igen                      0 % nem                      0 % tartózkodik

2017/14/10 határozat:

Hosszabb nyitva tartáshoz való hozzájárulás

A Társasház jóváhagyja, hogy 24 óráig tartson nyitva a bérlő Input-Bár, oly módon, hogy a Bérlő minden megállapodást betart, ami a 2017/14-1-től, 2017/14/9 sz. határozatokban szerepel. Ezen megállapodás visszavonásig érvényes.

Szavazás:  
szavazati arány                      100 % igen                      0 % nem                      0 % tartózkodik

*SSZ*     *Kut*     *M*     *B*

5. Napirendi Pont: Egyéb kérdések megbeszélése, határozat nem hozható.

T-com fénykábel hűz majd be a társasházba. Mit hogyan engedélyezzünk? Falon kívül, belül csövekben?  
Pályázati pénzt még nem tudtuk igényelni, mert nincs még meg a FŐKÉTÜSZ átvétel.

**Pucher György ismerteti:**

T-com fénykábel bevezetését egyelőre nem engedélyezzük.

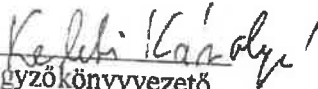
Függőfolyosó rács felőli szélét megcsináltatni, Árajánlat, felmérés készüljön.

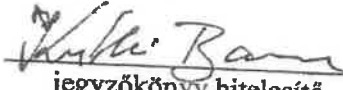
Tető utolsó szakaszának megcsináltatása még hátra van.


A pályázati pénz még nem folyt be.

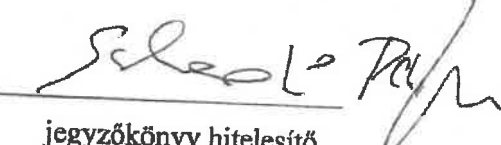
Pincelejárát tele van lommal. Pucher úr felszólítja Vargyas urat, hogy bérlője, 2 héten belül ürítse ki a közös területet.

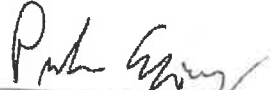
Budapest, 2017. október 09.

  
Kékesi Károly  
Jegyzőkönyvvezető

  
Kékesi Barna  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Puch György  
Levezető elnök

  
Scholtz Péter  
jegyzőkönyv hitelesítő

  
Puch György  
Közös képviselő

2. sz. melléklet



Magyarországi Református Egyház  
Dunamelléki Református Egyházkerület  
Főgondnok  
1092 Budapest, Ráday u. 28.  
telefon: (+36-1)218-0753; telefax: (+36-1)218-0018, E-mail:veress@raday28.hu

**Input Étterem**  
**Kling Péter, tulajdonos**

Ikt.sz.: 490084/2019

Budapest  
Ráday u.30.  
1092

**Tárgy:** Input Étterem szellőzőcsatornájának rögzítése a DRESZKK kapcsolódó tűzfalán

Tisztelt Kling Péter Úr!

Szeptember 27-én érkezett kérelmüket megvizsgáltuk és az alábbi feltételek mellett **hozzájárulunk** a tervezett szellőzőcsatorna DRESZKK tűzfalához rögzítéséhez:

- A szellőző csatorna kialakítása során kérjük a szellőzőcsatorna keresztmetszetét úgy kialakítani, hogy az a szélesebb felületével rásimuljon az oromfalra. Jelen tervek szerint kis szöveget bezárva csatlakozna.
- A DRESZKK, mint már az ismeretes Önök előtt, a székház felújítását tervezeti. Az épület felújítása várhatóan az elkövetkezendő években valósul meg. Amennyiben a szellőzőcsatornát hamarabb elhelyeznék a tűzfalon, úgy annak feltételeként szabjuk, hogy az érintett homlokzat vakolatjavítását és festését még a csatorna elhelyezése előtt el kell végezni, mivel utólag már nem lesz rá lehetőségünk.
- Szakmai kérdésekben Berzsák Zoltán építész úr, vezető tervező jogosult választ adni, kérjük őt keressék.

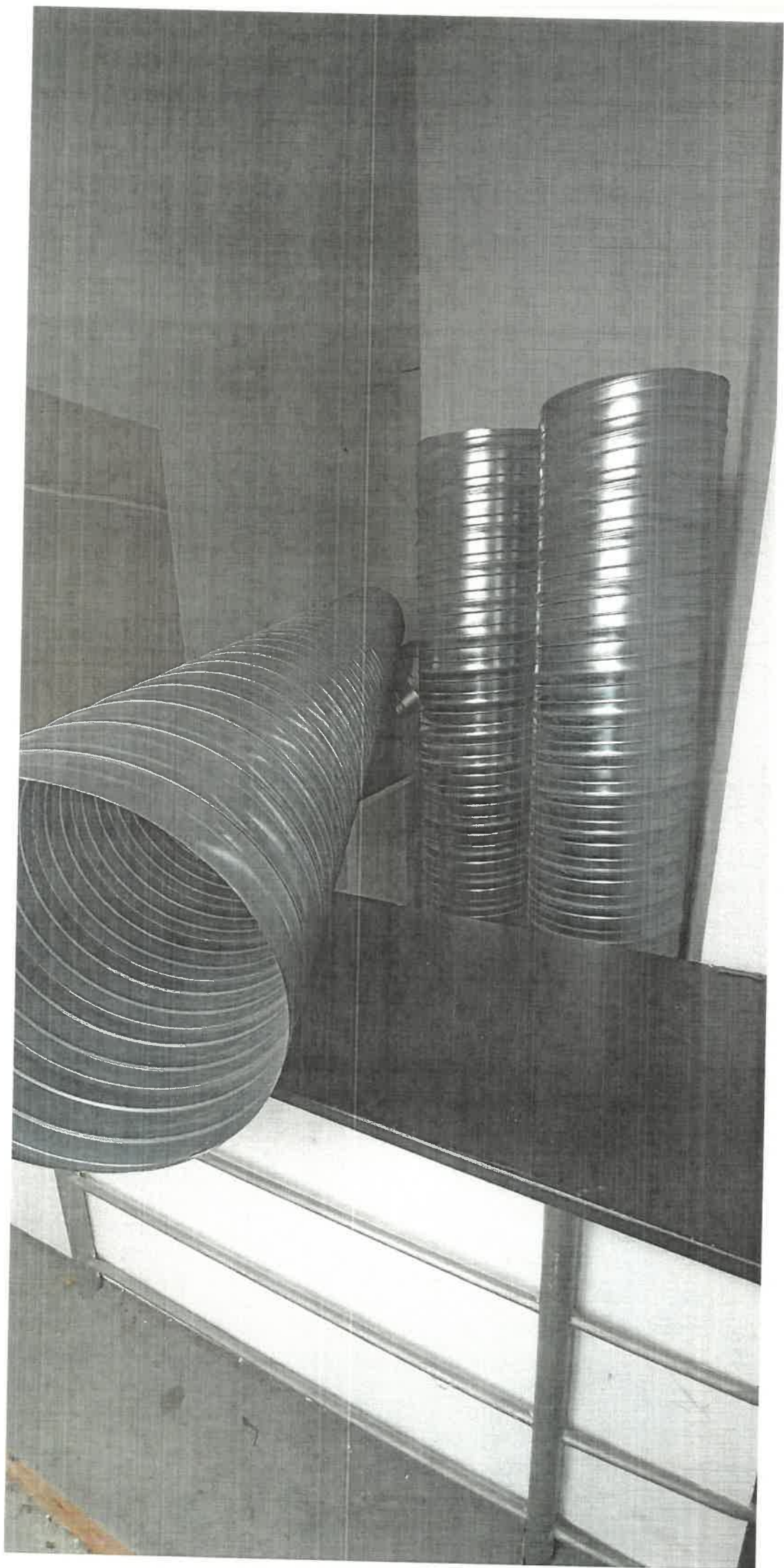
Indoklás: Kling Péter, az Input étterem tulajdonosa kérésével 2019. szeptember 27-én levélben megkereste a DRE elnökségét. A levél mellékletét képező tervek megvizsgáltattuk a Székház felújításunk tervezésével megbízott 4plusz Kft. szaktervezőivel. Szakvéleményük alapján a tervek megfelelnek a vonatkozó előírásoknak, sem statikai, sem tűzvédelmi szempontból nem jelentenek kockázatot számunkra.

Tisztelettel:

*Veres Sándor*  
Veres Sándor  
főgondnok

Budapest, 2019. október 8.















**INPUT étterem  
Szellőzés átalakítás  
1092 Budapest, Ráday utca 30.**

**Épületgépészeti műszaki leírás  
Épületgépészeti kiviteli tervdokumentációhoz**

*Készítette:*

**CAD-Controll Plan Kft.  
Épületgépészeti Tervező Iroda**



**2019.09**



## TARTALOMJEGYZÉK

1. TERVJEGYZÉK .....	2
2. TERVEZŐI NYILATKOZAT:.....	3
3. ÁLTALÁNOS ADATOK: .....	5
4. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT: .....	5
5. SZELLŐZÉS TERVEZETT ÁLLAPOT .....	5
6. MUNKAVÉDELEM .....	6
7. KÖRNYEZETVÉDELEM.....	7
8. ZAJVÉDELEM ÉS LEVEGŐTISZTASÁG .....	7
9. A KIVITELEZÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI.....	7

### 1. Tervjegyzék

Szellőzés - Földszint alaprajz	GSZ-01
Szellőzés – Tetőtér alaprajz	GSZ-02
Szellőzés - Metszet	GSZ-03
Szellőzés - Axonometria	GSZ-04



## 2. Tervezői nyilatkozat:

Alulírott tervező(k) az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. Rendelet 9.§ (5) bekezdése alapján az alábbiakról nyilatkozom:

**A tervezett építési tevékenység címe, helyrajzi száma:**

Input étterem, 1092 Budapest, Ráday utca 30.

**Felelős tervező neve, címe, jogosultsági száma:**

Kabak János, Budapest XVII. Battonya utca 21. G-T 01 14041

A tárgyi gépészeti tervdokumentációban alkalmazott műszaki megoldások megfelelnek az általános érvényű eseti és hatósági előírásoknak, rendeleteknek, szabványoknak, úgymint:

- **Tigáz-DSO Földgázelosztó Kft. Technológiai utasítás TT 4000 (2201-08-DU-01-B-2017)**
- 2008. évi XL. Törvény a földgázellátásról
- 19/2009. (I. 30.) Korm. rendelet a földgázellátásról szóló 2008. évi XL. törvény rendelkezéseinek végrehajtásáról
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól
- 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építőipari kivitelezési tevékenységről
- **A nemzetgazdasági minisztérium 11/2013 (III.21.) NGM rendelet a gáz csatlakozóvezetékekre, a felhasználói berendezésekre, a telephelyi vezetékekre vonatkozó műszaki biztonsági előírásokról és az ezekkel összefüggő hatósági feladatokról, továbbá az e rendelet 2. mellékletét (GMBSZ, szabályzat)**
- 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról
- 4/2002. (II. 20.) SZCSM – EüM együttes rendelet az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről
- MSZ EN 12007-1,-2,-3,-4 Gázellátó rendszerek. Legfeljebb 16 bar üzemi nyomású csővezetékek
- MSZ EN 12732 Gázellátó rendszerek. Acélcsövek hegesztése. Műszaki követelmények.
- MSZ CEN/TR 1749 A gázkészülékeknek az égéstermék-elvezetés módja szerinti osztályozási rendszere
- MSZ EN 1443 Égéstermék elvezető berendezések. Általános követelmények.
- MSZ EN 13384-1,2 Égéstermék elvezető berendezések. Hő-, és áramlástechnikai méretezési eljárások. 1. és 2. rész
- MSZ 845:2012 Égéstermék-elvezető berendezések tervezése, kivitelezése és ellenőrzése
- MSZ 12623-85 Gáz- és olajtüzelésű berendezések kezelési osztályba sorolása
- MSZ HD 60364-5-54:2007 Kisfeszültségű villamos berendezések. 5-54. rész: A villamos szerkezetek kiválasztása és szerelése. Földelő berendezések, védővezeték és védő egyenpotenciálra hozó vezeték (IEC 60364-5-54:2002, módosítva)
- MSZ 2364 Épületek villamos berendezéseinek létesítése





### **3. Általános Adatok:**

Az épület egy 1924-ben épült lakóház, mely pince, földszint, félemelet, 1-2-3-4. emeletből és padlástérből áll. A tárgyi étterem az utcafronttól nyíló földszinti helyiségben lett kialakítva. Az üzlethelyiségben egy konyha, fogyasztótér, iroda, raktárok és vizesblokkok üzemelnek.

### **4. Meglévő állapot:**

Az éttermi konyhában 2db konyhai elszívó ernyő üzemel, közös légcsatornahálózatra kötve, közös elszívó ventilátorral.

A fogyasztótérben légcsatornázzható split klímás rendszer biztosítja a megfelelő hűtési-fűtési igények kielégítését.

A friss levegőről befúvó ventilátor és légcsatorna hálózat gondoskodik.

A konyha és étterem megfelelő szellőztetéséhez legalább 3200 m<sup>3</sup>/h légforgalom szükséges, ezt a meglévő ventilátorok biztosítják. Az zsíros elszívás kültérben (belső udvari homlokzaton) vezetett légcsatorna szakasza nem megfelelő méretű (átm. 250mm), ezért az zajos és nem képes a megfelelő légszállításra. Így a túl nagy rendszerellenállás miatt a konyhai levegő és szagok kijutnak a fogyasztótérbe és az udvarba. A házban lakókat nem csak a szag, de a zajhatás is zavarja, így ezeket meg kell szüntetni, továbbá a légcsatorna tisztíthatóságát és az esetleges kondenzvíz ürítési lehetőségét biztosítani kell.

### **5. Szellőzés tervezett állapot**

A tervezett állapot maradéktalanul kielégíti a korábbi 2 szakvéleményben megállapított problémákat.

A meglévő kültéri és padlástéri légcsatornákat el kell bontani.

Az üzlethelyiségen belüli elszívó légcsatorna hálózat mérete megfelelő, így annak méretét változtatni nem szükséges. A konyhai zsíros elszívó ventilátor után egy legalább 1m hosszúságú, légcsatornával azonos keresztmetszetű flexibilis hangcsillapító elem beépítése szükséges, valamint 1db tisztító idom, az öltöző fölött. Mielőtt a légcsatorna elhagyná az épületet, beépítésre kerül egy kondenz elvezető szifon, minimum 18cm víz búzzárral, csatornába kötve.

Az udvari homlokzaton való átvezetés tűzcsappantyún keresztül történik.

Az épület udvari homlokzatán áthaladva, a félemeleti folyosó alatt a légcsatorna átvált kör keresztmetszetből szögletesbe (600x300 mm méretben) és a terven látható módon a szomszéd ház falához rezgéscsillapított módon rögzítve jut el a tetőtér alsó síkjáig. A légcsatorna megfogásait szabvány és technológiai utasításoknak megfelelően kell kialakítani (dübellel, c sínnel, 1,5m-ként, rezgéscsillapított gumibetéttel). A légcsatornába szintenként tisztító nyílás beépítése szükséges. A tetőtérbe érve a vezeték újra kör keresztmetszetbe vált és a tető vonalát követve, a meglévő nyomvonalon az elhasznált levegőt a tetőgerinc fölé juttatjuk egy betétkúpos kifúvófejen keresztül. A tetőtéri légcsatorna tisztíthatóságát 2db tisztítónyílás teszi lehetővé.



Az elszívást zsíros elszívásnak megfelelő minőségben kell kiépíteni. Iránytörésekhez és egyenes szakaszokba max. 15 m ként tisztító ajtók beépítése szükséges.

Az elszívó ernyők tisztítása napi rendszerességűnek kell lennie, míg az elszívó hálózatot évente minimum 1 alkalommal szükséges tisztítani, ezt szakcéggel kell elvégeztetni és jegyzőkönyvvel bizonyítani.

A lakók kérésére a szabadon vezetett légcatornát a homlokzattal egyező színűre kell festeni, vagy fóliázni.

A teljes rendszer karbantartást évente minimum 1 alkalommal el kell végeztetni, dokumentálva megfelelő szakcéggel.

A meglévő elszívó ventilátor típusa: Isobox 10-10-1400. Munkapontja: 3500 m<sup>3</sup>/h, 300 Pa.

A meglévő elszívó ventilátor alkalmas a szabvány által előírt légcsereszámot biztosítani.

A szakértői szakvéleményben megállapított légforgalom 1350 m<sup>3</sup>/h (konyha)+1450 m<sup>3</sup>/h (étterem)=2800 m<sup>3</sup>/h.

A szakvélemény szerint érdemes lenne az elszívó hálózatot depresszióssá tenni, de ezt csak a ventilátor tetőtérben való elhelyezése tenné lehetővé. Véleményünk szerint problémákat jelent a ventilátor hang- és rezgéscsillapításának, valamint elektromos áramellátásának biztosítása, ezért maradnánk a már kialakított nyomott rendszerkialakításnál. A légcatornahálózat légtömorségére fokozottan ügyelni kell.

A kivitelezés után akusztikai mérést kell végezni.

## **6. Munkavédelem**

A munka megkezdése előtt a kivitelező köteles a helyszínnel kapcsolatos veszélyforrásokról tájékozódni és a megfelelő munkavédelemről gondoskodni.

A szerelés során szükséges munkavédelem a kivitelezési technológiától függ, ezzel kapcsolatban a kivitelezői Munkavédelmi Szabályzatban foglaltak betartása kötelező.

A tervezett berendezés kivitelezése során alkalmazott technológiai munkafolyamatok munkavédelmi leírása nem tervező feladata.

A kivitelezéssel kapcsolatos összes munkafolyamat - a szükséges anyagok helyreszállításától a műszaki átadásig - munkavédelmi szabályozása a kivitelező feladat.

A tervezés során figyelembe vettük és a kivitelezés során is betartandók az alábbiakban foglaltak:

- 182/2008. (VII.14.) Korm. rendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- Hegesztési Biztonsági Szabályzata-143/2004.(XII.22.) GKM rendelet
- Közúti Közlekedés Rendjének Szabályzata
- Elektromos Balesetek Óvórendszabálya
- A létesítmény telepítésére vonatkozó OTÉK előírásai
- Vonatkozó szabványok
- Szakági előírások
- A használat szempontjából munkavédelmi, biztonságtechnikai, egészségügyi és környezetvédelmi előírások

## CAD-CONTROLL Plan Kft. Épületgépészeti Tervező Iroda

1047 Budapest Baross u. 79-89  
Mobil: 30/393-2898  
Email: [janos.kabak@gmail.com](mailto:janos.kabak@gmail.com)



Ezek közül külön kiemeljük az alábbiakat:

A kivitelezés és szerelés során a munkahelyi munkavédelmi, biztonságtechnikai, egészség-és környezetvédelmi előírásokat a kivitelező ill. szerelő vállalatnak kell megadni és azok betartásáról gondoskodni.

A munkát csak szakképesítéssel rendelkező, balesetvédelmi oktatásban részesített dolgozók végezhetik!

### 7. Környezetvédelem

Építési hulladékok

Csőelőkészítésnél, szigetelésnél: tisztító folyadék, alapozó folyadékok, hígítók, festékek maradékai, göngyölegei, segédanyagai

Az építési hulladékok keletkezését, ártalmatlanítását, gyűjtését, tárolását részletesen a 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet szabályozza.

### 8. Zajvédelem és levegőtisztaság

A (8/2002. (III.22.) Köm-EüM együttes rendelet szerint kerülni kell a felesleges zajokat. A járművek, építőipari gépek csak a feltétlenül szükséges ideig működjenek!

A rendeletben előírt zajszintet ne lépje túl az építési tevékenység zaja a munkahely környezetében. Ha várhatóan túllépi, a környezetvédelmi hatóságtól kell a zajkibocsátási határérték megállapítását kérni!

A munkavégzés során figyelembe kell venni a 21/2001 (II.14.) Korm. rendeletet, a 14/2001.(V.9.)KÖM-EÜM-FVM együttes rendelet, a 23/2001. (XI.13.) KÖM rendelet előírásait.

### 9. A kivitelezés általános előírásai

A kivitelező vállalatoknak minden intézkedést meg kell tenni, hogy a munka folyamán fennálló életvédelmi és balesetelhárítási előírásoknak és rendelkezéseknek minden tekintetben eleget tegyen. A kivitelezéssel kapcsolatban valamennyi vonatkozó előírás, szabvány maradéktalan betartása kötelező.

Kivitelezés során a tervtől való eltéréseket a kivitelező az átadási dokumentációban tartozik rögzíteni. A kiviteli tervek műszaki leírás és anyagkiírás együttes ismeretében lehetséges a munkavégzést megkezdeni. Eltérés esetén a tervező és beruházót értesíteni kell!

Budapest, 2019.09.25.

**Kabak János**  
Okl. Épületgépész tervező  
G-T-01-14041



# TARTÓSZERKEZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

## 1092 Budapest, Ráday utca 30. Üzlethelyiség

### Gépészeti tetőátvezetés

A 1092 Budapest, Ráday utca 30. FSZ/Ü számú Üzlethelyiség bérlőjétől az Input Kitchen & Bar részéről Holics Gábortól megbízást kaptam, hogy a helyiségből felvezető gépészeti szellőzővezeték padlástérre be- és kivezetéséről statikus kiviteli tervet készítssek. Az elkészült EG-K-S100 tervhez a következő műszaki leírás a tervvel együtt kezelendő.

A 300/600mm keresztmetszeti méretű vezeték a meglévő nyomvonalon, a szomszéd épület tűzfalán jut fel a 4. emeleti szintre, ahol a függőfolyosó végén lévő lakás konyhaablaka feletti részen kerül bevezetésre a padlástérbe. Ezután a terv szerinti nyomvonalon kerül kiépítésre a vezeték mely a ferde szarufafelvezetésnél f500mm átmérőjű kör keresztmetszetté változik és jut fel az 5. szaruállásban a taréjszelemenhez, ahol a padlástérből kivezetésre kerül az ehhez alkalmazandó megegyező keresztmetszeti méretű tetőkivezető idommal.

A kivezetés területén a cserépfedés bontandó, a tetőlécezés a kiváltok között elvágandók és a gépészeti tetőidom beépítése után bádогоzással állítandó helyre a tetőfedés ezen része, hogy a csapadék bejutásának gátlása megfelelő maradjon.

Jelen állapotban nincs szükség egyéb tartószerkezetet érintő beavatkozásokra az állékonyság biztosítására a kért átalakítások miatt. Ezen a területen a faszervezetek állapota megfelelő, a minimális többletterhelésből származó igénybevételek felvételére a meglévő tetőszerkezet alkalmas, megfelelően továbbítja a terheket a főfalakra. A környezet stabilitását és a megépült épület állékonyságát a kiváltások nem veszélyeztetik, tartószerkezeti problémába nem ütköznek. Jelen állapotban a korábban épített épület többi teherhordó szerkezeteinek (födémek, falak, alaptestek) állapota megfelelő, így szükségtelen az épületrészek egyéb megerősítése.

Budapest, 2019. 11. 25.



Eisler Gábor

tartószerkezeti vezető tervező, tervellenőr  
épületenergetikai szakértő  
igazságügyi tartószerkezeti szakértő  
T 01-9313, SZÉS1 01-9313

# TARTÓSZERKEZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

## 1092 Budapest, Ráday utca 30. Üzlethelyiség

### Gépészeti tetőátvezetés

A 1092 Budapest, Ráday utca 30. FSZ/Ü számú Üzlethelyiség bérlőjétől az Input Kitchen & Bar részéről Holics Gábortól megbízást kaptam, hogy a helyiségből felvezető gépészeti szellőzővezeték padlástérre be- és kivezetéséről statikus kiviteli tervet készítsék. Az elkészült EG-K-S100 tervhez a következő műszaki leírás a tervvel együtt kezelendő.

A 300/600mm és  $\phi 160$  keresztmetszeti méretű vezeték a meglévő nyomvonalon, a szomszéd épület tűzfalán jut fel a 4. emeleti szintre, ahol a függőfolyosó végén lévő lakás konyhaablaka feletti részen kerül bevezetésre a padlástérbe. Ezután a terv szerinti nyomvonalon kerül kiépítésre a vezeték mely a ferde szaruafelvezetésnél  $\phi 500$ mm átmérőjű kör keresztmetszetre változik és jut fel az 5. szaruállásban a taréjszeleméhez a  $\phi 160$  csővezetékekkel egyetemben, ahol a padlástérből kivezetésre kerül az ehhez alkalmazandó megegyező keresztmetszeti méretű tetőkivezető idomokkal mindkét cső.

A kivezetés területén a cserépfedés bontandó, a tetőlécezés a kiváltok között elvágandók és a gépészeti tetőidom beépítése után bádgozással állítandó helyre a tetőfedés ezen része, hogy a csapadék bejutásának gátlása megfelelő maradjon.

Jelen állapotban nincs szükség egyéb tartószerkezetet érintő beavatkozásokra az állékonyság biztosítására a kért átalakítások miatt. Ezen a területen a faszervezetek állapota megfelelő, a minimális többletterhelésből származó igénybevételek felvételére a meglévő tetőszerkezet alkalmas, megfelelően továbbítja a terheket a főfalakra. A környezet stabilitását és a megépült épület állékonyságát a kiváltások nem veszélyeztetik, tartószerkezeti problémába nem ütköznek. Jelen állapotban a korábban épített épület többi teherhordó szerkezeteinek (födémek, falak, alaptestek) állapota megfelelő, így szükségtelen az épületrészek egyéb megerősítése.

Budapest, 2019. 11. 25.



Eisler Gábor  
tartószerkezeti vezető tervező, tervellenőr  
épületenergetikai szakértő  
igazságügyi tartószerkezeti szakértő  
T 01-9313, SZÉS1 01-9313



**CAD-CONTROL PLAN KFT.**  
Épületgépészeti Tervezőiroda

1047 Budapest Baross utca 79-89.  
Mobil: +36 30 393 2898  
Email: janos.kabak@gmail.com

## **Tervezői számítás**

**Tárgy:** Input Étterem Bp., Ráday u. 30, zsíros elszívás méretezés.

Az étteremben korábban kialakításra került két zsíros elszívó ernyő, melynek hatásos működéséhez 3200m<sup>3</sup>/h légmennyiség szükséges. Ezt a légmennyiséget 600x300-as nettó keresztmetszetű légcsatornával, vagy ezzel egyenértékű keresztmetszetű légcsatornával kell a tető fölé vezetni. A légcsatorna illesztését légtömör módon kell megépíteni.

A légcsatornában a légsebesség így 5.3 m/s, mely jóval a sajátzajkeltés határa alatt van, így a légcsatornának hangcsillapító hatása van. A beépített ventilátor névleges teljesítménye 4200m<sup>3</sup>/h, jelen rendszerben a munkapontja 3200-3500m<sup>3</sup>/h.

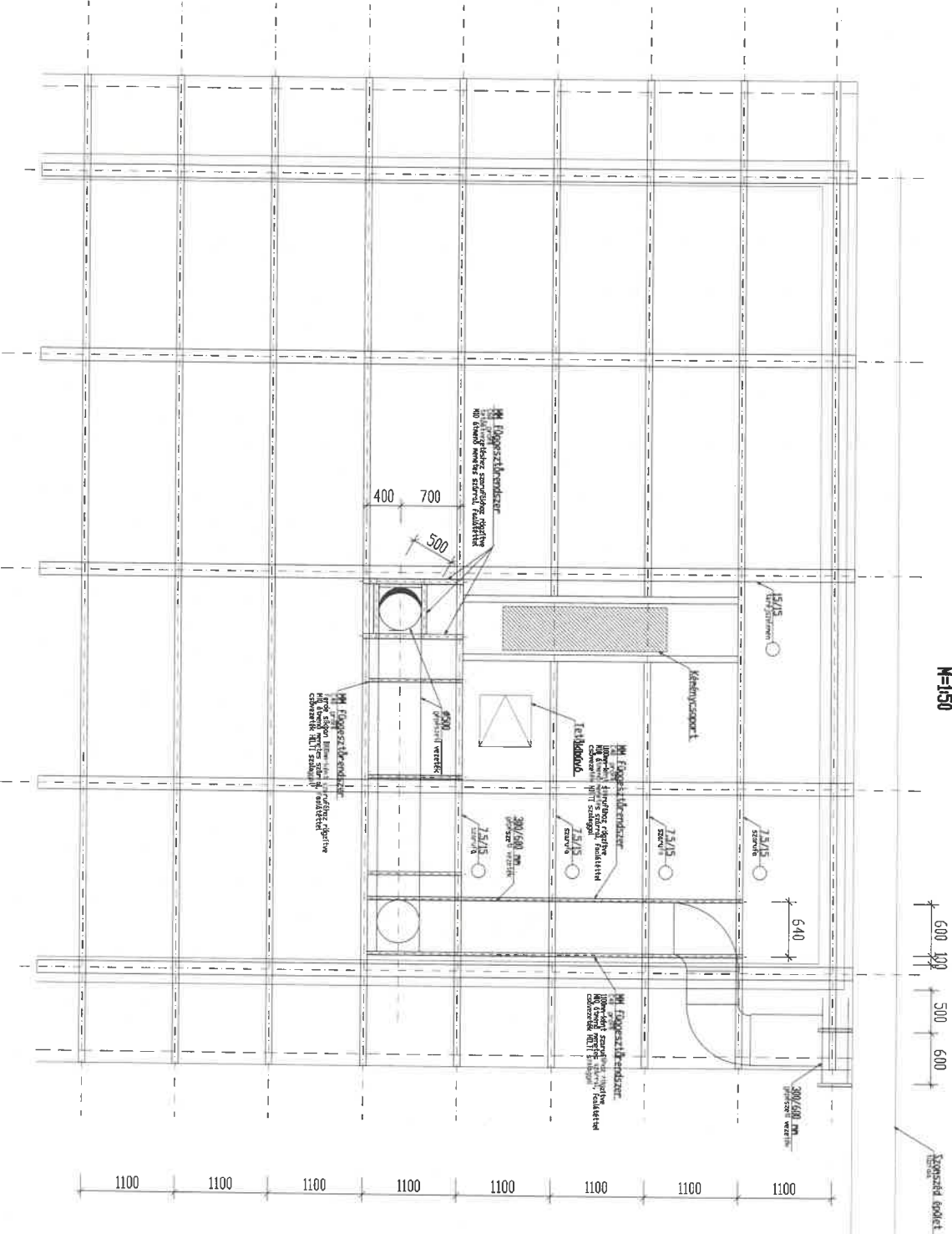
Az étterem légpótlása huzathatás mentesen van megoldva.

Budapest, 2019. május 29.

Kabak János  
Okl. gépészmérnök  
GT 01 14041

# ALAPRAZI ELRENDEZÉS

M=1/50



600 100 500 600

1100 1100 1100 1100 1100 1100 1100

300/600 mm

75/75 mm

75/75 mm

75/75 mm

500 mm

400 mm

700 mm

500 mm

640 mm

300/600 mm

1100

1100

1100

1100

1100

1100

ACÉL:  
EN 10027-1 S235 JR2 – MSZ 500-81 A38 B  
EN 10027-1 S355 – MSZ 6290-82 S2C

VARRAT:  
MSZ 6442 – legfeljebb II. min.  
Nem jellel varratok marataz.  
Tápközpont: Cs-0  
Kötőelemek: Cs-0  
Egy oldali szerkezeti Cs-0/2

KÖTŐELEMÉK:  
Hő. csator. MSZ EN 24014-88  
Hő. nyíl. MSZ EN 24032-8  
Állók. MSZ 2201

FEJLETTVEDELEM:  
2 x oldalmegoldás  
Fedőlevegő: építész terv szerint  
KAPCSOLATOK:  
A kapcsolatokat a gyártmányokra szerinti kell előírtnak a szerelés (szállítás) figyelembe vételével.

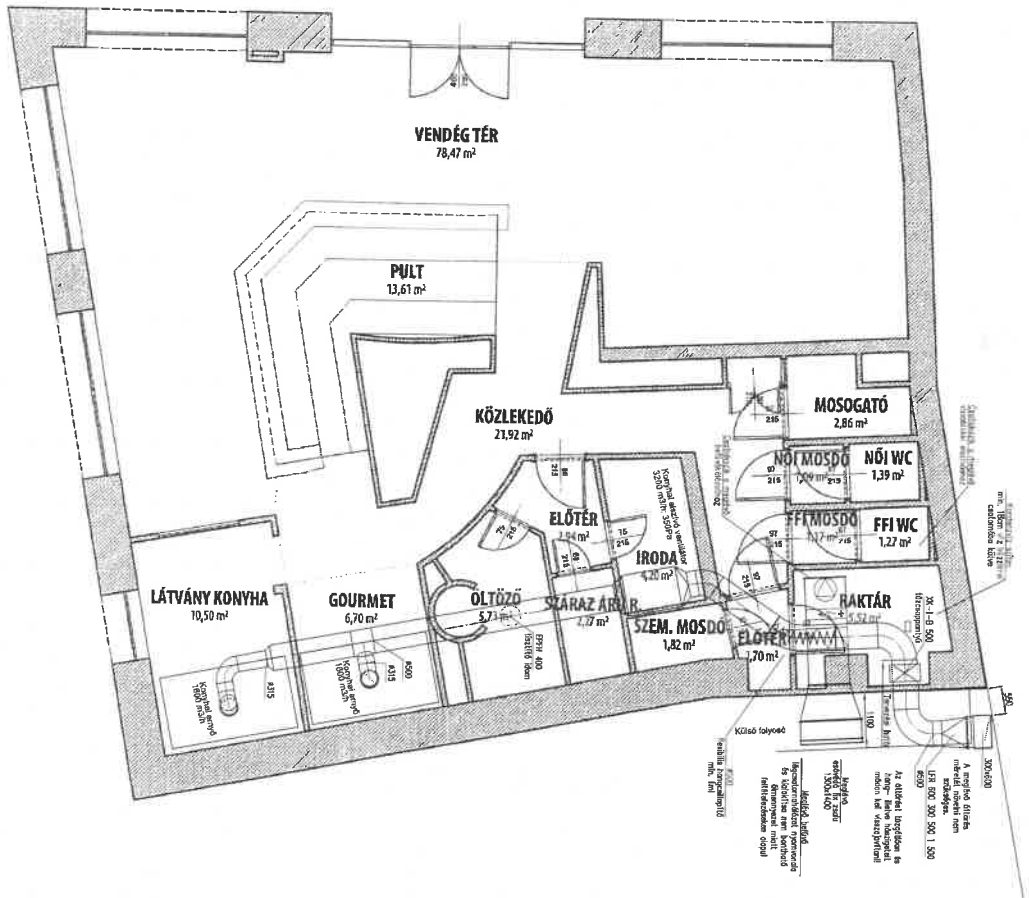
**ANYAGMÉRLEG:**  
VASSZELÉM C23/30-XC1-16-F3 (C23-16/8K) 10000 kg  
BETONACÉL B500B (C80/50) 10000 kg  
BETONKÁRKÁRSÍ 2-5CM 10000 kg  
IDOMACÉL EN 10027-1 S235 JR2 – MSZ500-81 A38B 10000 kg

**MELEGÍTÉSEK:**  
Az elektronikus és gépészeti berendezések a szellőző tervekben, azok egyeztetendőik jelen tervvel.  
Pontos néretek a helyszínen ellenőrzendőik mivel építészeti felmérés a padlászint és tetőszintek közötti nem által rendelkezésre, így köztérrel néretek szerepelnek a tervben, de ez a gépészeti felmérésüket és a táblázatokat érdeklőben nem befolyásolja, mindösszesen a lakótervek pontos hosszban lehet eltérés.  
Jelentősebb eltérés esetén egyeztetendő a statikus tervvel a módosítás ha szükséges.  
A megjelölt faszerkezet állapota megfellel, nem szükséges a megindítás a gépészeti felmérések többlettereknek elvételére.

<b>Építendő:</b> INPU Kiteen & Bar 1092 Budapest, Ródy utca 30.	<b>Építés helyszíne:</b> 1092 Budapest, Ródy utca 30.	<b>Építész:</b> Statika: Egler Gábor T-01-9313, eger.gabor@ipgund.com	<b>Terv tárgya:</b> GÉPÉSZETI TÖRZSRENDEZÉS TÖRZSRENDEZÉS TÖRZSRENDEZÉS	<b>Rajz tárgya:</b> TÖRZSRENDEZÉS TÖRZSRENDEZÉS TÖRZSRENDEZÉS	<b>Rajz száma:</b> <b>S-100</b>
<b>Hollós Gábor</b>			2019. 11. 25.	M 1 : 50	Módorítás: A

2019.09.25				Mennyiség		Egység		Méret		Megjegyzés	
Visszacsapó szelep	1	db	RSKK 125	RSK	RSK						
hangcsilla	1	db	BFU 500 60	BFU	BFU						
Könyök	2	db	BFU 500 90								
Könyök	1	db	BU 125 45	BU	BU						
Végzőrő	3	db	EPFH 400	EPF	EPF						
Idomkapcsoló	1	db	MF 500	MF	MF						
Csőkapcsoló	1	db	NPU 500	NPU	NPU						
Nyeregidom	3	db	PSU 500 400	PSU	PSU						
Lépcsatorna	1	db	SR 125 3000	SR	SR						
Lépcsatorna	3	db	SR 500 3000	SR	SR						
Hangcsillapító	1	db	D500 flexibilis hangcsillapító 1m	SON	SON						
Légszatóna		m2	Szögletes légszatóna 0-700mm oldalhosszúsággal, rezgécscillapított tartózással	LKR	LKR						
	58										
Idom		m2	Szögletes légszatóna idom 0-700mm oldalhosszúsággal, rezgécscillapított tartózással								
	18										
Elem	1	db	Airvent KF- G betétű rézes kivívófej D500	Air	Air						
kiegészítő munkák	3	db	Fal- és fűdémáttörés készítése helyreállításal 1m2	###	###						
kiegészítő munkák	1	egység	beüzemelés (légtechnika, fűtés)	Fal	Fal						
kiegészítő munkák	1	db	Kondenzátum elvezető szifon min 18cm vízbúzárral, csatornába kötve	beü	beü						
Tűzcsappantyú	1	db	D500 tűzcsappantyú	Kon	Kon						
				D50	D50						
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									
#HIANYZIK		db									

ADD	Befúvórács	Air grill
AIR	Ventilátor	
ASD	Elszívórács	
BFU	Könyök	Air grill
BRK	Füstmentesítő zsalu	Bend, cirk
BSK	Tűzvédelmi zsalu	Smoke damper
		Fire damper
BU	Könyök	Bend, cirk
BVA	Ventilátor	
C-2	Befúvórács	Air grill
CN5	Rács	
CSD	Rács	Air grill
CSN	Hangcsillapító	
DQJ	Anemosztát	
DRU	Pillangó szelep	Damper
	Végzőrő	
EPF		
ESU	Végzőrő	End cap
FD	Flexibilis cső	Flexible duct
ILU	Beömlőnyílás	Take-off
JSM	Szabályzó zsalu	Regulating louvre
KCU	Tisztító idom	Cleaning cover
LBXR	Könyök	Bend, rect
LDR	Szűkítő idom	Taper
LEP	Végzőrő idom	End cap
LFR	Átmeneti idom	Transition
LKR	Légszatóna	Duct, rect
LS1	Légszelep	
LTR	Csatlakozó idom	Collar, rect
LTRO	T-idom	T-piece, rect
LTRS	Csatlakozó idom	Collar, cirk
MF	Idomkapcsoló	Female coupling
NPU	Csőkapcsoló	Coupling
PAN	Résbefúvó	
PBK	Anemosztát	
PSU	Nyeregidom	Collar saddle
RBV	ítő (tétéles kiírás a költségvetésben)	
RCF	Szűkítő idom	Reducer
RCL	Szűkítő idom	Reducer
RCU	Szűkítő idom	Reducer
REZ	Rezgécscillapító	
RLU	Szűkítő idom	Reducer
RMT	Anemosztát	
SON	Hangcsillapító	
SR	Légszatóna	Duct, cirk
TCP	T-idom	T-piece, cirk
TCU	T-idom	T-piece, cirk
TST	T-idom	T-piece, cirk
USZ	Szabályzó zsalu	Regulating louvre
XN-	Tűzvédelmi csappantyú	Fire damper
KTS	költségvetési tétel szerint	



300x600  
A széklet felülete  
mennyiségének  
száma alapján  
1438 300x300 500 1.500  
6200  
Az előtérben  
helyezendő  
mennyiség  
mennyiség alapján  
száma alapján

300x600  
A széklet felülete  
mennyiségének  
száma alapján  
1438 300x300 500 1.500  
6200  
Az előtérben  
helyezendő  
mennyiség  
mennyiség alapján  
száma alapján

300x600  
A széklet felülete  
mennyiségének  
száma alapján  
1438 300x300 500 1.500  
6200  
Az előtérben  
helyezendő  
mennyiség  
mennyiség alapján  
száma alapján

**ÁLLAMTISZTASÁGI ELŐIRÁSOK**

A szoba szellőztetése a helyi szellőztető berendezéssel történik.  
A szoba szellőztetése a helyi szellőztető berendezéssel történik.  
A szoba szellőztetése a helyi szellőztető berendezéssel történik.  
A szoba szellőztetése a helyi szellőztető berendezéssel történik.  
A szoba szellőztetése a helyi szellőztető berendezéssel történik.  
A szoba szellőztetése a helyi szellőztető berendezéssel történik.  
A szoba szellőztetése a helyi szellőztető berendezéssel történik.  
A szoba szellőztetése a helyi szellőztető berendezéssel történik.  
A szoba szellőztetése a helyi szellőztető berendezéssel történik.  
A szoba szellőztetése a helyi szellőztető berendezéssel történik.

**MÉRLEGZÉS**

A mérlegzést a mérlegző készülékkel kell elvégezni.  
A mérlegzést a mérlegző készülékkel kell elvégezni.  
A mérlegzést a mérlegző készülékkel kell elvégezni.  
A mérlegzést a mérlegző készülékkel kell elvégezni.  
A mérlegzést a mérlegző készülékkel kell elvégezni.  
A mérlegzést a mérlegző készülékkel kell elvégezni.  
A mérlegzést a mérlegző készülékkel kell elvégezni.  
A mérlegzést a mérlegző készülékkel kell elvégezni.  
A mérlegzést a mérlegző készülékkel kell elvégezni.  
A mérlegzést a mérlegző készülékkel kell elvégezni.

<p><b>INPU Tár és Belső Kft.</b></p>			
<p>1023 Budapest, Rózsavész köz 20.</p>		<p>1023 Budapest, Rózsavész köz 20.</p>	
<p>Szállítás - Földszinti ábrarajz</p>		<p>M 1:50</p>	
<p>2019.08.25.</p>		<p>GSZ-01</p>	

## ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rajzon feltüntetett méretek a helyszínen ellenőrizendőek!

– Minden beépítésre kerülő berendezés beépítésnél a gyártó előírásai maradéktalanul betartandók.  
 – Minden létszám-gépszerelési berendezés színel és tűrszűrt az építész tervezővel, illetve a beruházóval rendelés előtt egyeztetni kell. Igény esetén mindenképp bemutatásért is biztosítani kell.

– A kivitelezés megkezdése előtt a szakági és generál vázlatokhoz minden esetben egyeztetessék a szerelési sorrendet!  
 – Az esetileges bontási munkáknál, utólagos fal és födémrétoldások készítésénél fokozott figyelemmel kell fordítani azok kivitelezésére!

– A vízszigetelő/tűzgátó födémeken és falakon történő csatlakozásokat vízszóró/tűzgátó módon kell kivitelezni.  
 (Tűzvédelmi vonatkozásban az épületek vonatkozó tűzvédelmi szabályzat előírásai mértékadóak!)

- A TÍPUSNÉVEL MEGNEVEZETT TERMÉKEK KIVÁLHATÓK AZOKKAL MŰSZAKILAG ULETVE ESZÉTKALILAG EGYENÉRTÉKŰEKRE!
- A TERVEKTŐL ELTÉRNI CSAK A TERVEZŐ BEJELÖLÉSÉVEL LEHET!
- A KIVITELEZÉS MEGKEZDÉSE ELŐTT A TERVEZŐT ÉRTESENITNI KELL!
- A TERVELL KAPCSOLATOS KÉTEL Y ESETEN KÉRDEZZEN!

## MEGJEGYZÉSEK:

A légkörben legdöbbs 1m2 szabd keresztlet kell biztosítani!

A pontos méreteket kivitelezés előtt pontosítani kell! Beruházói adatszolgáltatás alapján a légkörben vezetett légatornó kialakítását megfellel az OTEK 253/1997 (XII.20.) 70.§ előírásainak.

A levelet az OISZ 54/2014. (XII. 5.) BM rendelethez megfellelben dokfellelők ki. A berendezeti tűzszappontyjá 400°C, 90 percet CE minősítéssel rendelkezik.

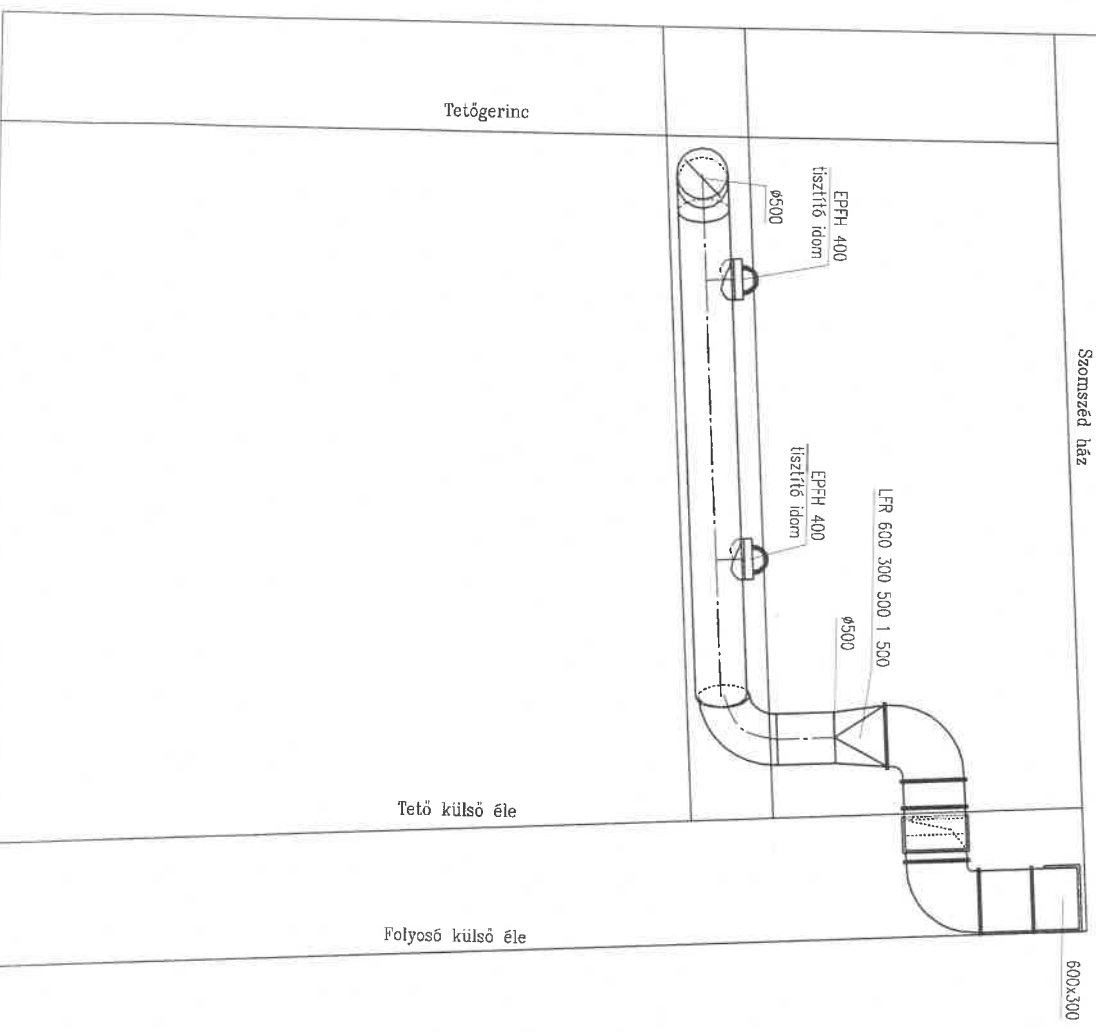
### ÁLTALÁNOS SZERELÉSI FELTÉTELEK

– Minden egyes legtechnikai berendezés és szabályzó elem hozzáférhetőséget biztosítani kell. A szükséges helyeken ravizós nyíltas helyezendő ell.  
 – Indokalt helyre az óránkra szervizelőt kell biztosítani!

**CSONVETÉTEK ANYAGA, JELELÉSE**  
 Kör keresztmetszetű légcatornók:  
 "SPKO" 100...700mm átmérő között 0,70 mm vty, alumínium

### TARTÓSZERKEZET

– A tervezett csonvetekeket Miüpro, Sikla rendszerű, horgonyozott, regesszsilapított tartószervekkel kell a rögzíteni.



## INPUT bár és bistro Kft.

**Projekt megnevezés:**  
 INPUT étterem  
 1092 Ráday utca 30.  
 Épületgépszerelési tervdokumentáció

**Tervlap megnevezése:**  
 Szellőzés - Tetőtér alaprajz

**Dátum:** 2019.09.25. **Terv fajta:** Kiviteleiterv **Vázlat:** 1



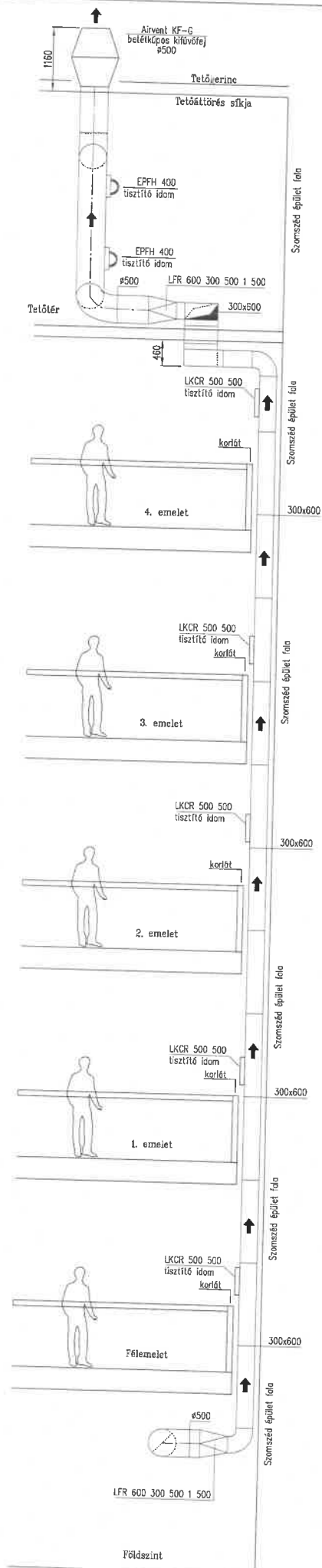
**CAD-CONTROL-PLAN Kft.**  
 Épületgépszerelési Tervező Iroda  
 1047 Budapest  
 Baross u. 79-89.  
 Tel.: +36/30-3932898  
 Janos.kabak@gmail.com

*Handwritten signature and initials*

.....  
 Kabák János  
 Géptervező  
 S-T 01 14941

Lépték: M 1:50

Tervlap azonosító: GSZ-02



### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rajzon feltüntetett méretek a helyszínen ellenőrizendőek!

- Minden beépítésre kerülő berendezés beépítésnél a gyártó előírásai maradéktalanul betartandók.  
 - Minden létszűrő gépezeti berendezés szinél és típusát az építész tervezővel, illetve a beruházóval rendelés előtt egyeztetni kell, igény esetén mintadarab bemutatását is biztosítani kell.

- A kivitelezés megkezdése előtt a szakági és generál vállalkozók minden esetben egyeztessék a szerelési sorrendet!

- Az esztétikus bontási munkáknál, utólagos fal és fűdémátörések készítésénél fokozott figyelmet kell fordítani azok kivitelezhetőségére!

- A vízszigetelő/húzgátás főcímeken és falakon történő csőátvezetéseket vízszűrő/tűzgátó módon kell kialakítani.  
 (Tűzvédelmi vonatkozásban az épületre vonatkozó tűzvédelmi szabványt előíró mértékadókt)

- A TÍPUSNÉVEL MEGNEVEZETT TERMÉKEK KIVÁLTHATÓK AZOKKAL MŰSZAKILAG ILLETVE ESZTÉTIKAILAG EGYENÉRTÉKŰEKRE!

- A TERVEKTŐL ELTÉRNI CSAK A TERVEZŐ BELEEGYEZÉSÉVEL LEHET!

- A KIVITELEZÉS MEGKEZDÉSE ELŐTT A TERVEZŐT ÉRTESTENI KELL!

- A TERVELL KAPCSOLATOS KÉTEL ESETÉN KÉRDEZZEN!

### MEGJEGYZÉSEK:

A légkörben legalább 1m<sup>2</sup> szabad keresztet kell biztosítani!

A pontos méreket kivitelezés előtt pontosítani kell! Beruházó adatszolgáltatás alapján a légkörben vezetett légszűrő kiadókifutása megfelel az OTÉK 253/197 (XII.20.) 70.§ előírásainak.

A tervek az OTSZ 54/2014. (XII. 5.) BM rendeletnek megfelelően alakítottak ki. A betervezett tűzcsappantyú 400°C, 90 percra CE minősítéssel rendelkezik.

### ÁLTALÁNOS SZERELÉSI FELTÉTELEK

- Minden egyes légttechnikai berendezés és szabvány elem hozzáférhetőségét biztosítani kell. A szükséges helyeken revíziós nyílás helyezendő el!  
 - Indokolt helyre az aknárok szervizajtaját kell biztosítani!

### CSŐVEZETÉSEK ANYAGA, JELÖLÉSE

Kör keresztmetszetű légszűrők:  
 "SPKO" 100...700mm átmérő között 0,70 mm vtg. alumínium

### TARTÓSZERKEZET

- A tervezett csővezetéseket Mjara, Síklo rendszerű, horgonyzott, rezgécscsillapított tartószerkezettel kell rögzíteni.

Megrendelő: <b>INPUT bár és bistro Kft.</b>		Tervező: 	
Projekt megnevezése: <b>INPUT étterem 1092 Ráday utca 30. Épületgépészeti tervdokumentáció</b>		CAD-CONTROL-PLAN Kft. Épületgépészeti Tervező Iroda 1047 Budapest Baross u. 79-89 Tel.: +36/00-3932898 janos.kabak@gmail.com	
Tervező megnevezése: <b>Szellőzés - Metszet</b>			
Dátum: <b>2019.09.25.</b>	Terv fajta: <b>Kiviteli terv</b>	Verszám: <b>1</b>	Lépték: <b>M 1:50</b>
			Tervlap azonosító: <b>GSZ-03</b>





Aláíró: PUCHER GYÖRGY (2020.01.26.)

**SZÁMLA**  
Eredeti példány

WSCSA 0125954

A számlakibocsátó neve, címe, bankszámlaszáma, adószáma: Kinsorhiz Róday u 30 1092 Budapest Róday u 30		Vevő neve, címe, adószáma, bankszámlaszáma: 1 Komplex Kereskedelmi ZRT. 1093 Budapest Szentlőrinci u 48			
Közösségi adószáma: HU 28135634-143		Közösségi adószáma: 10935879-2-43			
A fizetés módja: g/ln	A teljesítés időpontja: 2020.01.26	A számla kelte: 2020.01.26.	Fizetési határidő: 2020-02-05.		
A termék vagy szolgáltatás megnevezése, besorolási száma (VTSZ, SZJ, EJ) és egyéb jellemzői	ÁFA kulcs	M.e.	Mennyisége	Egységára (ÁFA nélkül)	AM Érték (ÁFA nélkül)
Kinellátás női tábblet lenület hancilati díj. 2018/8/3 és 2019/21/3 (2019. 10.24 kezességvétel) határozat alapján.					
2018. 07 - 12 hó			6	210.000	1260.000
2019. 01 - 12			12	210.000	2520.000
<del>OTP 11709002-20069548</del>					
<del>Három millió forint nyelven</del>					
A számlaérték ÁFA nélkül:					3780.000
Az ÁFA kulcsa <u>AM</u> % és összege:					-
A számla végösszege:					3780.000



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Dr. Balogh  
Lídia  
Dalma

Digitálisan aláírta:  
Dr. Balogh Lídia  
Dalma  
Dátum:  
2020.01.23  
11:49:40 +01'00'

VI. KERÜLETI HIVATALA

Népegészségügyi Osztály

**Pucher György**  
puchergy@gmail.com

Iktatószám: BP-06/NEO/128-2/2020.  
Ügyintéző: Szónok Csilla  
Telefonszám: +36 (1) 301-5050  
E-mail: nepegeszsegugy06@06kh.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Tájékoztatás

**Tisztelt Pucher György!**

Tájékoztatom, hogy Osztályom 2020. január 15-én helyszíni ellenőrzést tartott a 1092 Budapest, Ráday u. 30. sz. alatt üzemelő Input Bar & Bistro vendéglátó egységben. A cég bemutatta a konyhai elszívó tetőgerinc fölötti kivezetésének tervdokumentációját. Az erre vonatkozó munkálatok megrendelése már megtörtént, kivitelezésének végrehajtása illetve az elszívó cső kivezetésénél a résmentesítés a megbízott Vállalkozótól függően, rövid időn belül elkezdődik. Továbbá tájékoztatom, hogy a rendszerbe már beszerelésre került a zajcsillapító berendezés.

Az elszívó berendezés tetőgerinc fölötti kivezetési munkálatának elvégzését követően Osztályom ismételt helyszíni ellenőrzést tart a vendéglátó egységben.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Budapest, 2020. január 23.

**dr. Fischer Tamás**  
hivatalvezető  
névében és megbízásából kiadmányozza

**Dr. Balogh Lídia**  
osztályvezető  
kerületi tisztifőorvos

## JEGYZŐKÖNYV

Tárgy: Input Bár & Bistró konyhaszag kibocsátása

Felvéve: 2018.03.14.


Helyszín: 1092 Budapest, Ráday u. 30 társasház


Tényállás: Ma estére (márc. 14. csütörtök) vált valóban tűrhetetlenné a konyhaszag! Egyértelműen állítjuk, hogy az Inputtól származik.


Az esti órákban egyre erősödő szaghatás volt érezhető a folyosón. 22 óra körül mi, a hely közelében lakók egymást értesítve győződünk meg ennek meglétéről.

Ezt követően Pucher György telefonált Kling Rita ügyvezetőnek, aki a telefont nem vette fel. Ezután az üzletvezetőnek, Vitkó László Úrnak telefonált, hogy most lehet jönni a helyszínre, és „szolgálni”! Ő azonban sajnálatát fejezte ki, hogy nem tud jönni, mert már eljött onnan. A telefonhívást követően viszont rövidesen leállt a konyhai szagelszívó, a félemeleti folyosó végénél lévő flexibilis bekötő csővezeték rezgése leállt, a hang – ami ugyan halk surrogás – megszűnt. A szaghatás ezzel együtt eloszlott, majd megszűnt, kb 15 perc elteltével. Ez teljesen egyértelművé tette, hogy az Input Bár & Bistro okozta az erősen zavaró szaghatást.

A fentieket igazoló társasházi lakók aláírásai:

  
.....  
félem.2. Pucher György


  
.....  
félem.2. Pucherné, Ávár Zita


  
.....  
félem.4. Varga Ilona

Sz. ig. sz.: 800518 BE

977836 AE

905943 MA

  
.....  
félem.1. Kuthi Barnáné

  
.....  
félem.1. Kuthi Barna

Sz. ig. sz.: 300015 AH

300004 AH

--- k.m.f. ---

## Házirend megsértése

Tárgy: Input Bár & Bistró házirend sértése  
Tényállás: Helyszín: 1092 Budapest, Ráday u. 30 társasház

A mellékelt jegyzőkönyv szerint az Input Bár & Bistró 2018 03.14.-én megsértette a 1092 Ráday u. 30 társasház házirendjét.

Idézem: 26. oldal, a szagkeltés tilalma:

4.1. A társasházban, (albetétjeikben, lakásokban, társasházi közös tulajdonban, nem lakás céljára szolgáló, külön tulajdonú ingatlanrészben üzletben, bérleményben, bárminek is nevezzük.) és a hozzátartozó közösségi és közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken, tehát a társasház egész területén, napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró magatartástól (csendháborítástól / birtokháborítástól) és tevékenységtől. **A lakhatás nyugalma zavaró szagkeltéstől is.**

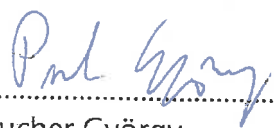
**Általános kártérítése: közös költség jelenleg 200Ft/m<sup>2</sup>/hó. 50 m<sup>2</sup>-re = 10 000 Ft. + 3.300 Ft ügyintézés, egységenként összesen 13.300 Ft.**

**Felszólítom, a társasház házirendjét többszörösen sértő albetét tulajdonosának bérelőjét, Input Bár & Bistrónak (Cégjegyzékszám: 01-09-291187) vezető tisztségviselőjét, Kling Ritát, hogy, Jelen esetre a összesen, 13 300 Ft /azaz Tizenháromezer-háromszáz Ft/-ot utaljanak át a társasház bankszámlájára 8 napon belül.**

Bankszámla szám: Társasház Ráday u 30. OTP 11709002-20069548

Budapest, 2019 03-19

Tisztelettel:

  
.....  
Pucher György

közös képviselő



BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET  
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
HATÓSÁGI IRODA

1096 Budapest, Lenhossék u. 24-28. IV. em. 424.  
telefon: 06-1-215-1077/321 • fax: 06-1-210-7254  
e-mail: kasza.monika@ferencvaros.hu • www.ferencvaros.hu

OK. n. uikellek  
2019. április

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

**Készült:** Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodájának hivatali helyiségében 2019. április 4. napján az Input Bár és Bisztró ügyében a házirend megsértése tárgyában indított eljárásban és egyéb panasz tárgyában tartott tárgyalásról.

**Tárgyalás megkezdve:** 14.00 óra

**Jelen vannak:**

INPUT Kft. részéről: Kling Rita ügyvezető, valamint Kling Péter, a Kft. tulajdonosa  
Halász Éva, az üzlethelyiség tulajdonosának képviseletében  
Ráday u. 30. Társasház részéről: Pucher György közös képviselő és mint tulajdonos

**Hivatal részéről:**

Dr. Kasza Mónika irodavezető  
Puháné Bándi Ágota csoportvezető

Irodavezető tájékoztatja megjelent feleket jogaikról és kötelezettségeikről:

- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CXL. tv. (Ákr.) 74. § (1) bekezdése szerint a hatóság tárgyalást tart, ha az ügy természete azt az ellenérdekű ügyfelek részvételével zajló eljárásban lehetővé teszi, vagy a tényállás tisztázásához szükség van az eljárásban részt vevő személyek együttes meghallgatására;
- ha a hatóság tárgyalást tart, a tárgyaláson megkísérli az ellenérdekű ügyfelek között egyezség létrehozását;
- az ügyfél az eljárás során bármikor nyilatkozatot, észrevételt tehet;
- az ügyfél az eljárás bármely szakaszában és annak befejezését követően is betekinthes az eljárás során keletkezett iratba; a tanú a vallomását tartalmazó iratba, a szemletárgy birtokosa a szemléről készített iratba tekinthes be; harmadik személy akkor tekinthes be a személyes adatot vagy védett adatot tartalmazó iratba, ha igazolja, hogy az adat megismerése joga érvényesítéséhez, ill. jogszabályon, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges;
- az iratbetekintés során az arra jogosult másolatot, kivonatot készíthes vagy – kormányrendeletben meghatározott költségtérítés ellenében – másolatot kérhet, amelyet a hatóság kérelemre hitelesít;
- az eljárás valamennyi résztvevője köteles jóhiszeműen eljárni és a többi résztvevővel együttműködni;
- senkinek a magatartása nem irányulhat a hatóság megtévesztésére vagy a döntéshozatal, illetőleg a végrehajtás indokolatlan késleltetésére;
- az ügyfél és az eljárás egyéb résztvevője jóhiszeműségét az eljárásban vélelmezni kell, a rosszhiszeműség bizonyítása a hatóságot terheli;

- ha jogszabály nem zárja ki, az ügyfél a nyilatkozatával pótolhatja a hiányzó bizonyítékot, ha annak beszerzése nem lehetséges; ez esetben a hamis, hamisított vagy valótlan tartalmú bizonyíték szolgáltatása bűncselekményt valósít meg;
- ha az ügyfél vagy képviselője más tudomása ellenére az ügy szempontjából jelentős adatot valótlanul állít vagy elhallgat, eljárási bírsággal sújtható;
- azt, aki a kötelezettségét önhibájából megszegi, a hatóság az okozott többletköltségek megtérítésére kötelezi, illetve eljárási bírsággal sújthatja;
- az eljárási bírság legkisebb összege esetenként 10.000 Ft, legmagasabb összege – természetes személy esetén 500.000 Ft, jogi személy vagy egyéb szervezet esetén 1.000.000 Ft.

Irodavezető tájékoztatja megjelent feleket, hogy a közösségi együttélés alapvető szabályainak megsértése tárgyában az eljárás hivatalból kerül lefolytatásra, így abban az eljárást kezdeményező fél nem ügyfél.

Irodavezető ismerteti az ügyben keletkezett iratokat.

Kling Rita: tegnap a közös képviselő kezdeményezésére a katasztrófavédelmi hatóság kint járt az üzletben, minden rendben találtak.

Kling Péter: kb. ½ éve nincs zene az étteremben, korábban, a társasházzal történt megállapodásnak megfelelően este 22.00 óráig volt zene. Történt a Hivatal részéről zajmérés, mindent rendben találtak. Az álmennyezetben kiépítettünk egy hangszigetelést, a berendezéseket átalakítottuk. Jelenleg nincsenek koncertek, élőzene nincs.

Alapvetően nem egy szórakozóhelyről van szó, hanem egy étteremről, ahol háttérzene van. A társasháztól érkezett panaszok miatt, „minőségibb” ételeket szeretnénk az étlapon, ezért átalakítottuk az üzletet. A három alkalomból egy alkalommal nem tőlünk érkezett a zaj. Egy alkalommal valóban a társasházi SZMSZ-től eltérő időpontban végeztünk átalakítási munkálatokat. Összesen 5 napig tartott az átalakítás, kétségtelen, hogy zavarhattuk a társasház nyugalmát.

A közös képviselőtől kaptunk egy számlát a SZMSZ megsértése miatt. Az SZMSZ-ben nem találtam kártérítési összegeket.

Sokféle szag van, amely sokféle helyről jöhet. Több alkalommal jártunk fent a függőfolyosón, de nem volt ételszag. Alapvetően nem érdekünk, hogy ételszag legyen, hiszen ezt a vendégek sem szeretik. A konyha félig-meddig látványkonyhaként üzemel.

Pucher úr jelzését komolyan véve, kihívtunk egy újabb szakembert, hogy nézze át a szellőző rendszert. A szagelszívó ki van építve és ki van vezetve a tetőgerinc fölé.

Kling Rita: Pucher úr többször jelezte, hogy ételszag van, volt, hogy vasárnap szólt, de vasárnap nincs is nyitva az étterem, volt, amikor olyan időben jelezte, hogy ételszag van, amikor a konyha még nem üzemelt.

Pucher úr kérte, hogy a raktár ablakát, ahol a szárazárut tartjuk, zárjuk be, ennek eleget teszünk, de nyilván azt a helyiséget is szellőztetni kell.

Dr. Kasza Mónika irodavezető: mekkora az üzlethelyiség befogadóképessége?

Kling Péter: 50-60 fő, a tevékenységünket 2017. novemberében kezdtük. Álláspontunk szerint nem sértettük meg a közösségi együttélés szabályait.



Pucher György: volt egy közgyűlési határozat, mely szerint a társasház kéri, hogy a csöveket ½ évente tisztítsák és mutassák be az erre vonatkozó papírokat. Most láttam a televízióban, hogy pont ilyen ok miatt leégett egy épület az Andrássy úton. A csöveken látszik valami sárgás „valami”, ezért feltételezem, hogy a cső belül is ilyen, nem akarom, hogy leégjen a társasház. Ahol ez a sárga „valami” kifolyik a csövön, ott a szag is ki tud jönni.

Zaj ügyben látok az Input Kft. részéről egy pozitív hozzáállást, amit köszönök. Amikor kint voltak mérni, előre jelezték az Kft-nek, hogy most jönnek és most mennek fel a lakásba. A határértéket nem haladták meg, de a zene teljes egészében kivehetően hallható a lakásban. Kuthi úr összes szobájában olyan mértékű volt a zaj, ami zavaró.

Lényegében a zajjal kapcsolatos problémakör megszűnt. Csak azon izgulok, ha újra elkezdik, akkor mi lesz? Remélem, ezt a jó szokásukat megtartják és nem lesz élőzene.

Amikor az Input Kft. ideköltözött, elkezdődtek az átalakítások.

Kling Péter: ez még nem az Input Kft. volt.

Pucher György: az alattunk lévő helyiséget többszörösen átalakították. A falakról a teljes vakolatot levették. Nem a felújításról van szó, hanem arról, hogy mikor végzik. Kértük, hogy a házirendben meghatározott időben ne végezzenek munkát.

Dr. Kasza Mónika irodavezető: ez mikor volt?

Pucher György: 2015. évben. Nem figyeltem, hogy mikor milyen üzemeltető változás volt az üzlethelyiségben. Nagyon sokszor volt átalakítás, és nagyon sokszor az SZMSZ-ben tiltott időben.

2019. márciusában lementen ¾ 8-kor és kértem, hogy csak 8 órakor folytassa a munkát. De erre az volt a válasza, hogy milyen társasház ez és tovább folytatta a munkát. Ezért tettem a feljelentést.

Remélem, hogy nem fog kiégni a ház, de én mindent megtettem, a többi a katasztrófavédelmi hatóság dolga.

A „zaj” dolga most rendben van.

Ha lesz további átalakítás, akkor kérem, hogy az SZMSZ-t betartva tegyék.

Amikor megcsinálták a szagelszívó rendszert – előtte tényleg bűdös volt -, de sokszor ténylegesen jött ki az ételszag. Többször lementünk Évával, hogy találjuk meg a probléma okát, oldjuk meg a dolgot. Nem hetente tettem feljelentést, hanem megpróbáltam oldani a dolgot.

A kisablakra rátérve, amikor becsukták az ablakot, rosszul csukták be és amikor olyan volt a légmozgás, süvöltött ki az ételszag. Lehetséges, hogy meg fog oldódni a probléma attól függetlenül, hogy be van-e csukva a kisablak, vagy nincs.

Dr. Kasza Mónika irodavezető felolvassa a 2019. március 14. napján a társasházban, a szag miatt felvett jegyzőkönyvet.

Pucher György: a ház másik végéből egy lakó átment Kuthi úrhoz ¾ 10 körül és jelezte, hogy iszonyatos bűz van. Ekkor hívtak engem is és éreztük, hogy borzasztó bűdös van. A rendszer leállítása után kb. 10 perccel megszűnt a szag.

1-2 napra rá kijöttek csőszerelők, kibontották azt a csőrészt és azt mondták Kuthi úr feleségének, hogy el volt csúsztatva, el van törve egy rész. Szinte azóta egyáltalán nincs szag. Ez igazolja, hogy a panaszunk reális és valós.

Most is, amikor eljöttünk egy egészen „hajszálnyit” lehetett érezni a szagot.





Dr. Kasza Mónika irodavezető: hány lakásos a társasház?

Pucher György: 40-45 albetét van.

Dr. Kasza Mónika irodavezető: ha jól értettem, amit Pucher úr elmondott, zene ügyben rendben van a dolog. A szag?

Pucher György: a szaggal kapcsolatban – ahogy a levélben is leírtuk – lényeges javulást érzünk, egy egészen kis szagot még érzékelünk.

Dr. Kasza Mónika irodavezető: a cél az, hogy egyáltalán ne legyen ételszag?

Pucher György: korábban sem volt.

Dr. Kasza Mónika irodavezető: a lakásokban nem főznek?

Pucher György: de igen. Amikor 5 percig van szag, akkor, az senkit nem zavar. De ha több adagot főznek egy helyen és kiáramlik a szag, akkor az zavaró.

Dr. Kasza Mónika irodavezető: 2 db SZMSZ van előttem, egy 2016. évi és egy 2018. évi. A 2018. évi SZMSZ-be belekerült a 4.1. pontba a szagkeltés. Ez az Input Kft. miatt került bele?

Pucher György: igen.

Dr. Kasza Mónika irodavezető: a házirend nem egy tulajdonosra vonatkozik. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 26. §-a a házirendről az alábbiak szerint rendelkezik: az SZMSZ-ben meg kell határozni a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalma szolgálatát szolgáló szabályait, amely szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel. Emellett a közösség a házirendben meghatározza a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat is. A házirend szabályait – a használat jogcímétől függetlenül – a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori használója köteles betartani.

Az Önök házirendje a zajjal kapcsolatban mindképpen beleütközik a helyi önkormányzati zajrendelet előírásaiba.

Álláspontom szerint a házirend túlzó. Ezért hivatalból el fogjuk indítani a társasház törvényességi felügyeletét.

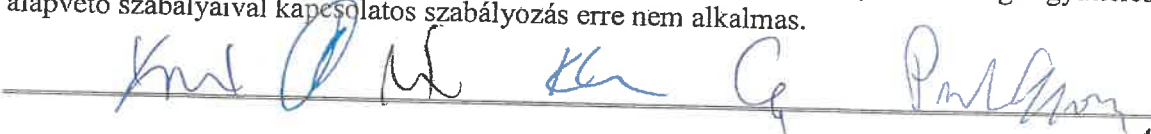
A kiszabott büntetés teljes mértékben jogszabályellenes.

Pucher György: SZMSZ szerint, jogással egyeztetve, ez a kártérítés törvényes.

Dr. Kasza Mónika irodavezető: a Ptk. szabályozza a kártérítés kérdéskörét, mely szerint, ha felek között nincs egyezés, akkor csak bíróság állapíthat meg kártérítést. A társasház nem hatóság, bíróságot pedig kizárólag hatóság szabhat ki, a társasház nem büntethet. Egy bírósági ítélet szerint a bíróság kiszabásának lehetőségét biztosító SZMSZ törvénysértő.

Ismerteti az OTÉK szellőzésre, légcserére vonatkozó követelményeit. Álláspontom szerint az OTÉK előírásainak az Input Kft. eleget tett.

A rossz szomszédi viszonyt hatósági eszközökkel nem lehet kezelni, a közösségi együttélés alapvető szabályaival kapcsolatos szabályozás erre nem alkalmas.

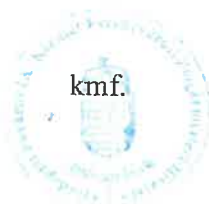


A szaggal kapcsolatos probléma a levegőtisztaság kérdéskörébe tartozik, ezekben az ügyekben sem a polgármesternek, sem a jegyzőnek nincs hatásköre. Ezekben az ügyben a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala jár el.

A zajra visszatérve, a kereskedelmi törvény szerint a kereskedő a vendégek szórakoztatására zeneszolgáltatást nyújthat a zajkibocsátási határérték betartása mellett. Az Input Kft. zajkibocsátási határérték megállapítással rendelkezik, ezért a határérték betartása mellett – akkor is, ha a zene egy kicsit ki is hallatszik – bármilyen zenét szolgáltatni jogosult.

Pucher György: aludni szeretnénk és nyugalomban élni.

Megjelentek mást előadni nem kívánnak, a jegyzőkönyv 15 óra 30 perckor lezárva, felolvasás után jóváhagyólag aláírva.



Kling Rita  
ügyvezető  
Input Kft.

Kling Péter  
tulajdonos  
Input Kft.

Halász Éva  
üzlethelyiség tulajdonosának képviselője

Pucher György  
közös képviselő, tulajdonos

Dr. Kasza Mónika  
irodavezető  
Hatósági Iroda

Puháne Bándi Ágota  
csoportvezető  
Hatósági Iroda



**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET  
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
JEGYZŐ**

1092 Budapest, Bakáts tér 14.  
www.ferencvaros.hu

Ügyiratszám: Kp/11311/5/2019/V.  
Ügyintéző: Halmainé Arnóth Judit  
Tel: 215-1077/472  
Tárgy: az eljárás megszüntetése

## V É G Z É S

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Jegyzője nevében az **Input Bar és Bistro Kft.**-vel (cgj.: 0109291-187, székhelye: 1092 Budapest, Ráday u. 30.) – továbbiakban: Ügyfél – szemben közösségi együttélés alapvető szabályainak megsértése (házirend megsértése) tárgyában 2019. március 20. napján hivatalból indult eljárást

### m e g s z ü n t e t e m .

E végzés ellen a közléstől számított 15 napon belül a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének címzett, de a hatóságomhoz benyújtandó fellebbezéssel lehet élni.

Fellebbezni csak a végzésre vonatkozóan lehet és csak tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a végzésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet.

A fellebbezést indokolni kell. Abban csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.

A végzés véglegessé válik, ha ellene nem fellebbeztek és a fellebbezési határidő letelt, vagy ha a fellebbezésről lemondtak vagy a fellebbezést visszavonták, továbbá, ha a másodfokú hatóság az elsőfokú hatóság döntését helybenhagyta, a másodfokú döntés közlésével.

A fellebbezés illetéke 3.000 Ft, amelyet illetékbélyeg formájában a fellebbezésen kell megfizetni.

Az ügyben eljárási költség nem merült fel.

## I N D O K O L Á S

Pucher György, a Ráday u. 30. Társasház közös képviselője 2019. március 13. napján elektronikus levélben bejelentette az Ügyfél többszöri házirend-sértését. Leveléhez mellékelte a 2019. március 10. napján általa készített jegyzőkönyvet, amely szerint 2019. március 2-án, szombaton reggel 7 óra 15 perctől, március 8-án 22 óra 40 perckor, valamint március 11-én reggel 7 óra 45 perctől építési munkálatok folytak az Ügyfél üzletében, amely zajongásokkal

megsértették a társasház házirendjét. Beadványához csatolta még a társasház 2016. június 2-án elfogadott, majd később a 2018. május 17-én elfogadott Szervezeti-Működési Szabályzatát.

A tényállás tisztázása céljából a hatóság 2019. április 4. napján tárgyalást tartott, amelyen megjelent az Ügyfél képviselője és meghatalmazottja, az üzlethelyiség tulajdonosa, valamint a társasház közös képviselője.

A tárgyaláson a közös képviselő további, álláspontja szerint az egész lakóközösséget zavaró cselekményeket rótt az Ügyfél terhére: hangos zeneszolgáltatás, ételszag kiáramlása az üzletből, valamint csatolt egy jegyzőkönyvet, amelyet ő maga készített a házirend megsértése tárgyában és amelyben emiatt felszólította az Ügyfél képviselőjét összesen 66.500 Ft kártérítés megfizetésére a társasház számlájára.

A tárgyaláson az Ügyfél nyilatkozott arról, hogy zeneszolgáltatás az üzletben fél éve már nincs, korábban is csak 22.00 óráig volt csak zene. A zajjal történő zavarás megakadályozása érdekében átalakították a berendezéseiket és hangszigetelést is kiépítettek, ennek ellenére jelenleg nem tartanak koncerteket és élőzene sincs. Ügyfél képviselője elmondta azt is, hogy a közös képviselő által jelzett három alkalomból egy alkalommal nem tőlük származott a zaj. Az átalakítás, ami a konyha átalakítását jelentette egyébként mindössze 5 napig tartott.

Az ételszaggal kapcsolatban az Ügyfél úgy nyilatkozott, hogy az nem származhat az üzletből, alapvetően nekik is az az érdekük, hogy minőségi szolgáltatást nyújtsanak, ebbe pedig eleve nem fér bele, hogy a vendégek ételszagban üljenek. Emellett a konyhájuk mintegy látványkonyhaként működik, ami különösen fontossá teszi, hogy az ételszag megfelelő elvezetéséről gondoskodjanak. Ennek eleget is tettek, a szagelvezetést a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően a tető fölé vezették ki. Az ügyvezető elmondta, hogy a közös képviselő olyankor is jelezte feléjük, hogy ételszagot érez tőlük, amikor az üzlet nincs is nyitva, nem működik (vasárnap).

A házirend megsértését az Ügyfél nem ismerte el.

Az iratok, az Ügyfél és a közös képviselő nyilatkozatai, valamint a becsatolt SZMSZ-ek alapján az alábbiak állapíthatók meg. A közös képviselő rendszeresen – mintegy hatóságként fellépve – ellenőrzéseket folytat az Ügyfél által üzemeltetett üzlettel kapcsolatban. Maga nyilatkozott úgy, hogy „szaglászni” szokott a körfolyosón, valamint az üzlet raktárának résnyire nyitott ablakánál. Az Ügyfelet – közgyűlési határozattal – arra kötelezi, kötelezteti, hogy a szagelvezető csöveket fél évente tisztíttassák ki és mutassa be számára az erre vonatkozó dokumentumokat. A házirend általa állított megsértése miatt – ügyintézési átalánydíjat is tartalmazó – kártérítési felelősséget állapított meg az Ügyfél terhére és kötelezte az összeg megfizetésére. Elmondta azt is a közös képviselő, hogy a társasház SZMSZ-ét, annak házirendet tartalmazó részét kifejezetten az Ügyfél miatt módosították, így került bele az új házirendbe a szaggal kapcsolatos rendelkezés. A tárgyaláson a hatóság tájékoztatta a közös képviselőt, hogy a házirend kizárólag azon tárgyköröket szabályozhatja, amelyre a társasházakról szóló törvény felhatalmazást ad, valamint hogy a házirend nem lehet ellentétes a jogszabályokkal. Tájékoztatást kapott a közös képviselő arról is, hogy az ő jogköre nem terjed ki arra, hogy hatóságként járjon el, továbbá hogy a kártérítés megállapítására kizárólag bíróságnak van hatásköre.

A rendelkezésre álló nyilatkozatok, iratok alapján nem állapítható meg, hogy az Ügyfél megsértette volna a házirendet, ezért a vele szemben hivatalból indított eljárást a rendelkező részben foglaltak szerint megszüntettem.

Hatóságom erre tekintettel az eljárást az Ügyféllel szemben megszüntette. A végzés az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 47. § (1) bekezdés c) pontján alapul.

A fellebbezés lehetőségét az Ügyfél számára az Ákr. 116. § (3) bekezdés d) pontja biztosítja, annak tartalmát az Ákr. 118. (1) és (2) bekezdése, előterjesztésének a határidejét a (3) bekezdése, a fellebbezési illeték összegét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (4) bekezdése állapítja meg.

Hatóságom hatásköre a Kesz. rendelet 26. § (1) bekezdésén, illetékessége az Ákr. 16. § (1) bekezdés c) pontján alapul, a fellebbezés elbírálására jogosult hatóság hatáskörét a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 142/A. § (2) bekezdése állapítja meg.

Budapest, 2019. április 24.

Dr. Dombóvári Csaba jegyző megbízásából:

  
Dr. Kasza Mónika  
irodavezető

1. Input Bar&Bistro- 1092 Budapest, Ráday utca 30.
2. Irattár.

Az ügyintézés helve:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal - Hatósági Iroda - Törvényességi Felügyeleti Csoport  
1096 Budapest, Lenhossék u. 24-28., 425. szoba – levelezési cím: 1450 Bp. Pf.: 2.  
Telefon: 215-1077/472, e-mail cím: arnoth.judit@ferencvaros.hu



ÓTTHON, VÁROS  
FERENCVÁROS

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET  
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
JEGYZŐ

1092 Budapest, Bakáts tér 14. I. emelet 20.  
telefon: 06-1 217-1752 • fax: 06-1 210-8478  
e-mail: jegyzo@ferencvaros.hu • www.ferencvaros.hu

Ügyiratszám: Kp/38482/1/2019/V.

Ügymintázó: Kovács Károly

Telefonszám: 2151-077/327

Tárgy: Ráday u. 30. Társasház  
birtokvédelmi kérelme

Input Bar & Bistro Kft.

Budapest,  
Ráday u. 30.

1092

Tisztelt Cím!

Értesítem, hogy Önnel, mint ellenérdekű féllel (*kérelmezett*) szemben birtokvédelmi eljárás indult a *Budapest IX. Ráday u. 30. Társasház, képviseli: Dr. Tóth T. Zoltán Ügyvédi Iroda (1011 Budapest, Iskola u. 18. I. emelet 3.) kérelmező* kérelmére. Egyúttal – a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015.(II.16.) Korm. rendelet 3.§ (1) bekezdései alapján – megküldöm a kérelmező birtokvédelmi kérelmét.

Tájékoztatatom a feleket, hogy a birtokvédelmi ügy vonatkozásában 2020. január 6. napján 14 órakor a Budapest IX. Lenhossék u. 24-28. IV. emelet 425/a. szám alatti hivatali helyiségben együttes (kérelmező és kérelmezett) meghallgatást tartok, amelyre kérem, hogy az ügygel kapcsolatos bizonyítékaikat, okirataikat, stb. hozzák magukkal.

Tájékoztatatom az ellenérdekű felet és a kérelmezőt, hogy

- felek a birtokvédelmi eljárás során kötelesek jóhiszeműen eljárni;
- a jegyző a birtokvédelmi eljárás során
  - a) biztosítja a törvény előtti egyenlőséget, valamint a felek közötti esélyegyenlőséget,
  - b) indokolatlan megkülönböztetés és részrehajlás nélkül jár el, biztosítva a birtokvita pártatlan eldöntését,
  - c) elősegíti az eljárásban részt vevő felek jóhiszemű és rendeltetészerű joggyakorlását,
  - d) a szakszerűség, az egyszerűség és a felekkel való együttműködés követelményeinek betartásával biztosítja a tisztességes ügyintézését,
  - e) a költségtakarékosság és a hatékonyság követelményeinek figyelembevételével szervezi meg a tevékenységét;
  - f) valamely fél jogát és jogos érdekét csak a másik fél jogának, jogos érdekének védelméhez szükséges mértékben korlátozza;

- a jegyző a kérelmet és a csatolt bizonyítékokat az eljárás megindulásától számított három napon belül nyilatkozattétel céljából megküldi az ellenérdekű félnek;
- az ellenérdekű fél a kérelemben foglaltakra vonatkozóan 8 napon belül írásban vagy szóban nyilatkozatot tehet. A szóban tett nyilatkozatot jegyzőkönyvbe kell foglalni;
- a jegyző a tényállás tisztázásához szükséges bizonyítékokat az eljárási határidő lejártát megelőző ötödik napig fogadja be, ezt követően a bizonyítási eljárást befejezi, és a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján meghozza a határozatát;
- a fél helyett törvényes képviselője, vagy az általa vagy törvényes képviselője által teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban meghatalmazott cselekvőképes személy, továbbá a fél és képviselője együtt is eljárhat;
- a birtokvita eldöntéséhez szükséges tényállás megállapítása során a jegyző a felek által előterjesztett, valamint a bizonyítási eljárás során megismert bizonyítékokat szabadon mérlegeli;
- a birtokvita eldöntéséhez szükséges tényeket annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a jegyző valósnak fogadja el. A fél a bizonyítékokat a bizonyítási eljárás befejezéséig bármikor előterjesztheti;
- a helyszíni szemle során a jegyző a tényállás tisztázása érdekében a birtokvita eldöntése szempontjából jelentőséggel bíró ingó vagy ingatlan megtekintését vagy személy magatartásának megfigyelését végezheti;
- a helyszíni szemle során a jegyző a megfigyelni kívánt ingatlanra beléphet, ott a birtokvitával összefüggő bármely iratot, tárgyat vagy munkafolyamatot megvizsgálhat, a szemle helyszínén tartózkodó személytől felvilágosítást kérhet, a helyszínről, az ingóról és ingatlanról fényképet vagy kép- és hangfelvételt készíthet, továbbá egyéb bizonyítást folytathat le;
- az ingó vagy ingatlan birtokosa a helyszíni szemle lefolytatását túrni köteles;
- a szemle eredményes és biztonságos lefolytatása érdekében, ha annak jellege indokoltá teszi, a jegyző a rendőrség közreműködését kérheti;
- a felek a bizonyítási eljárás során bármikor írásban vagy szóban nyilatkozatot tehetnek. A jegyző a feleket egyidejűleg is meghallgathatja;
- tanúként az hallgatható meg, aki a birtokvédelmi eljárással összefüggésben tanúvallomást kíván tenni, és akitől bizonyítékként értékelhető vallomás várható;
- a jegyző a magyar nyelvet nem ismerő fél vagy tanú esetén tolmács, hallássérült, siketvak vagy beszéd fogyatékos fél vagy tanú esetén jelnyelvi tolmács közreműködésével folytatja le az eljárást, amennyiben az a nyilatkozat vagy a tanúvallomás megtétele szempontjából szükséges;
- birtokvédelmi eljárás során az adatkezelésre az általános közigazgatási rendtartás szabályairól szóló törvény (a továbbiakban: Akr.) adatkezelésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy ahol a Akr. ügyfelet említ, azon a birtokvédelmi eljárásban részt vevő feleket kell érteni;
- a birtokvédelmet kérő, valamint az ellenérdekű fél az eljárás bármely szakaszában betekinthez – a határozat tervezete, valamint a zártan kezelt adatokat tartalmazó irat kivételével – az eljárás során keletkezett bármely iratba. A tanú a vallomását tartalmazó iratba tekinthet be. Az iratbetekintés során az eljárásban keletkezett iratról másolat készíthető vagy kérhető;
- a határozatot közölni kell a felekkel – képviselő eljárása esetén a képviselővel – és azzal, akire nézve az jogot vagy kötelezettséget állapít meg;

- az eljáró szerv a határozatot hivatalos iratként postai úton, vagy személyesen átadott iratként közli a felekkel, továbbá képviselő eljárása esetén a képviselővel;
- a közölt határozatot az átvétel napján kell kézbesítettnek tekinteni. A hivatalos iratként postai úton közölni kívánt határozatot annak sikertelen kézbesítése esetén azon a napon kell kézbesítettnek tekinteni, amikor a határozat a jegyzőhöz visszaérkezik;
- a birtokvédelem tárgyában született határozatot annak meghozatalától számított 3 napon belül végre kell hajtani;
- a birtokvédelem kérdésében hozott határozata végrehajtásáról – kérelemre - a jegyző gondoskodik;
- ha a bíróság a határozat megváltoztatása iránt indított birtokvédelmi perben a keresetet elutasítja, a határozat végrehajtásáról – a hasznok, károk és költségek kivételével – a jegyző gondoskodik;
- a jegyző az eljárási költségek viselésére kötelezi
  - a) a kérelem elutasítása esetén a birtokvédelmet kérőt,
  - b) birtoksértést megállapító döntés esetén a birtoksértőt.

Tájékoztatatom a kérelmezettet, hogy az eljárás megindítására vonatkozó értesítést a kérelmező részére is megküldöm.

**Budapest, 2019. december 10.**

megbízásából:

**dr. Dombóvári Csaba**  
jegyző

**Kovács Károly**  
ügyintéző

**Az ügyintézés helye:**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal  
Hatósági Iroda  
Általános Hatósági Csoport  
1096 Budapest, Lenhossék u. 24-28. - Levelezési cím: 1450 Bp. Pf.: 2.  
Telefon: 215-1077/327, faxszám: 210-7254, e-mail cím: [kovacs@ferencvaros.hu](mailto:kovacs@ferencvaros.hu)



BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET  
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
JEGYZŐ

1092 Budapest, Bakáts tér 14.  
www.ferencvaros.hu



OTTHON VÁROS  
FERENCVÁROS

2019 DEC 09



ÜGYVITEL

IGAZOLVA:

**KÉRELEM BIRTOKVÉDELMI ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁHOZ**  
(3.000.- Ft illetékbélyeg)

**1. A birtokvédelmet kérő neve, lakcíme vagy székhelye**

Név: 1092 Budapest, Ráday utca 30. sz. Társasház (képviseli: Pucher György közös képviselő)

jogi képviseletében eljár: Dr. Tóth T. Zoltán Ügyvédi Iroda (1011 Budapest, Iskola u. 18. 1/3.)

Lakcím (székhely): 1092 Budapest, Ráday utca 30.

**2. Akivel szemben a birtokvédelmet kérik, annak a félnek a neve, lakcíme vagy székhelye:**

Név: Input Bar & Bistro Kft.

Lakcím (székhely): 1092 Budapest, Ráday utca 30.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi  
POLGÁRMESTERI HIVATAL  
Üzemeltetési Iroda Ügyviteli Csoport  
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

2019 DEC 09  
Érkezett: .....  
Irat száma: 38.182/2019/V  
Melléklet: .....  
Ugyintéző: Kovács K  
Előírat: .....

**3. A birtokvédelmi eljárás alapjául szolgáló tényállás ismertetése, ideértve a cselekmény leírását, a birtokvitával érintett dolog megjelölését:**

**1. Tényállás:**

Előadjuk, hogy a kérelmező Budapest 1092 Ráday utca 30. sz. Társasház (a továbbiakban: Társasház) földszintjén lévő ingatlanok a Komplex Kft. a tulajdonosa, amelynek egy részét az Input Bar & Bistro Kft. bérel. A bérelt helyiségben az Input Bar & Bistro Kft. vendéglátóhelyet üzemeltet. A társasházi lakóközösség és az Input Bar & Bistro Kft. között vita alakult ki a vendéglátóhely működésével kapcsolatban, mert a lakóknak egyre több kellemetlenséget okoz a bár zaja, az éttermi szag, illetve a szagot elvezető cső rezgése.

A Társasház és az Input Bar & Bistro Kft. együttműködésének biztosítása érdekében a 2017.03.13-án megtartott társasházi közgyűlésen a tulajdonosok a 2017/14/7. számú közgyűlési határozat elfogadásával döntöttek arról, hogy az Input Bar & Bistro Kft. szakmai felmérést követően köteles gondoskodni a konyhai levegő tető sík fölé való kivezetéséről az OTÉK 90-93. §-nak megfelelően. A 2017/14/3. számú közgyűlési határozat szerint pedig köteles a szellőző csöveket félévente tisztítani, és ezt igazolni a közös képviselő felé. A közgyűlésen Rácz György, a Kft. ügyvezető igazgatója elmondta, hogy a meleg étel elkészítési folyamatának nagy része nem az étteremben fog történni. Az ételt megfelelő melegen tartó edényzetben fogják hozni, a köretet viszont helyben készítik majd el.

A 2018.05.17-i közgyűlésen a 2018/8/B. számú közgyűlési határozattal a tulajdonosok felhívták az Input Bar & Bistro Kft.-vel szerződéses jogviszonyban lévő Komplex Kft.-t, az ingatlan tulajdonosát, hogy biztosítsa a szellőztetési problémák megoldását 2018. június 30-ig. Ellenkező esetben birtokvédelmi eljárást fog indítani a Társasház, amelyre a közös képviselőt felhatalmazták.

A 2019.05.23-i közgyűlésen a 2019/8 B. számú közgyűlési határozat elfogadásával a Társasház hozzájárult ahhoz, hogy a meglévő szellőzőcső cseréje azonos méretekkel és helyen megtörténjen. Rögzítésre került, hogy amennyiben más megoldással készülne el a cső, az engedélyezést szükséges újra megtárgyalni a meglévő tervekkel.

2019.08.06-án megtartott közgyűlésen a 2019/5. számú közgyűlési határozattal a tulajdonosok döntöttek arról, hogy az Input Bár & Bistro Kft. elkészíteti a szellőztetés megoldásához és az új cső kiépítéséhez szükséges terveket, majd azokat a társasházi tulajdonosok elé bocsátja, a megvalósításról pedig a következő közgyűlésen fognak dönteni.

Az Input Bar & Bistro Kft. a CAD-CONTROL Plan Kft. Épületgépészeti Tervező Irodával terveket készített az új csőrendszer kiépítéséhez. E dokumentáció rögzítette az étterem meglévő állapotát, amely szerint a konyha és az étterem megfelelő szellőztetéséhez legalább 3200 m<sup>3</sup>/h légforgalom szükséges. Az elszíváshoz használt légszűrő szakasza 250 mm átmérőjű, amely nem megfelelő a légszállításra, emiatt a szagok kijutnak az udvarba. A tervező javaslata szerint a kültéri és a padlástéri légszűrőket szükséges elbontani, és egy 600x300 mm átmérőjű légszűrőt indokolt elhelyezni, majd a tetőtér alsó síkjáig kivezetni, végül a tetőgerinc fölé kijuttatni. A tervrajzokon látható a légszűrő kiépítésének javasolt útvonala, vagyis az, hogy a társasházi épület falán húzódna végig a cső, egészen a tetőig. A csövet a tetőtérbe vezetnék be, ezt követően a tetőt áttörve kell kijuttatni a tetőgerinc fölé.

Beke Lajos igazságügyi szakértő 2019.08.22-én szakértői véleményt készített az Input Bar & Bistro Kft. szellőztetésének jelenlegi állapotáról és a tervezési és kivitelezési szempontokról. A szakértői véleményben megállapításra került, hogy a jelenlegi szellőztetőrendszer nem alkalmas a rendeltetésszerű használatra.

2019.10.24-ére rendkívüli közgyűlést hívott össze a társasházi közös képviselő, amelynek jegyzőkönyvében rögzítésre került, hogy 2019.10.16-án a korábbi társasházi döntés ellenére, a társasház közgyűlésének hozzájárulása nélkül az Input Bar & Bistro Kft. elkezdte a cső felszerelésének a munkálatait. E közgyűlésen a 2019/21/1. számú határozattal nem járultak hozzá a tulajdonosok ahhoz, hogy a csőrendszer a benyújtott tervek alapján kiépítésre kerüljön, mivel a

tervekkel kapcsolatosan súlyos hiányosságok és szakmai aggályok merültek fel. A 2019/21/2. számú határozattal pedig felhatalmazták a közös képviselőt, hogy az építkezés leállítása és a további építkezés megakadályozása érdekében minden szükséges intézkedést megtegyen.

2019. november 2-án a tulajdonosok által aláírt jegyzőkönyv készült, amely szerint az étterem légelvezetője nem a tetőgerinc fölött, hanem a társasház 4. emeleténél végződik, ezért a konyhai szag, zsír- és olajpermet a társasházi közös tulajdonban lévő részeket belepi, valamint a 4. emeleti lakásokba is bejut.

A Budapest Főváros Kormányhivatala VI. Kerületi Hivatala Népegészségügyi Osztálya által megküldött 2019. november 28-i keltezésű levelében tájékoztatta a Társasház közös képviselőjét, hogy az Input Bar & Bistro-ban közegészségügyi ellenőrzést tartott, és megállapította, hogy valóban nem történt meg a szagelszívó tetőgerinc fölé való kivezetése, ezért kötelezte a céget a szükséges intézkedések megtételére.

Előadjuk, hogy az eredeti állapot, amelynek visszaállítását kérjük, a korábbi cső leszerelése utáni, és az új cső felszerelése előtti állapot. A korábbi csövet ugyanis az Input Bar & Bistro Kft. nem szerelheti vissza, tekintettel arra, hogy az OTÉK 90. §-ban előírt követelményeknek nem felel meg, a konyhai szag megfelelő elvezetésére alkalmatlan, amit Beke Lajos igazságügyi szakértői véleménye és a CAD-CONTROL Plan Kft. terve is alátámaszt. Ezenfelül az Input Bar & Bistro Kft. önszántából bontotta le a korábbi csövet, és új cső felszereléséhez újabb közgyűlési határozat elfogadására volna szükség.

## **2. Jogalap:**

**Tht. 23. § (1)** Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

### **Ptk. 5:5. § [A birtokost megillető birtokvédelem]**

(1) A birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják (a továbbiakban: tilos önhatalom).

(2) A birtokost a birtokvédelem mindenkivel szemben megilleti, annak kivételével, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg.

### **Ptk. 5:8. § [Birtokvédelem a tényleges birtoklási helyzet alapján]**

(2) A jegyző elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja; kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelmet kért, nem jogosult a birtoklásra vagy birtoklásának megzavarását túrni volt köteles. A jegyző - kérelemre - jogosult a hasznok, a károk és a költségek kérdésében is határozni.

**Ptk. 5:21. § [A birtoklás joga]**

A tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem.

**A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet**

6. § A jegyző határozattal elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja, ha a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján megalapozottnak találta.

**Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet**

90. § (1) A helyiségek rendeltetésének megfelelő mértékű szellőzés, légcserre lehetőségéről gondoskodni kell. Ennek keretében biztosítani kell a helyiségben használt tüzelő-berendezések léggelátását is, a vonatkozó követelményeknek megfelelően.

(2) Helyiség nem szellőztethető az építmény közös használatú tereibe (pl. kapualjba, lépcsőházba, zárt folyosóra, padlástérbe), valamint közhasználatú átjáró, áthajtó, aluljáró légterébe.

(4) Bűzös, gőzös üzemű helyiség elhasznált levegőjét a tető fölé kell kivezetni.

**3. Jogi érvelés:**

A légszűrő építési munkálatai közös tulajdonot érintenek. A tulajdonosok jogosultak a közös tulajdon tárgyainak birtoklására, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. Erre tekintettel hangsúlyozzuk, hogy a bérlőnek önmagában a csőrendszer kiépítésével kapcsolatos tevékenysége is jogalap nélkül háborítja tulajdonosokat a közös tulajdonban lévő épületrészek birtoklásában (Ptk. 5:5. §). Az Input Bar & Bistro Kft. tevékenysége egyúttal a Tht. 23. § értelmében is sérti a tulajdonosok jogát. A tulajdonosok a Ptk. 5:5. § (2) bekezdése alapján pedig nem csak a tulajdonossal, hanem a bérlővel szemben is jogosultak birtokvédelemre.

Mіндеzen felül nem csupán a csőrendszer építése, hanem az annak nem megfelelő kivezetése is sérti a tulajdonosok birtokláshoz való jogát, ugyanis a konyhai szag és olajpermet a lakókat egyrészt a közös tulajdonú területek (függő folyosó, udvar stb.), másrészt a külön tulajdonban lévő lakások birtoklásában is jogtalanul háborítják.

**Összegezve:** Az Input Bar & Bistro Kft. a Társasház tulajdonosainak hozzájárulása – közgyűlési határozat – nélkül épített csőrendszert, méghozzá oly módon, hogy annak kivitelezése sérti az OTÉK 90. § (4) bekezdésének előírásait. Ebből kifolyólag a konyhai szagok nem a tetőszint fölé kerülnek kivezetésre, hanem a 4. emeleten, és ezért a levegő a lakásokba és a közös tulajdonú területekre beáramlik. A tulajdonosoknak emiatt sérül a Tht. 23. § (1) bekezdése és a Ptk. 5:21. § által biztosított birtokláshoz való joguk, mivel a konyhai szag és a cső építése egyaránt jogalap nélkül háborítja a tulajdonosokat a birtoklásban (Ptk. 5:5. § (1) bekezdés).

**4. A jegyző illetékességét megalapozó tények megjelölése, a birtoksértő magatartás elkövetésének helyére történő utalás:**

A Jegyző Úr illetékességét 17/2015. (II. 16.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésére alapítjuk, tekintettel arra, hogy a birtoksértő magatartás a Budapest 1092 Ráday utca 30. szám alatti társasházi épületben valósul meg, a hatáskörét a Ptk. 5:8 (3) bekezdésére alapítjuk.

**5. A birtoksértés időpontjára történő utalás (a birtoksérelem elkövetésének dátuma):**

2019.10.24-ére rendkívüli közgyűlést hívott össze a társasházi közös képviselő, amelynek jegyzőkönyvében rögzítésre került, hogy 2019.10.16-án a korábbi társasházi döntés ellenére, a társasház közgyűlésének hozzájárulása nélkül az Input Bar & Bistro Kft. elkezdte a cső felszerelésének a munkálatait

**6. A jegyző döntésére irányuló kifejezett kérelem:**

*Kérjük a Tisztelt Jegyző Urat, hogy a Ptk. 5:8. § (2) bekezdés, valamint a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II.16.) Kormányrendelet 6. §-a alapján tiltsa el az Input Bar & Bistro Kft.-t a birtoksértő magatartástól. Vagyis kérjük, hogy kötelezze az Input Bar & Bistro Kft.-t a jogellenesen kihelyezett szellőzőcső leszerelésére és az eredeti állapot helyreállítására.*

**7. A birtokvédelmi eljárás megindítására vonatkozó kérelemben foglaltak igazolására szolgáló bizonyítékok, iratok felsorolása:**

- M/1. Ügyvédi meghatalmazás
- M/2. Input Bar & Bistro Kft. cégkivonata
- M/3. 2017.03.13-i közgyűlési jegyzőkönyv
- M/4. 2018. 05. 17-i közgyűlési jegyzőkönyv
- M/5. 2019.05.23-i közgyűlési jegyzőkönyv
- M/6. 2019.08.06-i közgyűlési jegyzőkönyv

- M/7. CAD-CONTROL Plan Kft. Épületgépészeti Tervező Iroda által készített terv
- M/8. 2019.10.24-i közgyűlési jegyzőkönyv
- M/9. 2019.11.02-i jegyzőkönyv
- M/10. Képek a régi csőről
- M/11. Képek a felszerelt új csőről
- M/12. Alapító Okirat
- M/13. Népegészségügyi osztály válaszelevele
- M/14. Beke Lajos igazságügyi szakértő szakértői véleménye

**A 2015. március 1. napjától a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet alapján a birtokvédelmi kérelmet annál a jegyzőnél lehet írásban vagy szóban előterjeszteni, amelynek illetékességi területén a birtoksértő magatartás megvalósul. A szóban előterjesztett kérelmet írásba kell foglalni.**

A kérelem előterjesztésével egyidejűleg be kell nyújtani a kérelemben foglaltak igazolására szolgáló bizonyítékokat és képviselő eljárása esetén csatolni kell a meghatalmazást.

A birtokvédelmet kérőnek az írásban előterjesztett kérelmet, valamint a kérelem mellékleteit eggyel több példányban kell benyújtania, mint amennyi féllel szemben a birtokvédelmet kéri.

A jegyző a tényállás tisztázásához szükséges bizonyítékokat az eljárási határidő lejártát megelőző ötödik napig fogadja be, ezt követően a bizonyítási eljárást befejezi, és a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján meghozza a határozatát.

Az **eljárási határidő** az illeték lerovásával együtt benyújtott kérelem jegyzőhöz történő megérkezését, vagy a kérelem benyújtását követően megfizetett illeték lerovásának igazolását követő napon kezdődik. A jegyző a birtokvédelmi eljárást általában tizenöt napon belül, tolmács kirendelésének szükségessé válása esetén pedig harminc napon belül folytatja le.

Budapest, 2019. év december hó 03. nap

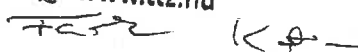
Tisztelettel:

1092 Budapest, Ráday utca 30. sz. Társasház  
képv.

Dr. Tóth T. Zoltán Ügyvédi Iroda

**Dr. Tóth T. Zoltán**

Ügyvédi Iroda  
1011 Budapest, Iskola u. 18. 1/  
www.ttz.hu



**Az ügyintézés helye:**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal  
Hatósági Iroda – Általános Hatósági Csoport  
1096 Budapest, Lenhossék u. 24-28.- Levelezési cím: 1450 Bp. Pf.: 2.  
Telefon: 215-1077/327, faxszám: 210-7254, E-mail cím: hatosagiiroda@ferencvaros.hu

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata  
1092 Budapest, Bakáts tér 14.  
dr. Dombóvári Csaba  
jegyző részére

Tárgy: birtokvédelmi kérelem

TISZTELT JEGYZŐ ÚR!

A 1092 Budapest, Ráday utca 30. sz. Társasház (1092 Budapest, Ráday utca 30.; képviseli: Pucher György közös képviselő), mint kérelmező képviseletében eljárva, az Input Bar & Bistro Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1092 Budapest, Ráday utca 30.; cégjegyzékszám: 01-09-291187; adószám: 25824249-2-43; képviseli: Kling Rita) ellen az alábbi

*birtokvédelmi kérelmet*

terjesztjük elő.

*Kérjük a Tisztelt Jegyző Urat, hogy a Ptk. 5:8. § (2) bekezdés, valamint a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II.16.) Kormányrendelet 6. §-a alapján tiltsa el az Input Bar & Bistro Kft.-t a birtoksértő magatartástól. Vagyis kérjük, hogy kötelezze az Input Bar & Bistro Kft.-t a jogellenesen kihelyezett szellőzőcső leszerelésére és az eredeti állapot helyreállítására.*

1. Tényállás:

Előadjuk, hogy a kérelmező Budapest 1092 Ráday utca 30. sz. Társasház (a továbbiakban: Társasház) földszintjén lévő ingatlanak a Komplex Kft. a tulajdonosa, amelynek egy részét az Input Bar & Bistro Kft. bérel. A bérelt helyiségben az Input Bar & Bistro Kft. vendéglátóhelyet

üzemeltet. A társasházi lakóközösség és az Input Bar & Bistro Kft. között vita alakult ki a vendéglátóhely működésével kapcsolatban, mert a lakóknak egyre több kellemetlenséget okoz a bár zaja, az éttermi szag, illetve a szagot elvezető cső rezgése.

A Társasház és az Input Bar & Bistro Kft. együttműködésének biztosítása érdekében a 2017.03.13-án megtartott társasházi közgyűlésen a tulajdonosok a 2017/14/7. számú közgyűlési határozat elfogadásával döntöttek arról, hogy az Input Bar & Bistro Kft. szakmai felmérést követően köteles gondoskodni a konyhai levegő tetősík fölé való kivezetéséről az OTÉK 90-93. §-nak megfelelően. A 2017/14/3. számú közgyűlési határozat szerint pedig köteles a szellőző csöveket félévente tisztítani, és ezt igazolni a közös képviselő felé. A közgyűlésen Rácz György, a Kft. ügyvezető igazgatója elmondta, hogy a meleg étel elkészítési folyamatának nagy része nem az étteremben fog történni. Az ételt megfelelő melegen tartó edényzetben fogják hozni, a köretet viszont helyben készítik majd el.

A 2018.05.17-i közgyűlésen a 2018/8/B. számú közgyűlési határozattal a tulajdonosok felhívták az Input Bar & Bistro Kft.-vel szerződéses jogviszonyban lévő Komplex Kft.-t, az ingatlan tulajdonosát, hogy biztosítsa a szellőztetési problémák megoldását 2018. június 30-ig. Ellenkező esetben birtokvédelmi eljárást fog indítani a Társasház, amelyre a közös képviselőt felhatalmazzák.

A 2019.05.23-i közgyűlésen a 2019/8 B. számú közgyűlési határozat elfogadásával a Társasház hozzájárult ahhoz, hogy a meglévő szellőzőcső cseréje azonos méretekkel és helyen megtörténjen. Rögzítésre került, hogy amennyiben más megoldással készülne el a cső, az engedélyezést szükséges újra megtárgyalni a meglévő tervekkel.

2019.08.06-án megtartott közgyűlésen a 2019/5. számú közgyűlési határozattal a tulajdonosok döntöttek arról, hogy az Input Bár & Bistro Kft. elkészíteti a szellőztetés megoldásához és az új cső kiépítéséhez szükséges terveket, majd azokat a társasházi tulajdonosok elé bocsátja, a megvalósításról pedig a következő közgyűlésen fognak dönteni.

Az Input Bar & Bistro Kft. a CAD-CONTROLL Plan Kft. Épületgépészeti Tervező Irodával terveket készíttetett az új csőrendszer kiépítéséhez. E dokumentáció rögzítette az étterem meglévő állapotát, amely szerint a konyha és az étterem megfelelő szellőztetéséhez legalább 3200 m<sup>3</sup>/h légforgalom szükséges. Az elszíváshoz használt légcsatorna szakasza 250 mm átmérőjű, amely nem megfelelő a légszállításra, emiatt a szagok kijutnak az udvarba. A tervező javaslata szerint a kültéri és a padlástéri légcsatornákat szükséges elbontani, és egy 600x300 mm átmérőjű



légcsatornát indokolt elhelyezni, majd a tetőtér alsó síkjáig kivezetni, végül a tetőgerinc fölé kijuttatni. A tervrajzokon látható a légcsatorna kiépítésének javasolt útvonala, vagyis az, hogy a társasházi épület falán húzódna végig a cső, egészen a tetőig. A csövet a tetőtérbe vezetnék be, ezt követően a tetőt áttörve kell kijuttatni a tetőgerinc fölé.

Beke Lajos igazságügyi szakértő 2019.08.22-én szakértői véleményt készített az Input Bar & Bistro Kft. szellőzésének jelenlegi állapotáról és a tervezési és kivitelezési szempontokról. A szakértői véleményben megállapításra került, hogy a jelenlegi szellőzőrendszer nem alkalmas a rendeltetésszerű használatra.

2019.10.24-ére rendkívüli közgyűlést hívott össze a társasházi közös képviselő, amelynek jegyzőkönyvében rögzítésre került, hogy 2019.10.16-án a korábbi társasházi döntés ellenére, a társasház közgyűlésének hozzájárulása nélkül az Input Bar & Bistro Kft. elkezdte a cső felszerelésének a munkálatait. E közgyűlésen a 2019/21/1. számú határozattal nem járultak hozzá a tulajdonosok ahhoz, hogy a csőrendszer a benyújtott tervek alapján kiépítésre kerüljön, mivel a tervekkel kapcsolatosan súlyos hiányosságok és szakmai aggályok merültek fel. A 2019/21/2. számú határozattal pedig felhatalmazták a közös képviselőt, hogy az építkezés leállítása és a további építkezés megakadályozása érdekében minden szükséges intézkedést megtegyen.

2019. november 2-án a tulajdonosok által aláírt jegyzőkönyv készült, amely szerint az étterem légelvezetője nem a tetőgerinc fölött, hanem a társasház 4. emeleténél végződik, ezért a konyhai szag, zsír- és olajpermet a társasházi közös tulajdonban lévő részeket belepi, valamint a 4. emeleti lakásokba is bejut.

A Budapest Főváros Kormányhivatala VI. Kerületi Hivatala Népegészségügyi Osztálya által megküldött 2019. november 28-i keltezésű levelében tájékoztatta a Társasház közös képviselőjét, hogy az Input Bar & Bistro-ban közegészségügyi ellenőrzést tartott, és megállapította, hogy valóban nem történt meg a szagelszívó tetőgerinc fölé való kivezetése, ezért kötelezte a céget a szükséges intézkedések megtételére.

Előadjuk, hogy az eredeti állapot, amelynek visszaállítását kérjük, a korábbi cső leszerelése utáni, és az új cső felszerelése előtti állapot. A korábbi csövet ugyanis az Input Bar & Bistro Kft. nem szerelheti vissza, tekintettel arra, hogy az OTÉK 90. §-ban előírt követelményeknek nem felel meg, a konyhai szag megfelelő elvezetésére alkalmatlan, amit Beke Lajos igazságügyi szakértői véleménye és a CAD-CONTROL Plan Kft. tevre is alátámaszt. Ezenfelül az Input Bar & Bistro Kft. önszántából bontotta le a korábbi csövet, és új cső felszereléséhez újabb közgyűlési határozat elfogadására volna szükség.

## 2. Jogalap:

**Tht. 23. § (1)** Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

### **Ptk. 5:5. § [A birtokost megillető birtokvédelem]**

(1) A birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják (a továbbiakban: tilos önhatalom).

(2) A birtokost a birtokvédelem mindenkivel szemben megilleti, annak kivételével, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg.

### **Ptk. 5:8. § [Birtokvédelem a tényleges birtoklási helyzet alapján]**

(2) A jegyző elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja; kivéve, ha nyilvánvaló, hogy az, aki birtokvédelmet kért, nem jogosult a birtoklásra vagy birtoklásának megzavarását túrni volt köteles. A jegyző - kérelemre - jogosult a hasznok, a károk és a költségek kérdésében is határozni.

### **Ptk. 5:21. § [A birtoklás joga]**

A tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem.

### **A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet**

6. § A jegyző határozattal elrendeli az eredeti birtokállapot helyreállítását és a birtoksértőt a birtoksértő magatartástól eltiltja, ha a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján megalapozottnak találta.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

90. § (1) A helyiségek rendeltetésének megfelelő mértékű szellőzés, légcserle lehetőségéről gondoskodni kell. Ennek keretében biztosítani kell a helyiségben használt tüzelő-berendezések légellátását is, a vonatkozó követelményeknek megfelelően.

(2) Helyiség nem szellőztethető az építmény közös használatú tereibe (pl. kapualjba, lépcsőházba, zárt folyosóra, padlástérbe), valamint közhasználatú átjáró, áthajtó, aluljáró légterébe.

(4) Bűzös, gőzös üzemű helyiség elhasznált levegőjét a tető fölé kell kivezetni.

### 3. Jogi érvelés:

A légcsatorna építési munkálatai közös tulajdont érintenek. A tulajdonosok jogosultak a közös tulajdon tárgyainak birtoklására, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. Erre tekintettel hangsúlyozzuk, hogy a bérlőnek önmagában a csőrendszer kiépítésével kapcsolatos tevékenysége is jogalap nélkül háborítja tulajdonosokat a közös tulajdonban lévő épületrészek birtoklásában (Ptk. 5:5. §). Az Input Bar & Bistro Kft. tevékenysége egyúttal a Tht. 23. § értelmében is sérti a tulajdonosok jogát. A tulajdonosok a Ptk. 5:5. § (2) bekezdése alapján pedig nem csak a tulajdonossal, hanem a bérlővel szemben is jogosultak birtokvédelemre.

Mindezen felül nem csupán a csőrendszer építése, hanem az annak nem megfelelő kivezetése is sérti a tulajdonosok birtokláshoz való jogát, ugyanis a konyhai szag és olajpermet a lakókat egyrészt a közös tulajdonú területek (függő folyosó, udvar stb.), másrészt a külön tulajdonban lévő lakások birtoklásában is jogtalanul háborítják.

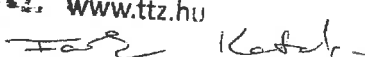
**Összegezve:** Az Input Bar & Bistro Kft. a Társasház tulajdonosainak hozzájárulása – közgyűlési határozat – nélkül épített csőrendszert, méghozzá oly módon, hogy annak kivitelezése sérti az OTÉK 90. § (4) bekezdésének előírásait. Ebből kifolyólag a konyhai szagok nem a tetőszint fölé kerülnek kivezetésre, hanem a 4. emeleten, és ezért a levegő a lakásokba és a közös tulajdonú területekre beáramlik. A tulajdonosoknak emiatt sérül a Tht. 23. § (1) bekezdése és a Ptk. 5:21. § által biztosított birtokláshoz való joguk, mivel a konyhai szag és a cső építése egyaránt jogalap nélkül háborítja a tulajdonosokat a birtoklásban (Ptk. 5:5. § (1) bekezdés).

A Jegyző Úr illetékességét 17/2015. (II. 16.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésére alapítjuk, tekintettel arra, hogy a birtoksértő magatartás a Budapest 1092 Ráday utca 30. szám alatti társasházi épületben valósul meg, a hatáskörét a Ptk. 5:8 (3) bekezdésére alapítjuk.

Kérjük a Jegyző Urat, hogy a birtokvédelmet kérő által megfizetett eljárási illeték, mint eljárási költség viselésére és megtérítésére a birtoksértőt a Korm. rendelet 25.§ (2) bekezdésének b) pontja alapján kötelezze, valamint a birtokvédelem kérelmének benyújtásra tekintettel a megfizetett 3.000,-Ft illeték, továbbá 100.000,- Ft + ÁFA ügyvédi munkadíj megfizetésére, tekintettel arra, hogy Irodánk az általános forgalmi adó alanya.

Budapest, 2019. december 03.

Tisztelettel:  
 Budapest 1092 Ráday utca 30. sz. Társasház  
 képv.  
 dr. Tóth T. Zoltán Ügyvédi Iroda

**Dr. Tóth T. Zoltán.**  
 Ügyvédi Iroda  
 1011 Budapest, Iskola u.  
 www.ttz.hu  


Mellékletek:

- M/1. Ügyvédi meghatalmazás
- M/2. Input Bar & Bistro Kft. cégkivonata
- M/3. 2017.03.13-i közgyűlési jegyzőkönyv
- M/4. 2018. 05. 17-i közgyűlési jegyzőkönyv
- M/5. 2019.05.23-i közgyűlési jegyzőkönyv
- M/6. 2019.08.06-i közgyűlési jegyzőkönyv
- M/7. CAD-CONTROL Plan Kft. Épületgépészeti Tervező Iroda által készített terv
- M/8. 2019.10.24-i közgyűlési jegyzőkönyv
- M/9. 2019.11.02-i jegyzőkönyv
- M/10. Képek a régi csőről
- M/11. Képek a felszerelt új csőről
- M/12. Alapító Okirat
- M/13. Népegészségügyi osztály válaszelevele
- M/14. Beke Lajos igazságügyi szakértő szakértői véleménye



BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET  
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
JEGYZŐ

1092 Budapest, Bakáts tér 14. I. emelet 20.  
telefon: 06-1 217-1752 • fax: 06-1 210-8478  
e-mail: jegyzo@ferencvaros.hu • www.ferencvaros.hu

Ügviratszám: Kp/770/2/2020/V.

Ügyintéző: Kovács Károly

Telefonszám: 2151-077/327

Tárgy: A Bp. IX. Ráday u. 30. Társasház  
birtokvédelmi ügye

## HATÁROZAT

*A Budapest IX. Ráday u. 30. Társasház, képviseli: dr. Tóth T. Zoltán Ügyvédi Iroda (székhelye: 1011 Budapest, Iskola u. 18. I. emelt 3.) kérelmező (továbbiakban: kérelmező) által, az Input Bar & Bistro Kft. (székhelye: 1092 Budapest, Ráday u. 30.) képviseli: dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Iroda (székhelye: 1065 Budapest, Nagymező u. 14. II. emelet 12.) kérelmezett (továbbiakban: kérelmezett) ellen benyújtott birtokvédelmi kérelmet*

### elutasítom.

A határozatom ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs.

A határozatot sérelmesnek tartó fél a határozat közlésétől számított 15 napon belül a Pesti Központi Kerületi Bíróságtól kérheti a határozat megváltoztatását. A keresetet – mely illetékköteles – három példányban a Bírósághoz, vagy Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat Jegyzőjéhez lehet előterjeszteni az ellenérdekű féllel szemben. Jogi képviselővel eljáró fél és a belföldi székhelyű gazdálkodó szervezet a keresetlevelet kizárólag elektronikus úton nyújthatja be, az erre szolgáló űrlap a [www.ferencvaros.hu](http://www.ferencvaros.hu) internetes oldalról tölthető le.

## INDOKOLÁS

A kérelmező, birtokvédelmi kérelmében előadta, hogy a Budapest IX. Ráday u. 30. szám alatti társasházban a kérelmezett, az általa korábban kiépített szellőztetőrendszeri csővezeték cseréjét megkezdte (mivel a korábbi csővezeték meghibásodása során többször ételszag volt észlelhető az épületben), ugyanakkor ehhez a Társasház, a 2019. 10. 24. napján tartott közgyűlésen nem járult hozzá. Ezért a kérelmező kéri kötelezni a kérelmezettet arra, hogy az eredeti állapotot állítsa helyre (a korábbi cső leszerelése utáni és az új cső felszerelése előtti állapot).

A 2020. január 6. napján tartott meghallgatáson a kérelmezett előadta, hogy nem tekinti birtokvédelmi eljárásra alkalmasnak a beadványt, tekintettel arra, hogy birtoksérelem – álláspontja szerint – nem valósul meg.

A meghallgatáson a kérelmező a beadványát akként módosította, hogy a kérelmezett szüntesse meg a lakókat zavaró szag, zaj és rezgés hatás kibocsátását és szerelje le az újonnan felszerelt csövet.

A kérelmező, 2020. január 9. napján, elektronikus úton küldött beadványában ismét módosította a kérelmét. A módosítás szerint kéri megállapítani, hogy a kérelmezett által üzemeltetett vendéglátó egység által okozott szag, zaj és rezgés a társasházi lakókat zavarja a közös területek és a saját tulajdonuk birtoklásában. Kérte továbbá helyszíni szemle megtartását, melynek során különösen Borsiczky Mónika (IV. emelet 2. lakás használója) meghallgatását indítványozta

**A rendelkezésemre álló iratok és a fenti tényállás alapján - leszögezve, hogy a kérelmező és kérelmezett közötti igényérvényesítés biztosítása nem tartozik az birtokvédelmi eljáró szerv (jegyző) hatáskörébe, és elővéftve, hogy a birtokvédelmi eljárás során elsősorban ténykérdések és nem jogi kérdések elbírálására kerül sor - a következőket állapítottam meg:**

A kérelmező, a 2017. október 9. napján tartott közgyűlésen hozzájárulását adta ahhoz, hogy a kérelmezett által működtetett földszinti vendéglátó egység konyhájának szellőztetése „külön szellőztetőrendszeren történjen, a tetősík fölé kiszellőztetve a konyhai levegőt”. A 2017/14/7. számú határozat szerint: „A megoldást Bérbeadó tulajdonossal és a Közös Képviselővel közös bejárásos ellenőrizték”. A 2017/14/3. sz. határozat szerint: „Szellőző csövek félévenkénti, törvény szerinti tisztítását igazolják a közös képviselő felé e-mailben.” Ezek alapján egyértelműen megállapítható, hogy a szellőztető rendszer létrehozását, kiépítését a kérelmezett, a Társasház hozzájárulásával, végezte el. Tekintettel arra, hogy a csővezeték meghibásodása miatt a lakásokban is érezni lehetett a konyhai szagot, a kérelmezett a régi csővezeték helyett új csővezeték épített ki a problémák megszüntetése érdekében. A régi cső cseréjéhez a Társasház nem járult hozzá és birtokvédelmi eljárást kezdeményezett azzal, hogy kötelezzem a kérelmezettet a cső leszerelésére és az eredeti állapot visszaállítására (a korábbi cső leszerelése utáni és az új cső felszerelése előtti állapot). *A kérelmező a beadványában, vagy a meghallgatáson a Társasházra vonatkozó ténybeli birtoksérelmet nem tárt elő, az álláspontja szerint jogszerűtlen állapot megszüntetését kérte (a jegyző nem rendelkezik hatáskörrel arra vonatkozóan, hogy felmerülő jogvitát birtokvédelmi eljárás formájában elbírálja).*

A kérelmező jogi képviselője az eredeti kérést első ízben úgy módosította, hogy a kérelmezett szüntesse meg a lakókat zavaró szag, zaj és rezgés kibocsátását és szerelje le az újonnan felszerelt csövet, majd úgy, hogy kérte megállapítani, hogy a kérelmezett által üzemeltetett vendéglátó egység által okozott szag, zaj és rezgés a társasházi lakókat zavarja a közös területek és a saját tulajdonuk birtoklásában. Kérte továbbá helyszíni szemle megtartását, melynek során különösen Borsiczky Mónika (IV. emelet 2. lakás használója) meghallgatását indítványozta.

A kérelmező, mint Társasház, az eredeti beadvány szerint a csővezeték leszereltetése érdekében hatalmazta meg a jogi képviselőt azzal, hogy eljárjon. *A jogi képviselő első módosítása érdemben nem változtatta meg a beadvány tartalmát, mert továbbra is kérte a csővezeték leszereltetését, vagyis az általa jogszerűtlennek vélt állapot megszüntetését. A jogi képviselő második módosítása már kizárólag az esetlegesen felmerülő zaj, szag és rezgés problémára irányult, de azt továbbra is a Társasház felhatalmazása alapján nyújtotta be. A megnevezett Borsiczky Mónika (aki érezhet szagot, érzékelhet zajt, vagy rezgést, aki ténszerűen is elszenvedhet birtoksérelmet) nem kezdeményezett birtokvédelmi eljárást a szag, zaj, rezgés miatt. Szag, zaj, rezgés által a Társasház pedig nem szenvedhet el birtoksérelmet (elméleti síkon, amennyiben az épületben lévő összes lakásban észlelhető a zavaró hatás, és az összes lakó birtokvédelmi eljárást kezdeményez ennek okán, a lakók közössége megbízhat egy jogi képviselőt, hogy az érdekeiket képviselje, de mindezt nem Társasházként) az, az épületben élő „egyes” lakók (akik nyugalma zavarhatja a kérelmezett által üzemeltetett vendéglátó egységből származó szag, zaj, rezgés) birtokát háboríthatja.*

A fentiek alapján a kérelmező beadványát el kellett utasítanom.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5.5 § (1) bekezdése szerint:

**BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL - JEGYZŐ**

*„A birtokost birtokvédelem illeti meg, ha birtokától jogalap nélkül megfosztják vagy birtoklásában jogalap nélkül háborítják (a továbbiakban: tilos önhatalom).”*

A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II.16.) Korm. rendelet 7.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében:

*„A jegyző a kérelmet határozattal elutasítja, ha  
a) a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján nem találta megalapozottnak,”*

25.§ (2) bekezdése szerint:

*„A jegyző az eljárási költségek viselésére kötelezi  
a) a kérelem elutasítása esetén a birtokvédelmet kérőt,  
b) birtoksértést megállapító döntés esetén a birtoksértőt.”*

A fenti jogszabályok alkalmazása alapján hozta meg a hatóságom a jelen döntését, mely ellen keresettel lehet élni a Ptk. 5.8 § (3) bekezdése alapján. Az illetékfizetés alapját és annak összegét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39. § (1) bekezdése, (3) bekezdés a) pontja, 42. § (1) bekezdés a) pontja, (4) bekezdése határozza meg.

Hatóságom hatáskörét és illetékességét a Ptk. 5.8 § (1) bekezdése valamint a Ptk. hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 2013. évi CLXXVII törvény 66 § (1) bekezdés b.) pontja és a jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II.16.) Korm. rendelet alapján állapítottam meg.

Budapest, 2020. január 14.

**dr. Dombóvári Csaba**  
jegyző

megbízásából:

**Kovács Károly**  
ügyintéző

**Kapják:**

1. dr. Tóth T. Zoltán Ügyvédi Iroda 1011 Budapest, Iskola u. 18. I. emelt 3.
2. Input Bar & Bistro Kft. jogi képviselőn keresztül: dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Iroda 1065 Budapest, Nagymező u. 14. II. emelet 12.
3. Irattár

**Az ügyintézés helye:**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal  
Hatósági Iroda  
Általános Hatósági Csoport  
1096 Budapest, Lenhossék u. 24-28.- Levelezési cím: 1450 Bp. Pf.: 2.  
Telefon: 215-1077/327, e-mail cím: kovacska@ferencvaros.hu



BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET  
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
JEGYZŐ

1092 Budapest, Bakáts tér 14. I. emelet 20.  
telefon: 06-1 217-1752 • fax: 06-1 210-8478  
e-mail: jegyzo@ferencvaros.hu • www.ferencvaros.hu

**Input Bar&Bistro Kft.**  
Budapest  
Ráday utca 30.  
1092

Ügyiratszám: Kp/3340/1/2020/V  
Ügyintéző: Várkonyi Irméné  
Telefon: 215-1077/466  
Tárgy: értesítés eljárás megindításáról

### ÉRTESÍTÉS ELJÁRÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL

Tájékoztatom, hogy Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló 11/2015. (IV. 28.) sz. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 24. § (2) bekezdésében előírt kötelezettség megszegése miatt a mai napon **hivatalból eljárás indult az Input Bar&Bistro Kft. (cégjegyzékszám: 0109291187, székhely: 1092 Budapest, Ráday u. 30., (a továbbiakban: ügyfél) szemben.**

A Rendelet 24. § (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

*„Aki a lakóépület házirendjének előírásait nem tartja be, megsérti a közösségi együttélés alapvető szabályait és természetes személy esetén kettőszázezer, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetében egymillió forintig terjedő közigazgatási bírsággal sújtható.”*

Az eljárás megindítására a Budapest IX. kerület, Ráday utca 30. sz. ingatlan társasház közös képviselőjének megkeresése alapján került sor.

**Felhívom az ügyfél figyelmét, hogy az értesítés kézhezvételét követő 8 napon belül szíveskedjen az ügygel kapcsolatos nyilatkozatát megtenni!**

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 103-104.§-a alapján az ügyről az alábbi tájékoztatást adom:

Ha törvény eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő az eljárás megindulásának napján kezdődik.

Az ügyintézési határidő

- automatikus döntéshozatal esetén huszonnégy óra,
- sommás eljárásban nyolc nap,
- teljes eljárásban hatvan nap.

A c) pontban meghatározott ügyintézési határidőnél hosszabb határidőt törvény, rövidebb határidőt jogszabály állapíthat meg.

A hivatalbóli eljárásokban szünetelésnek nincs helye, és a hatóság felfüggesztés esetén sem dönt érdemben az ügyfél vagy ügyfelek együttes kérelmére.

Nincs helye az eljárás megszüntetésének, ha az ügyfél eljárási költség előlegezési kötelezettségének nem tesz eleget. A hivatalbóli eljárásokban az ügyintézési határidőbe csak az eljárás felfüggesztésének időtartama nem számít be.

Ha a hatóság a hivatalbóli eljárásban az ügyintézési határidő kétszeresét túllépi, a jogsértés tényének megállapításán és a jogellenes magatartás megszüntetésére vagy a jogszerű állapot helyreállítására kötelezően túl egyéb jogkövetkezményt nem alkalmazhat. Ez esetben ugyanazon ügyféllel szemben, ugyanazon ténybeli és jogi alapon nem indítható új eljárás.

A hatóság az illetékességi területén hivatalból megindítja az eljárást, ha az eljárás megindítására okot adó körülmény jut a tudomására,

A hivatalbóli eljárás az első eljárási cselekmény elvégzésének napján kezdődik, megindításáról az ismert ügyfelet a hatóság értesíti. Az értesítés csak akkor mellőzhető, ha

- az eljárás megindítása után a hatóság nyolc napon belül dönt, vagy az eljárást megszünteti,
- azt honvédelmi, nemzetbiztonsági, közbiztonsági okból törvény kizárja, vagy
- az az eljárás sikerét meghiúsítaná.



Az értesítés tartalmazza az ügy tárgyát és számát, az eljárás megindításának napját és az ügyintézési határidőt, az ügyintézési határidőbe nem számító időtartamokat, az ügyintéző nevét és hivatali elérhetőségét, és az ügyféli jogokra és kötelezettségekre vonatkozó tájékoztatást.

Az ügyfél jogairól és kötelezettségeiről a következő tájékoztatást adom:

Az ügyfél az eljárás során bármikor nyilatkozatot, észrevételt tehet.

A hivatalbóli eljárásban az ügyfél a hatóság erre irányuló felhívására köteles közölni az érdemi döntéshez szükséges adatokat. Törvény vagy kormányrendelet jogkövetkezményeket állapíthat meg az adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztása vagy valótlan adatok közlése esetére. Az adatszolgáltatást az ügyfél akkor tagadhatja meg, ha arra a tanúvallomást megtagadhatná.

Az eljárás valamennyi résztvevője köteles jóhiszeműen eljárni és a többi résztvevővel együttműködni.

Az ügyfél és az eljárás egyéb résztvevője jóhiszeműségét az eljárásban vélelmezni kell. A rosszhiszeműség bizonyítása a hatóságot terheli.

Ha az ügyfél az eljárás során valamely hatánapot, határidőt önhibáján kívül elmulasztott, igazolási kérelmet terjeszthet elő. Az igazolási kérelmet a mulasztásról való tudomásszerzést vagy az akadály megszűnését követően, de legkésőbb az elmulasztott határnaptól vagy a határidő utolsó napjától számított, az igazolni kívánt eljárási cselekményre előírt határidővel megegyező időtartamon, de legfeljebb negyvenöt napon belül lehet előterjeszteni. A határidő elmulasztása esetén az igazolási kérelemmel egyidejűleg pótolni kell az elmulasztott cselekményt is, ha ennek feltételei fennállnak.

Az ügyfél az eljárás bármely szakaszában és annak befejezését követően is betekinthez az eljárás során keletkezett iratba. Nem lehet betekinteni a döntés tervezetébe. Nem ismerhető meg az olyan irat vagy az irat olyan része, amelyből következtetés vonható le valamely védett adatra vagy olyan személyes adatra, amely megismerésének törvényben meghatározott feltételei nem állnak fenn, kivéve, ha az adat - ide nem értve a minősített adatot - megismerésének hiánya megakadályozná az iratbetekintésre jogosultat az e törvényben biztosított jogai gyakorlásában.

Az ügyfél az elsőfokú határozat és bizonyos végzések ellen fellebbezéssel élhet. Azon végzések, amelyek ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az eljárást befejező határozat elleni fellebbezésben támadhatók meg.

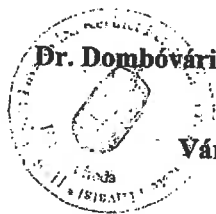
Az ügyfelet tájékoztatom továbbá arról is, hogy

A hatóság a hivatalos iratokat postai úton kézbesíti. A nem elektronikusan közölt iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt sikertelen, mert az a címzett hatósági nyilvántartásban szereplő lakcíméről vagy székhelyéről a hatósághoz

a) „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, az iratot a kézbesítés második megkísérlésének napját,

b) „ismeretlen” vagy „elköltözött” jelzéssel érkezett vissza, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

**Budapest, 2020. január 27.**



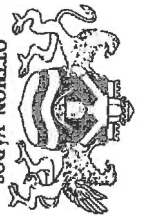
**Várkonyi Imréné**  
ügyintéző

**Kapják:**

1. Input Bar&Bistro Kft. - 1092 Budapest, Ráday utca 30.
2. Irattár

**Az ügyintézés helve:**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal - Hatósági Iroda  
1096 Budapest, Lenhossék u. 24-28., 425. szoba – Levelezési cím: 1450 Bp. Pf.: 2.  
Telefon: 215-1077/466, faxszám: 210-7254, E-mail cím: [hatosagiiroda@ferencvaros.hu](mailto:hatosagiiroda@ferencvaros.hu), [varkonvine@ferencvaros.hu](mailto:varkonvine@ferencvaros.hu)



OTTTHON, VÁROS  
FERENCVÁROS

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET  
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
1450 Budapest 9., Postafők 2.

szám ..... 13 9014  
20. 2014 .....  
1476 E.J. Jape: 100  
2020.01.29

Magyarország  
00385  
Folium  
FR-14  
Miskolc

Arput Bar & Birtok 141c

**R**

BUDAPEST 100 POSTA



RL 1476 024 420 554 6

Rm. IX.

diary a. 30.

1092

54

11/11/2014



BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET  
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
JEGYZŐ  
1092 Budapest, Bakáts tér 14.  
www.ferencvaros.hu

Ügyiratszám: Kp/4713/1/2020/V  
Ügyintéző: Kéry Ágnes  
Telefon: 215-1077/ 333  
Tárgy: Tájékoztatás

Pucher György közös képviselő részére

e-mail: puchergy@gmail.com

Tisztelt Közös Képviselő Úr!

Dr. Dombóvári Csaba jegyző úrnak címzett, hatóságunkhoz 2020. január 27. napján érkezett beadványában kérte a Budapest IX., Ráday u. 30. sz. alatti, az Input Bar & Bistro Kft. üzemeltetésében lévő „INPUT” elnevezésű vendéglátó egységben folytatott tevékenység szüneteltetését, vagy megtiltását, mellyel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

A kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet 27. § (1) bekezdése alapján: „Ha a kereskedő a tevékenységére, a forgalmazott termékre, illetve annak árusítására vonatkozó jogszabályi előírásoknak nem tesz eleget, vagy a hatályos jogszabályi feltételeknek nem felel meg, és a jogsértés másként nem orvosolható, illetve a jogszabályi feltételeknek való megfelelés más módon nem biztosítható, a jegyző - a (2) bekezdés a) pontja és a (3) bekezdés szerinti eset kivételével - az észlelt hiányosságok megszüntetéséig, de legfeljebb kilencven napra a tevékenységet megtilthatja, vagy az üzletet ideiglenesen bezárathatja..”

Fent idézett jogszabály csak abban az esetben teszi lehetővé a kereskedelmi hatóság számára, hogy ideiglenesen a tevékenységet megtiltsa, vagy az üzletet bezárassa, ha a jogsértés másként nem orvosolható.

Tekintettel arra, hogy Budapest Főváros Kormányhivatala VI. Kerületi Hivatala Népegészségügyi Osztálya az üzemeltetőt kötelezte a szagelszívóval kapcsolatos intézkedések megtételére, tehát a jogsértés orvoslására más hatóság eljárást indított, kereskedelmi hatóságként az üzlet bezárására nincs jogszabályi lehetőségem.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2020. február 6.

Tisztelettel  
Dr. Dombóvári Csaba jegyző megbízásából:

Dr. Kasza Mónika  
irodavezető

Az ügyintézés helye:

Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal  
Hatósági Iroda – Általános Hatósági Csoport  
1096 Budapest, Lenhossék u. 24-28. IV. emelet. - Levelezési cím: 1450 Bp. Pf.: 2.  
Telefon: 215-1077/333, e-mail cím: hatosagiiroda@ferencvaros.hu

13/5. melléklet



BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET  
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
FŐÉPÍTÉSZ  
1092 Budapest, Bakáts tér 14.  
telefon: 06-1-217-0951 • fax: 06-1-217-6541  
e-mail: foepitesz@ferencvaros.hu • www.ferencvaros.hu

Ügyiratszám: Kp/ 37042/2019/X  
Ügyintéző: Cséry Ágnes  
Telefonszám: 217-0951  
Ügyintézés helye:  
Bakáts tér 14. II. emelet 47.

**FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS**  
kérelmező: INPUT Bár & Bistro Kft. (1092 Bp., Ráday utca 30.)  
cím: Ráday utca 30. INPUT étterem  
hrsz.: (36929) Ráday utca közterület

A területre az önkormányzat 17/2016.(VII.5.) rendeletével megalkotott „Belső-Ferencváros rehabilitációs terület” kerületi építési szabályzata és a 35/2017.(XII.22.) településképi rendelete hatályos.

A terasz ez évii kialakítása a településképi követelményeknek megfelelő volt. Jelen beadvány egymásnak ellentmondó lapokat tartalmaz, a látványterv szerint a terasz (az idei kialakítással azonosan) a faverem és a folyóka vonaláig terjed, a mellékelt rajz azonban a favernek vonalán túl terjeszkedő (2 helyett 3 asztal széles) közterület-igénybevételről szól. Ez utóbbi nem támogatható.

Budapest, 2019. november 21.





1092 Bp., IX. ker. Ráday u. 30. sz. TÁRSASHÁZ

**SZERVEZETI- MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA  
(SZMSZ) és HÁZIRENDJE**

Jóváhagyta a 2018. 05. 17.-én megtartott közgyűlés a 7/2018. (05. 17.)  
számú. közgyűlési határozattal, mely 2018. 05. 17.-től lépett hatályba.

Budapest, 2018 . Május 17.

KÖZÖS KÉPVISELŐ

A TÁRSASHÁZ ALAPADATAI:

- |    |                        |                             |
|----|------------------------|-----------------------------|
| 1. | Helyrajzi szám:        | 36841/0/A/1-43              |
| 2. | Adószám:               | 28135634-1-43               |
| 3. | Fizetési számla száma: | 11709002-20069548           |
| 4. | Közös képviselő:       | Korrekt Partner Hungary Kft |

Név: Pucher György  
Cím: 1053 Budapest, Ferenciek tere 5. 1/

5 /a

Telefon: 06-70-238-3160  
E-mail: [puchergy@gmail.com](mailto:puchergy@gmail.com)

	<b>TARTALOMJEGYZÉK</b>	
	<b>BEVEZETŐ</b> .....	4
<b>1</b>	<b>ÁLTALÁNOS RÉSZ</b> .....	4
1.1	<b>A SZABÁLYOZÁS RENDJE, CÉLJA</b> .....	4
1.1.1	A szabályozás rendje .....	4
1.1.2	Az SZMSZ és házirend .....	4
1.1.2.1	<i>A társasház számviteli szabályzata (ügyrendje)</i> .....	4
1.1.2.2	<i>A társasház tűzvédelmi szabályzata</i> .....	4
1.2	<b>FOGALMAK, ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK</b> .....	5
1.2.1	A Tt. 56. §-a szerinti értelmező rendelkezések .....	5
1.2.2	Egyéb fogalmak és értelmező rendelkezések .....	5
1.2.2.1	<i>A társasház működtetésével kapcsolatos értelmező rendelkezések</i> .....	5
1.2.2.2	<i>A társasház gazdálkodásával kapcsolatos értelmező rendelkezések</i> .....	5
1.3	<b>A TÁRSASHÁZ JOGÁLLÁSA, TEVÉKENYSÉGE</b> .....	6
1.4	<b>A TÁRSASHÁZI BESZÁMOLÓ FORMÁJA ÉS A KÖNYVVEZETÉS</b> .....	6
<b>2</b>	<b>A KÜLÖN ÉS KÖZÖS TULAJDONRA VONATKOZÓ ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK</b> .....	6
2.1	<b>A KÜLÖN ÉS KÖZÖS TULAJDON MEGHATÁROZÁSA</b> .....	6
2.1.1	Általános szabályok – jogszabályi rendelkezések .....	6
2.1.1.1	<i>Az alapító okirat rendelkezése a tulajdoni hányadokról</i> .....	7
2.1.2	A közös költségviselés szempontjából a külön tulajdoni tartozékok meghatározása .....	7
2.1.2.1	<i>Az alapító okirat rendelkezése a külön tulajdoni tartozékokról</i> .....	7
2.1.2.2	<i>Az SZMSZ rendelkezése a közös költségviselés szempontjából a külön tulajdoni tartozékokról</i> .....	7
2.2	<b>A KÖZÖS TULAJDON TÁRGYAINAK BIRTOKLÁSA, HASZNÁLATA, HASZNOSÍTÁSA</b> .....	7
2.2.1	Általános szabályok .....	7
2.2.2	A közös tulajdonú helyiségek, területek használata, hasznosítása .....	7
2.2.2.1	Általános szabályok .....	7
2.2.2.2	<i>A pincerekeszek használati joga az alapító okirat alapján</i> .....	7
2.2.2.3	<i>Az udvar, a közös WC, a hátsó lépcsőház közös helyiségei – területei használati rendjének megállapítása közgyűlési határozattal</i> .....	8
2.2.2.4	<i>Homlokzat reklámcélú hasznosítása</i> .....	8
2.2.2.5	<i>A helyiségek egyedi és közös célú használat szabályozása</i> .....	8
2.2.2.6	<i>Klímaberendezések felszerelésének szabályai</i> .....	8
2.2.2.7	<i>Kamerarendszer létesítésével, üzemeltetésével kapcsolatos szabályok</i> .....	8
2.2.3	A közös tulajdon elidegenítése, az alapító okirat módosítása .....	8
2.2.3.1	<i>Az alapító okirat felhatalmazása közös tulajdon elidegenítésére</i> .....	8
2.2.3.2	<i>Eljárási szabályok a közös tulajdon elidegenítésére, az alapító okirat módosítására</i> .....	9
2.3	<b>A KÜLÖN TULAJDON BIRTOKLÁSA, HASZNOSÍTÁSA, HASZNÁLATA</b> .....	9
2.3.1	Általános szabályok .....	9
2.3.2	A külön tulajdonú helyiségek funkcióváltásával kapcsolatos szabályok .....	9
2.3.3	A külön tulajdont érintő fenntartással, használattal kapcsolatos szabályok .....	10
2.3.4	A külön tulajdont érintő építkezéssel kapcsolatos szabályok .....	10
2.3.5	A külön tulajdont érintő bejelentési kötelezettséggel, nyilvántartással, adatszolgáltatással kapcsolatos szabályok .....	11
2.4	<b>A TULAJDONOSOK ELLENŐRZÉSI JOGKÖRE</b> .....	11
2.4.1	Általános szabályok .....	11
2.4.2	A közösség ellenőrzési jogkörének biztosítása a TT. 51. § (4) bekezdése alapján .....	12
2.5	<b>JOGORVOSLATI LEHETŐSÉGEK</b> .....	12
2.6	<b>AZ SZMSZ, A HÁZIREND, A KÖZÖSSÉGI EGYÜTTÉLÉS SZABÁLYAIT SÉRTŐ MAGATARTÁSOKKAL, VENDÉGLÁTÓ ÜZLETEKKEL KAPCSOLATOS PANASZOK ESETÉRE VONATKOZÓ ELJÁRÁSI SZABÁLYOK</b> .....	13
<b>3</b>	<b>A TÁRSASHÁZ SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE, SZERVEINEK HATÁS-, ÉS FELADATKÖR</b> .....	13
3.1	<b>A KÖZGYŰLÉS FUNKCIÓJA HATÁS-, ÉS FELADATKÖRE, MŰKÖDÉSE</b> .....	13
3.1.1	A közgyűlés funkciója .....	13
3.1.2	A közgyűlés hatás- és feladatköre .....	13
3.1.3	Kizárólag közgyűlésen hozható határozatok .....	13
3.1.4	A közgyűlés működési szabályai .....	14
3.1.4.1	<i>A közgyűlés összehívásának szabálya</i> .....	15
3.1.4.2	<i>A közgyűlés határozatképessége</i> .....	15
3.1.4.3	<i>A meghatalmazás szabályai</i> .....	15
3.1.4.4	<i>A megismételt közgyűlés</i> .....	15
3.1.4.5	<i>A közgyűlés levezetése</i> .....	15
3.1.4.6	<i>A jegyzőkönyvezés szabályai</i> .....	16
3.1.4.7	<i>A közgyűlési határozatok tartalmi követelménye</i> .....	16

3.1.4.8	Döntéshozatali (szavazási) szabályok .....	16
3.1.5	Közgyűlési határozathozatal írásbeli szavazással .....	17
3.1.5.1	Az írásbeli szavazás általános szabályai .....	18
3.1.5.2	Az írásbeli szavazás lebonyolításának módjai .....	18
3.1.5.2.1	Listás (köröztvény szerinti) szavazás .....	18
3.1.5.2.2	Szavazólappos szavazás .....	18
3.2	A KÖZÖS KÉPVISELŐ TEVÉKENYSÉGÉNEK SZABÁLYOZÁSA .....	19
3.2.1	A közös képviselő funkciója.....	19
3.2.2	A közös képviselő hatás- és feladatköre.....	19
3.2.2.1	A közös képviselő aláírási, bankszámlák feletti rendelkezési jogosultsága .....	19
3.2.2.2	A közös képviselő hatásköre, feladatai a közösköltség-hátralék megfizetése érdekében.....	19
3.2.2.3	A közös képviselő hatás és feladatköre egyedi esetekben a közös költséghozzájárulási kötelezettség csökkentésére .....	20
3.2.2.4	A közvetlen üzemeltetési feladatok ellátásának megszervezése, a háttér szolgáltatások biztosítása .....	20
3.3	A SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG (SZVB) MŰKÖDÉSE .....	21
3.3.1	Az SZVB funkciója.....	21
3.3.2	Az SZVB hatás – és feladatköre, munkarendje .....	21
3.3.3	Az SZVB elnökének feladat és hatásköre .....	22
3.3.4	A Tt. 51. § (1) bekezdésben foglalt ellenőrzési, véleményezési feladatok ellátása könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltatóval .....	22
3.3.5	A gazdasági ellenőrzés segítése.....	22
3.4	ESETI BIZOTTSÁG LÉTESÍTÉSE .....	22
4	GAZDÁLKODÁSI SZABÁLYOK .....	22
4.1	A KÖZÖS TULAJDON FENNTARTÁS TERHEIÉRT VALÓ FELELŐSSÉG SZABÁLYAI .....	22
4.2	BEVÉTELI FORRÁSOK.....	23
4.3	KÖLTSÉGFELOSZTÁSI SZABÁLYOK.....	23
4.3.1	Általános költségfelosztási szabály .....	23
4.3.2	A víz-csatonadíj költségviselési – felosztási és elszámolási szabályok.....	23
4.3.2.1	A vízórássok díjfizetési kötelezettsége .....	23
4.3.2.2	A nem vízórássok díjfizetési kötelezettsége .....	23
4.3.2.3	A mellékvízmérő órával kapcsolatos eljárási szabályok .....	23
4.3.3	Egyéb költségviselési – felosztási és elszámolási szabályok .....	23
4.3.3.1	A tulajdonosokat terhelő egyedi kiadások elszámolása .....	23
4.3.3.2	Egyedi esetekben, közgyűlési határozattal egyedi költségviselés megállapítása .....	24
4.3.3.3	A pénzkezelés, az átutalások, kifizetések teljesítésének szabályai.....	24
4.3.3.3.1	A társasház pénzforgalma.....	24
4.3.3.3.2	Számla és szerződés bemutatási kötelezettség a számvizsgáló bizottságnak .....	24
4.3.3.3.4	Eljárási szabályok fedezethiány esetén .....	24
4.3.3.3.5	Tulajdonost terhelő késedelmi kamat elszámolása .....	24
4.3.3.3.6	A tulajdonosokat terhelő (közös költséget nem képező) kiadások .....	24
4.3.3.6.1	Egyes, közüzemi és más szolgáltatások díja elszámolásának, fizetésének megállapítása közgyűlési határozattal .....	24
4.4	AZ SZMSZ ÉS HÁZIREND MEGSZEGÉSE ESETÉN ÁLTALÁNOS KÁRTÉRÍTÉS FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG EGÁLLAPÍTÁSA.....	24
5.	RENDELKEZŐ RÉSZ.....	25
5.1	AZ SZMSZ ÉS HÁZIREND HATÁLYBALÉPÉSE .....	25
5.2	VEGYES RENDELKEZÉSEK.....	25
5.2.1	A Tt. rendelkezései.....	25
5.2.2	Eljárási szabályok az SZMSZ módosítására .....	25
5.2.3	Az SZMSZ és Házirend hatálya.....	25
	A BUDAPEST IX. KERÜLET RÁDAY U. 30. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE .....	25
1.	A HÁZIREND CÉLJA, HATÁLYA .....	25
2.	ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK .....	25
3.	A FELVONÓ HASZNÁLATA .....	26
4.	NYUGALMAT ZAVARÓ MAGATARTÁS ÉS TEVÉKENYSÉG .....	26
5.	A TÁRSAS HÁZ TISZTASÁGA .....	26
6.	A TÁRSAS HÁZ ÁLLAGÁNAK VÉDELME .....	27
7.	A KÖZÖS HASZNÁLATRA SZOLGÁLÓ HELYSÉG EK, TERÜLETEK HASZNÁLATA.....	28
8.	AZ ÁLLATTARTÁS SZABÁLYAI.....	28
9.	A HÁZIREND MEGSÉRTŐIVEL SZEMBENI ELJÁRÁSI SZABÁLYOK.....	28
10.	VEGYES RENDELKEZÉSEK .....	28

## Bevezető

A 2013 évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: Ptk.), a 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházról (továbbiakban: Tt.), a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Szt.), és más vonatkozó jogszabályok, valamint az érvényes társasházi alapító okirat alapján a társasház működését, szervezetét a jelen **SZERVEZETI- MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT** (továbbiakban: SZMSZ) határozza meg.

- 1) A társasháztulajdonnal kapcsolatban a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit a Tt. törvényben nem szabályozott kérdésekben kell alkalmazni. [Tt. 4/A. §.]
- 2) A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti- működési szabályzatában kell megállapítani. [Tt. 13.§.(1)]
- 3) A szervezeti-működési szabályzatnak –Tt. keretei között - tartalmaznia kell: [Tt. 13.§.(2)]
  - a) a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,
  - b) a közös tulajdon fenntartására, ezen belül
  - c) a közös költség viselésére és a költség-hátralékok megfizetésére,
  - d) felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,
  - e) a társasházi lakóépület házirendjére,
  - f) a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására,
  - g) a közös képviselő hatáskörére és feladataira,
  - h) a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.
- 4) A szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni: [Tt. 24.§.(2)]
  - a) a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén, az érintett költségnemeket és a számítás módját,
  - b) a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás és a megfizetés szabályait,
  - c) a közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek az adós tulajdonostárs határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg - Tt. rendelkezései szerinti felhatalmazása esetén - a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait,
  - d) felújítási alap képzésének elhatározása esetén - a külön jogszabályban meghatározott legkisebb mérték figyelembe vételével - a hozzájárulás mértékét, valamint az alap felhasználásának szabályait.
- 5) A szervezeti-működési szabályzatban meg kell határozni a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalma szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend); e szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel. [Tt. 26. §.(1)]
- 6) A közösség a házirendben meghatározza a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat is. [Tt. 26. §.(2)]

## ÁLTALÁNOS RÉSZ

Jelen SZMSZ a jogszabályok, az alapító okirat (továbbiakban: AO) alapján részletezi, kiegészíti, pontosítja a társasház szervezeti- működési szabályait, figyelembe véve a társasház speciális adottságait, rendeltetésszerű használatát.

### 1.1. A SZABÁLYOZÁS RENDJE, CÉLJA

#### 1.1.1. A szabályozás rendje

- A. A társasház működési szabályainak kereteit a Tt. és más vonatkozó jogszabályok tartalmazzák. A kötelező jellegű szabályok nem változtathatók meg, míg a nem kötelező jellegű szabályokra a társasház SZMSZ-e kitérhet és részletezheti a tulajdonosok többségi akaratának megfelelően.
- B. Az SZMSZ komplex szabályzat, melynek rendelkezései szerint készülnek el más jogszabályok által kötelezően előírt szabályzatok is, függetlenül attól, hogy azok jogszabályi előírás alapján szakember felelősségével készültek és az SZMSZ felhatalmazása alapján közgyűlési határozattal vagy a számvizsgáló bizottság (pl.: számviteli szabályzat– ügyrend, tűzvédelmi szabályzat □ „szakmai” szabályzatok) döntése alapján kerül jóváhagyásra, elfogadásra.
- C. A kötelező jellegű (kógens) jogszabály módosításokat, valamint adatváltozásokat át kell vezetni az SZMSZ-be, mely a közös képviselő *hatás- és feladatköre*. Erről a tulajdonosokat írásban értesíteni kell a változás bejegyzésétől számított 15 napon belül.
- D. A tulajdonosok a szabályzatok módosítását a közgyűlés összehívásának szabályai szerint kezdeményezhetik. (SZMSZ 3. 1. 4. 1. pont). Az SZMSZ és a házirend, valamint a „szakmai” szabályzatok módosításának kezdeményezése esetén meg kell jelölni, hogy közgyűlésen vagy írásbeli szavazás útján kívánják-e a döntéshozatalt.
- E. Az SZMSZ magában foglalja a **társasházi törvény (vastagított normál betűk)**, az **alapító okirat (dőlt betűk)** vonatkozó részeit és a közgyűlés által elfogadott működési és szervezeti szabályokat (normál betűk)

#### 1.1.2. Az SZMSZ és házirend

- 1.1.2.1. Az SZMSZ megalkotásának célja, hogy biztosítsa a társasház biztonságos, szabályos, szakszerű, eredményes és költségtakarékos működésének szabályozási feltételeit, a tulajdonosok érdekeinek érvényesítését, az együttélés szabályainak betartását, betartatását, kiterjedjen minden olyan szabályozandó esetre, amely várhatóan a működés



során előfordulhat. A tulajdonostársak elé tűzött cél és törekvés az, hogy a felmerülő ellentéteket kiküszöböljék, és megfelelő egyetértésben járjanak el a társasház működtetése során.

- 1.1.2.2. A HÁZIREND jelen SZMSZ melléklete, célja, hogy rögzítse a ház, mint lakóépület rendeltetészerű használatára, állagának védelmére szolgáló szabályokat, követelményeket, valamint meghatározza a társas együttéléshez nélkülözhetetlen alapvető szabályokat, a lakók, vállalkozások, valamint a társasház bármely területén, legyen az közös területen, vagy külön tulajdoni területen, akár lakás, vagy nem lakás céljára használt és bármilyen jogcímen ott tartózkodók egymás iránti - kötelezően előírt - magatartását.
- 1.1.2.3. közös képviselő a társasház költségére köteles lemásoltatni HÁZIREND-et, és valamennyi lakásba eljuttatni postaláda vagy e-mail útján, illetve 1 pld-t a falitáblán el kell helyezni.
- 1.1.2.1 **A TÁRSASHÁZ SZÁMVITELI SZABÁLYZATA (ÜGYRENDJE)**
- A. Számviteli szabályzat (ügyrend):  
Részletezi az SZMSZ-ben foglalt gazdálkodási és ellenőrzési szabályokat, feladatokat, a működési-, ügykezelési és egyéb eljárási szabályokat, tartalmazza a számviteli politikát és annak keretében a leltárkészítési és leltározási-, az értékelési- és a pénzkezelési szabályzatot, valamint a nyilvántartás, az adatkezelés, – iratkezelés – selejtezés szabályait, a közös képviselő, és a számvizsgáló bizottság és más közreműködők munkarendjét.
- B. A társasház számviteli szabályzatát szakemberrel a közös képviselő [Szt. 14. § (12)] dolgoztatja ki és a számvizsgáló bizottság, hagyja jóvá.
- C. A számviteli szabályzatba bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról a másolási költség megfizetésével vagy elektronikus úton Pdf formátumban másolatot kérhet.
- 1.1.2.2 **A TÁRSASHÁZ TŰZVÉDELMI SZABÁLYZATA**
- A. A társasház az épület használóinak testi épsége, a személyek, szervezetek tulajdona, a lakáscélú ingatlanállomány védelme érdekében a ház lakóinak, az épületben bármilyen tevékenységet folytató személyeknek, szervezeteknek, valamint a tulajdonosok, a használók, a közös képviselő, számvizsgáló bizottság tűzvédelmi feladatait, kötelezettségeit **TŰZVÉDELMI SZABÁLYZATBAN** határozza meg.  
A közös képviselő köteles írásban, az arra jogosult személlyel kidolgoztatni az épületre, épületrészre vonatkozóan a tűzjelzés tartalmi követelményeit, az alkalmasszerű tűzveszélyes tevékenység szabályait, a tárolásra vonatkozó előírásokat, a nyílt láng használatára és a dohányzásra vonatkozó korlátozásokat, a tüzelő- és fűtőberendezések, továbbá az elektromos berendezések használatának előírásait, a tűzoltási felvonulási területre vonatkozó szabályokat, a lakók, illetve az ott-tartózkodók riasztásának és menekülésének lehetséges módozatait, a tűzvédelmet biztosító eszközök, berendezések használatára vonatkozó előírásokat. [30/1996. (XII. 06.) BM rendelet 4/A: § a)]
- B. A közös képviselő köteles, gondoskodni a **TŰZVÉDELMI SZABÁLYZATBAN** foglaltak megismertetéséről, megtartásáról és megtartatásáról. [30/1996. (XII. 06.) BM rendelet 4/A: § b)]  
A jóváhagyott tűzvédelmi szabályzatot, az elfogadását követő 15 napon belül 1 példányban minden tulajdonoshoz a közgyűlési meghívó kiküldésének előírásai szerint el kell juttatni, a faliújságra ki kell függeszteni.  
A tűzvédelmi szabályzatban foglaltakat valamennyi tulajdonosnak és a társasházban tartózkodó személynek tudomásul kell vennie, és be kell tartania, illetve tartatnia.  
A szabályzat végrehajtásáért valamennyi tulajdonos és használó anyagilag, és büntetőjogilag felelős. A szabályzatban foglaltak megsértése szabálysértési, vagy büntetőeljárást vonhat maga után.
- C. A tűzvédelmi szabályzatot az arra jogosult személynek (tűzvédelmi szakembernek) alá kell írnia, és a számvizsgáló bizottság jóváhagyásával (az SZVB elnök aláírásával) lép hatályba.
- 1.2 **FOGALMAK, ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK**
- 1.2.1 **A Tt. 56. §-a szerinti értelmező rendelkezések**  
A Tt. 56. § értelmező rendelkezéseit jelen SZMSZ megfelelő pontjai, illetve a számviteli szabályzat (ügyrend) tartalmazza.
- 1.2.2 **Egyéb fogalmak és értelmező rendelkezések**  
Jelen fejezet a szabályzatokhoz kapcsolódó fontosabb értelmező rendelkezéseket tartalmazza, a továbbiakat a számviteli szabályzatban (ügyrendben) kell meghatározni.
- 1.2.2.1 **A TÁRSASHÁZ MŰKÖDTETÉSÉVEL KAPCSOLATOS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK**  
„Jogi” szervezet: a társasház működésében résztvevő azon egységek (személyek) összessége, amelyek jogszabály (társasházi törvény) előírásai alapján létesülnek és működnek (közgyűlés, számvizsgáló bizottság, közös képviselő, gazdasági ellenőrzést segítő személy).  
Munkaszervezet: a „jogi” szervezetből kiindulva létesített és működtetett azon egységek (személyek) összessége, amelyek a feladatok megoldásának operatív irányítói és végrehajtói.
- A. Közgyűlési határozat: a társasház döntése, mely meghozható közgyűlésen vagy írásbeli szavazással.  
Rendes közgyűlés: az évenként – legkésőbb május 31-ig – tartandó elszámoló, tervező közgyűlés.  
Rendkívüli közgyűlés: az éves rendes közgyűlésen kívül szükségessé váló, illetve sürgős esetekben összehívott közgyűlés.
- 1.2.2.2 **A TÁRSASHÁZ GAZDÁLKODÁSÁVAL KAPCSOLATOS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK**
- A. Költségnem: az elszámolás során a tulajdonosok felé közvetlenül bemutatandó költségek, jellemzően a közüzemi szolgáltatások, a rendszeres üzemeltetési és egyéb eseti általános szolgáltatások, hibaelhárítás, időszerű karbantartás, tervszerű karbantartás, felújítás.
- B. Költségfajta: az egyes költségneveken belül nyilvántartott, nevesített (tipikus) költség.
- C. Bevételi források:
1. Tulajdonosi befizetések (közös költség hozzájárulások)

2. Más bevételek.
- D. Tulajdonosi befizetések:
1. havi közös költség hozzájárulás,
  2. többlet közös költség hozzájárulás,
  3. külön közös költség hozzájárulás.
- E. Havi közös költség hozzájárulás (közös költség előleg):  
A tulajdonosok által havi rendszerességgel befizetendő, a közgyűlés által határozattal megállapított azon tervösszeg (tulajdonosonként tervezett "hozzájárulás"), mely – előre láthatólag - biztosítja a költségvetési tervben rögzített kötelezettségek teljesítését.
- F. Többlet közös költség hozzájárulás:  
A tulajdonosoknak a közös tulajdon többlethasználatából (pl. ügyfél forgalomból), jelen SZMSZ-ben és a számviteli szabályzatban meghatározott esetekben adódó többletkiadások, illetőleg a közös tulajdon részbeni vagy kizárólagos használata miatt történő befizetés.
- G. Külön közös költség hozzájárulás:  
A fenntartás – gazdálkodás körében meghatározott cél megvalósítása érdekében az SZMSZ-ben, a számviteli szabályzatban, vagy közgyűlési határozattal megállapított, külön befizetési kötelezettségként előírt közös költség hozzájárulás.
- H. Más bevételek:
1. Nem adóköteles bevételek.
  2. Adóköteles bevételek.
- I. Évközi hátralék (tartozás):  
A tárgyévi nyitó egyenleg és az ingatlan után teljesített befizetések, valamint a közgyűlés által elfogadott tárgyévi közös költség előleg és külön befizetési költségként elfogadott kötelezettség különbözete.
- J. Kiadás:  
A kiadások a fenntartási költségektől elkülönülő olyan típusú ráfordítások, amelyek közvetlenül nem vagy áttételesen kapcsolódnak a társasház fenntartási költségeihez (a társasház által „megelőlegezett” költségek követelése a tulajdonostól, adók, üzemeltetési számláról átvezetések házipénztárba, tartalékszámlákra, hitel és/vagy támogatás visszafizetése, rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások, stb.).
- K. Készkiadás:  
A közös képviselői feladatok ellátásával összefüggésben - a társasház érdekében - felmerült költségek, melyek nem képezik a közös képviselő munkadíjának részét.
- 1.3 **A TÁRSASHÁZ JOGÁLLÁSA, TEVÉKENYSÉGE**
- A. **A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan. [Tt. 3.§.(1)].**  
A társasház jogképes, de nem jogi személy.
- B. A társasház gazdálkodó, egyéb szervezet [Szt. 2. § (2), 3. § (1) 4 b) pont]
- C. A társasház az alapító okiratában foglaltaknak megfelelően, a külön jogszabályokban [224/2000. (XII. 19.) Korm. r. 5. §] meghatározott [Tt. 3. § (1); SZJA 75. §] alaptevékenységet folytatja, azaz tevékenységi köre:  
Saját ingatlan (társasházi közös tulajdon) üzemeltetése, bérbeadása (TEÁOR: 68. 20).
- D. A társasház a közös név alatt megszerzett jövedelem vonatkozásában az SZJA hatálya alá tartozik, függetlenül attól, hogy a tulajdonostársak nem kizárólag magánszemélyek.  
[SZJA 75. § (1)].
- E. **A lakásra vonatkozó rendelkezéseket - Tt. eltérő rendelkezésének hiányában - megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségre. [Tt. 4.§.(1)]**
- F. Tt. 56. §. 1.1. pontjában foglalt értelmező rendelkezés szerint lakóépület az olyan épület, amelyben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma meghaladja az épületben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát.  
Ennek megfelelően a 1092 Budapest, Ráday u. 30. sz.. Társasház lakóépület, és a társasház a lakóépületre irányadó szabályok szerint működik.
- 1.4 **A TÁRSASHÁZI BESZÁMOLÓ FORMÁJA ÉS A KÖNYVVEZETÉS**  
Az Szt.-ben, az Sz.Kr. – ben foglalt előírások alapján a társasház egyszerűsített beszámolót készít, valamint a beszámolási formához igazodóan egyszeres könyvvezetésre kötelezett.
- 2 **A KÜLÖN ÉS KÖZÖS TULAJDONRA VONATKOZÓ ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK**
- 2.1 **A KÜLÖN ÉS KÖZÖS TULAJDON MEGHATÁROZÁSA**
- 2.1.1 **Általános szabályok – jogszabályi rendelkezések**
- A. Társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül. [Ptk. 5:85. §.(1)]  
A külön tulajdonok a földhivatalnál a 36841/0/A/1-től 43-ig terjedő hrsz. alatt kerültek nyilvántartásra.
- B. **Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az**

a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van. [Tt. 1.§.(2)]

C. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész tulajdoni hányada a külön tulajdonba tartozó lakással és nem lakás céljára szolgáló helyiséggel együtt önálló ingatlan. [Ptk. 5:85. §.(3)]

D. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg. [Ptk. 5.85. §.(4)]

E. A társasház tulajdonra a közös tulajdon szabályait kell megfelelően alkalmazni. [Ptk. 5.85. §.(5)]

#### 2.1.1.1 AZ ALAPÍTÓ OKIRAT RENDELKEZÉSE A TULAJDONI HÁNYADOKRÓL

A közös tulajdon 10.000 /10.000-ed, azaz tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll." [AO. II. / A. Közös tulajdon fejezet 2. pontja]

2.1.2 A közös költségviselés szempontjából a külön tulajdoni tartozékok meghatározása

#### 2.1.2.1 AZ ALAPÍTÓ OKIRAT RENDELKEZÉSE A KÜLÖN TULAJDONI TARTOZÉKOKRÓL

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórésze az egyes társasházi lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival és felszereléseivel, nevezetesen: az épület egyes szerkezeti egységeinek /födém, szerkezeti fal, kéménypillér, stb/ kivételével mindazok a szerkezeti elemek, amelyek az öröklakás /nem lakás céljára szolgáló helyiség/ szerves egységét képezik. Ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz-, és csatorna ágvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az öröklakáshoz /nem lakás céljára szolgáló helyiséghez/ tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek. [AO II. B. KÜLÖN TULAJDON]

#### 2.1.2.2 AZ SZMSZ RENDELKEZÉSE A KÖZÖS KÖLTSÉGVISELÉS SZEMPONTJÁBÓL A KÜLÖN TULAJDONI TARTOZÉKOKRÓL

A közös költségviselés szempontjából külön tulajdoni tartozék - a nem nevesített tartozékon túl - minden olyan berendezés, felszerelési tárgy, épületszerkezet és épületrész, amely kifejezetten csak a külön tulajdont szolgálja, így különösen:

➤ a lakások, helyiségek egyedi gázfűtés szellőző szerelvényei, elvezető vezetékei és tartozékai (beleértve az utca és udvar frontra kivezetett szellőzőket, illetve a külön tulajdonhoz egyedileg tartozó kémény elvezetés belső vakolatát és béléseit),

➤ a külön tulajdonok nem teherhordó válaszfalai.

### 2.2 A KÖZÖS TULAJDON TÁRGYAINAK BIRTOKLÁSA, HASZNÁLATA, HASZNOSÍTÁSA

#### 2.2.1 Általános szabályok

A. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. [Tt. 23.§.(1)]

B. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja. [Tt. 23.§.(2)].

A közös tulajdonú részek birtoklása, használata és hasznosíthatósága módjának általános szabályait jelen SZMSZ megfelelő fejezetrészei illetve a Házirend tartalmazza és a közgyűlés e kereteken belül dönthet.

C. Közös tulajdonban álló épületrészek és a közös telek birtoklására és rendeltetésszerű használatára a jogszabályok, a hatósági rendelkezések, illetőleg a közgyűlés határozatainak keretei között a tulajdonostársak mindegyike jogosult a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni, vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem léphet túl az okszerű szükségesség mértékét és a közös használatra szóló részekből semmit sem foglalhat el saját kizárólagos használatára közgyűlés hozzájáruló határozata nélkül.

D. Ha valamely közös tulajdonban maradó építményrész, felszerelés, vagy berendezés megrongálódik, vagy elpusztul, helyreállításukról azonnal gondoskodni kell. Olyan kár megtérítése, melyet valamelyik tulajdonostárs, vagy az ő jogán használó más személy a közös tárgyban vétkesen, vagy a rendeltetésétől eltérő használattal okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

E. A társasház az épület egészére kiterjedő (a külön tulajdoni illetőségeket is magába foglaló) épületbiztosítási szerződést köt, melyen keresztül a közös tulajdonú részek is biztosítottak. A biztosítási szerződés megkötése az SZVB-vel történt egyeztetést követően a közös képviselő feladat és hatásköre.

F. A közös tulajdon jogosulatlanul történő igénybevétele és/vagy költség okozás esetén jelen SZMSZ és mellékletét képező HÁZIREND előírásai szerint kell eljárni.

2.2.2 A közös tulajdonú helyiségek, területek használata, hasznosítása

#### 2.2.2.1 ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

A. A tulajdonos részére a közös tulajdon egyes részeinek (helyiség, udvar, falfelület, stb.) kizárólagos, ill. többlethasználatát, jelen SZMSZ-ben foglaltak figyelembevételével közgyűlési határozat engedélyezheti, meghatározva a használat módját, szükség esetén a részletes szabályait, a többlet közös költség hozzájárulást vagy a költségértétést, melynek mértékét adott esetben az éves költségvetési tervben kell elfogadni.

B. A nagyobb forgalommal járó (többlet igénybevétel jelentő) tevékenységet (életvitelt) folytató tulajdonostárs többlet közös költség hozzájárulással és/vagy költségértétéssel fedezni a többlet költségeket, melynek mértékét adott esetben az éves költségvetési tervben kell meghatározni.

#### 2.2.2.2 A PINCEREKESZEK HASZNÁLATI JOGA AZ ALAPÍTÓ OKIRAT ALAPJÁN

A. A lakások tulajdonosai egy pincerekeszt a kialakult gyakorlat és az alapító okirat rendelkezése szerint kizárólagosan használhatják.

B. A pincerekeszt használó köteles az ajtóra a nevét, emelet és ajtószámát felírni. Lomtalanításkor a közös képviselő felhívást tesz közzé az adathiány pótlására, és amennyiben ez elmarad, akkor a közös képviselő kiürítheti és lezárhatja a pincerekeszt.

- C. A pincerekesz igénybevételeiről a közös képviselő nyilvántartást vezet.
- D. Azon pincerekesz használója, melyben strangelzáró van, köteles 2 db. kulcsmásolatot a közös képviselőnek adni.
- E. A pincerekeszben elhelyezett tárgyakért a használó tulajdonos viseli a felelősséget.
- F. Tilos a pincerekeszben bármilyen elektromos fogyasztót (ipari barkácsoló, fűtő készülék, szerver, hűtőláda, stb.) üzemeltetni.

G. A pincerekesz használója köteles rendet, tisztaságot tartani, lomtalanítani, az ajtót lezárni, valamint viselni annak fenntartási költségeit.

#### 2.2.2.3 **AZ UDVAR, A KÖZÖS WC, A HÁTSÓ LÉPCSŐHÁZ KÖZÖS HELYISÉGEI – TERÜLETEI HASZNÁLATI RENDJÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATTAL**

- A. Az udvar, a közös WC, a hátsó lépcsőház közös helyiségei – területei részletes használati rendjét közgyűlési határozattal kell megállapítani.
- B. A használók kötelesek viselni a fenntartási költségeket.

#### 2.2.2.4 **HOMLOKZAT REKLÁMCÉLÚ HASZNOSÍTÁSA**

- A. A díjüzleti alapon kerül meghatározásra, lehetőség szerint több árajánlat bekérésével.
- B. A szerződést a Közös képviselő a Számvizsgáló bizottság előzetes véleményének ismeretében kötheti meg.

#### 2.2.2.5 **A HELYISÉGEK EGYEDI ÉS KÖZÖS CÉLÚ HASZNÁLAT SZABÁLYOZÁSA**

- A. Jelen SZMSZ-ben felhatalmazást kap a közös képviselő arra, hogy a számvizsgáló bizottsággal egyeztetve többlet közös költség hozzájárulási fizetési kötelezettséggel megállapodást kössön tulajdonosokkal a közös tulajdonú helyiségek, területek használatára.
- B. Egyes közös tulajdonú helyiségek közös célú használatra történt kialakítását követően közgyűlési határozattal kell megállapítani használati rendjét.

#### 2.2.2.6 **KLÍMABERENDEZÉSEK FELSZERELÉSÉNEK SZABÁLYAI**

- A. Jelen SZMSZ-ben foglaltak alapján a közös képviselő hozzájárulhat klímaberendezések felszereléséhez. A közös képviselő szükség esetén közgyűlési határozatot kérhet a klímaberendezés felszerelésére vonatkozóan.
- B. A tulajdonosoknak írásban kell kérni a közös képviselőtől a hozzájárulást.
- C. A klímaberendezés felszerelése során be kell tartani az alábbiakat:
  - A felszerelés során figyelembe kell venni a hatósági és a jelen szabályzatban foglalt előírásokat, különösen a tűzvédelmi szabályokat.
  - A légkondicionáló berendezés a társasház működését és lakhatás nyugalma semmilyen formában nem zavarhatja.
  - A kondenzvíz elvezetés a lakáson belüli gyűjtőbe történhet.
- D. Amennyiben a légkondicionáló berendezés üzemeltetése során a társasház működését és lakhatás nyugalma zavarja és ezt a társasház felszólítására tulajdonos nem szünteti meg, úgy köteles közgyűlési határozat alapján a berendezés leszerelésére és az eredeti állapotok visszaállítására.

#### 2.2.2.7 **KAMERARENDSZER LÉTESÍTÉSÉVEL, ÜZEMELTETÉSÉVEL KAPCSOLATOS SZABÁLYOK**

A társasház a 2014/15. sz. határozatával döntött kamerarendszer létesítéséről.

A Tt. 25. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint a kamerarendszer üzemeltetéséhez jelen SZMSZ az alábbi adatkezelési szabályokat állapítja meg:

- A. A Tt. 25. § (2) bekezdése alapján a kamerarendszer üzemeltetésére a közös képviselő a 2005. évi CXXXIII. törvényben meghatározott személlyel köteles szerződést kötni, és az adatkezelő nevét, elérhetőségét, az előírt információkat a faliújságon, a felvonóban közzé kell tenni.
- B. A Tt. 25. § (5) bekezdése alapján a felvétel rögzítése automatikusan történhet, a rögzítést követő 15 napig tárolható, mely határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.
- C. A Tt. 25. § (6) bekezdése alapján a kamerarendszer által rögzített felvételekhez kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá és a rendelkezésben foglaltak szerint járhat el.
- D. A Tt. 25. § (7) bekezdése alapján az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje.
- E. A Tt. 25. § (10) bekezdése alapján az üzemeltető az érintett személyt - kérésére - köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira, valamint jogorvoslati lehetőségeire.
- F. Egyebekben a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges — a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban — be kell tartani a Tt. 25.§.(1)–(10) rendelkezéseiben foglalt adatkezelési szabályokat, melyek eljárási szabályait, végrehajtását a számviteli szabályzatban kell részletezni.

#### 2.2.3 **A közös tulajdon elidegenítése, az alapító okirat módosítása**

##### 2.2.3.1 **AZ ALAPÍTÓ OKIRAT FELHATALMAZÁSA KÖZÖS TULAJDON ELIDEGENÍTÉSÉRE**

A Tt. 10. §. (2) bekezdése szerint, az 1998. július 09.-én a Földhivatalhoz benyújtott alapító okirat módosítás III. fejezetében foglaltak alapján a Tt. 1. §. (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével, a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható.

##### 2.2.3.2 **ELJÁRÁSI SZABÁLYOK A KÖZÖS TULAJDON ELIDEGENÍTÉSÉRE, AZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSÁRA**

- A. Amennyiben közös tulajdonú épületrész elidegenítésére kerül sor, akkor az alapító okirat módosítására a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján, és az alapító okiratban meghatározottak szerint kell eljárni.
- B. A vevő a közös képviselőhöz benyújtott írásbeli ajánlattal kezdeményezheti a döntést. Az ajánlat csak akkor bocsátható szavazásra, ha tartalmaz minden olyan információt, amely a döntéshez és a végrehajthatósághoz szükséges.
- C. A közgyűlési határozat írásbeli szavazással vagy közgyűlésen hozható meg. A közös képviselő szükség esetén köteles rendkívüli közgyűlést összehívni a közös tulajdon elidegenítésére. Amennyiben a közgyűlésen az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többsége igenlő szavazatot ad, úgy ennek alapján kell intézkedni az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre. Ellenkező esetben írásbeli szavazás útján kell kérni a társasház döntését. A közgyűlésen jelenlevők szavazata írásbeli szavazásnak minősül.
- D. Afelmerülő költségek a vevőt terhelik.
- E. A bevétel felhasználásáról közgyűlési határozat dönt.
- F. A közös képviselő jogkörében eljárva köteles gondoskodni arról, hogy a vonatkozó jogszabályi rendelkezések [Tt. 10.§.(1) – (6); 11. §; 21.§ (1) – (4); 59. §; 60.§ (1), (3); 63.§ (3); az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény – Iny. 17. § (1) 25. pont; Iny. 29/A. § (1) – (2)] alapján történjen adott esetben az alapító okirat módosítása.

## 2.3

### A KÜLÖN TULAJDON BIRTOKLÁSA, HASZNOSÍTÁSA, HASZNÁLATA

#### 2.3.1 Általános szabályok

- A. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével. [Tt. 16.§.]
- B. A szervezeti-működési szabályzat meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület rendeltetésének megfelelően. [Tt. 17.§.(1) a)]
- C. A szervezeti-működési szabályzatban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok — amelyek nem lehetnek e törvény rendelkezéseivel ellentétesek vagy annál szigorúbbak — a használat jogcímétől függetlenül - a mindenkori használó részére is kötelezőek. [Tt. 17.§.(2)]
- D. A társasházban nem folytatható a lakók nyugalmát, a lakások rendeltetésszerű használatát zavaró tevékenység.
- E. A lakás más célú használatához, hasznosításához a közgyűlés hozzájárulását kell kérni. A tulajdonos cégének székhelyként vagy telephelyként történő bejegyzése nem minősül nem lakáscélú használatnak, ehhez nem kell közgyűlési hozzájárulás.
- F. A külön tulajdonú helyiségek használata, hasznosítása módjának megváltoztatására, valamint a társasház rendes működésének, a lakhatás nyugalmát zavaró cselekményekre vonatkozó részletező szabályokat jelen SZMSZ-ben foglaltakon túl a mellékletét képező Házirend tartalmazza.

#### 2.3.2 A külön tulajdonú helyiségek funkcióváltásával kapcsolatos szabályok

- A. A Tt. 17. § (1) a) pontja alapján jelen SZMSZ úgy rendelkezik, hogy lakás más célú használatának, hasznosításának szándékát, vagy a funkcióváltást megelőzően legalább 30 nappal a tulajdonos köteles bejelenteni írásban a közös képviselőnek.  
A Tulajdonosok úgy határoznak, hogy lakáshotel üzemeltetését a társasházban nem engedélyezik.  
A bejelentésnek tartalmaznia kell minden olyan információt, amely a közös tulajdon fokozottabb igénybevételeének megállapítását lehetővé teszi. Ennek alapján a közös képviselő, az SZVB véleményének ismeretében a lakás más célú használatához, hasznosításához közgyűlési határozatot kell kérnie.  
A lakás más célú használata, hasznosítása esetén a tulajdonos köteles:
  - a) elérhetőségi adatait kifüggeszteni,
  - b) külföldi használó esetén a házirendet a használó nyelvére lefordíttatni és átadni a használónak és a közös képviselőnek.
  - c) helytállni a használó okozta esetleges birtokvédelmi eljárásban.
 Amennyiben a lakás más célú használata során sérül a lakóépület rendeltetésének megfelelő működése, az SZMSZ-ben és házirendben foglalt szabályok betartása, úgy közgyűlési határozattal lehet kezdeményezni a tulajdonossal szemben megfelelő, adott esetben jogi eljárásokat.
- B. Jelen SZMSZ-ben — a lakóépület rendeltetésének megfelelően — **A TÁRSASHÁZ MEGTILTJA** a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatát és hasznosítását, *akkor*, ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségében a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, valamint, ha szexuális terméket és segédeszközöket kívánnak árusítani vagy forgalmazni. [Tt. 17.§.(1) b)]
- C. Hatósági felhívás esetén, annak kézhezvételétől számított 15 napon belüli értesítéssel a közös képviselő köteles a harmincnapos határidő tartásának biztosításával a nem lakás célú helyiség funkcióváltásáról közgyűlési határozatot kérni.  
A közgyűlés összehívása (az írásbeli szavazás elrendelése) előtt a közös képviselő a számvizsgáló bizottsággal egyeztetve tesz javaslatot arra vonatkozóan, hogy a döntési lehetőségek közül [tiltó, vagy hozzájáruló nyilatkozat – Tt. 18. § (3)] a közgyűlés milyen határozatot hozzon. Továbbá az érdekelt tulajdonos a megfelelő döntés-előkészítéshez és döntéshez köteles minden információt írásban, különösen a hatósághoz benyújtott okiratokat a közös képviselőnek átadni.
- D. A közgyűlési határozat előkészítésével, a közgyűlés összehívásával, lebonyolításával és a határozat végrehajtásával kapcsolatos költségek az érdekelt kérelmező tulajdonost terhelik.

- E. A közös képviselőnek jogkörében eljárva gondoskodnia kell arról, hogy a további vonatkozó jogszabályi rendelkezések [Tt. 17.§.(3); 18.§.(1) – (3); 19.§.(1) - (3); 67.§.] megfelelően kerüljenek alkalmazásra.
- 2.3.3 A külön tulajdont érintő fenntartással, használattal kapcsolatos szabályok**
- A. **A tulajdonostárs köteles fenntartani a külön tulajdonában álló lakást.** [Tt. 20.§.(1) a)]  
A tulajdonostárs köteles öröklakását jó karban fenntartani és köteles a keletkezett hibákat saját költségén kijavítani, ill. kijavíttatni. Tilos az öröklakáson olyan változtatást tenni, vagy azzal oly módon bánni, amely az építmény állagát, vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértené. (Lásd még Házirend 6.5. pontjában foglaltakat.)
- B. **A tulajdonostárs köteles a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a Tt. 20. § (1) b) [alábbi] pont és a 16. § [a 2. 3. 1. -A) pont] rendelkezéseit.**  
[Tt. 20.§.(1) c)]
- C. **A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.** [Tt. 20.§.(1) b)]  
A közös képviselő, ill. megbízottja (műszaki ügyeletes, karbantartó, takarító) csak a közös tulajdont és üzemeltetést érintő ügyekben köteles ellenőrizni a külön tulajdonban lévő épületrészeket, berendezéseket, illetve a fenntartási munkák elvégzését intézni, így például a következő esetekben:  
élet- és balesetveszély elhárítása (pl.: csőtörés miatt, födémkárosodás, gázszivárgás),  
mellékvízmerő órák működése.
- A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonon keresztül megközelíthető közös tulajdonú részekhez a közös képviselő, ill. megbízottja (műszaki ügyeletes, karbantartó, takarító) a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. Amennyiben ezt nem teszik lehetővé, akkor a keletkezett károkért felelőséggel tartoznak.
- D. **A közösség köteles megtéríteni az előző pont szerinti beavatkozással okozott kárt** [Tt. 20.§.(2)], kivéve a biztosító által megtérített részt, valamint a külön tulajdonú rész meghibásodása okozta kárt. A közös tulajdonú részben (pl.: nyomó és ejtő vezeték) történt meghibásodás következtében szükségessé váló - a társasházat terhelő - helyreállítási kötelezettség a kőműves helyreállító, illetőleg a biztosító által elismert kárösszegnek megfelelő munkáig terjed.  
A közös tulajdonban és az olyan külön tulajdonban lévő vezetékek meghibásodása esetén melyek javítása más külön tulajdonban lévő burkolatok bontásával járnak, a vezeték és a burkolatjavítása a közösséget terheli.  
A lakhatást gátló káresemények esetén a tulajdonosok a társasház épületbiztosítása alapján jogosultak a kárt saját szerelőjükkel kijavíttatni. A külön tulajdonban és a közös tulajdonban keletkezett kárjavításáról a biztosító igénye szerint külön számlát kell kiállítani, melyeket a munkát megrendelő tulajdonos fizet ki a vállalkozónak.
- 2.3.4 A külön tulajdont érintő építkezéssel kapcsolatos szabályok**
- A. **A tulajdonostárs köteles a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt.** [Tt. 20.§.(1) d)]
- B. **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 épületberendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés 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.** [Tt. 21.§.(1)]  
A hozzájáruló nyilatkozatot át kell adni a közös képviselőnek, enélkül az építkezés, felújítás nem kezdhető meg.
- C. **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 a Tt. (1) bekezdésben [az előző pontban] említett körülmények nem állnak fenn.** [Tt. 21.§.(2)]
- D. **A hatósági engedélyhez kötött építkezés esetén a közös képviselő köteles közgyűlési határozatot kérni az építkezéshez, való hozzájáruláshoz az értesítéstől számított 15 napon belül és ennek eredményéről 30 napon belül értesítenie kell az építkezőt.**
- E. **Ha a tervezett építkezés nem érint közös tulajdonú részt és nem engedélyköteles, úgy az építető tulajdonostárs köteles 8 nappal korábban, írásban a postaláda útján, vagy személyesen értesíteni a lakásában tervezett építkezéssel (főbb tartalma, kezdete, várható befejezése) a közös képviselőt, és a tulajdonosokat.**
- F. **A tulajdonos a külön tulajdonát kiszolgáló kémény bélelését (gáztüzeléshez) köteles arra jogosult vállalkozóval végeztetni. Minden, a kéménybéleléshez kapcsolódó költség a tulajdonost terheli.**
- G. **Az épület műszaki adottságait bármilyen formában befolyásoló építkezés, felújítás előtt a közös képviselőtől a tulajdonos által készített műszaki szakvéleményre alapozott hozzájárulást kell kérni. A hozzájárulás hiányában nem kezdhető meg az építkezés, felújítás.**  
Bármilyen tartószerkezetet (alaptest, pincei – és felmenő falazat, födém szerkezet, lépcsők, tetőszerkezet, stb.) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők, melyet át kell adni a közös képviselőnek.
- H. **Villamos teljesítmény igény bővítése esetén az igénylő tulajdonos kötelessége szakvélemény elkészíttetése arról, hogy a társasház méretlen fogyasztói vezetékhalózata és fogyasztásmérője lehetővé teszi a bővítést. Ezt át kell adni a közös képviselőnek. Amennyiben a villamos teljesítmény bővítés nem valósítható meg, akkor az igénylő kérésére és költségére közgyűlési határozatot kell kérni a szükséges munkák és költségek viselésére vonatkozóan.**

### 2.3.5 **A külön tulajdont érintő bejelentési kötelezettséggel, nyilvántartással, adatszolgáltatással kapcsolatos szabályok**

- A. Tulajdonosváltás esetén az eladó köteles a vevőnek a hatályos SZMSZ-t, hitelt érdemlően igazolt módon átadni.
- B. A Tt. felhatalmazásával jelen SZMSZ alapján a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást [Tt. 22.§.(1) a)]  
A tulajdonos-változást hitelt érdemlően igazoló okirat átadásával lehet bejelenteni, pl. tulajdoni lappal, adásvételi szerződéssel, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal.  
Amennyiben a bejelentés nem történik meg, és a közös képviselő tudomására jut a tulajdonosváltás, akkor a közös képviselő köteles tulajdoni lap másolatot kikérni az ingatlan-nyilvántartásból. A bejelentés elmulasztásával kapcsolatos valamennyi, így a tulajdoni lap beszerzésével kapcsolatos költség is a tulajdonost terhelik.
- C. A Tt. felhatalmazásával jelen SZMSZ alapján a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát.  
[Tt. 22.§.(1) b)]  
A társasház működésének biztosítása érdekében a tulajdonos köteles bejelenteni:
- a) Értesítési (levelezési) címét, telefonszámát, e-mail címét.
- b) A bérlő, használó elérhetőségi adatait, amennyiben a tulajdonos a bérlőt, használót a közös tulajdon működtetése (pl. hibaelhárítás, eszköz-pl. kulcs biztosítása) szempontjából kapcsolattartóként jelöli meg.  
Az E-mail címhez való jogosulatlan hozzáférés megakadályozása a tulajdonos kötelessége és felelőssége.  
A tulajdonos köteles visszaigazolni az e-mailben kapott küldeményeket, amennyiben ezt nem teszi meg, akkor a közös képviselő által elküldött e-mail alapján kézbesítettnek kell tekinteni a küldeményt.  
A közös képviselőnek be kell tartania az adatkezelésre vonatkozó jogszabályi előírásokat. A részletes eljárási szabályokat a számviteli szabályzat részeként az adatkezelési szabályzatban kell rögzíteni.
- D. A Tt. felhatalmazásával jelen SZMSZ alapján a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni hasznélvezettel terhelt tulajdon esetében a hasznélvező személy nevét. [Tt. 22.§.(1) e)]
- E. A szervezeti-működési szabályzat a Tt. 22. § (1) bekezdésben [a 2.3.5. - B) - D) pontokban] említett bejelentés megtételére a birtokbavételt, illetőleg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15-60 nap közötti határidőt állapíthat meg.  
[Tt. 22. §.(4)]  
Jelen SZMSZ alapján a bejelentési határidő 20 nap.
- F. A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a tulajdonostárs kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. [Tt. 46.§.(1)]  
A közös képviselő ez esetben a régi tulajdonost terhelő évközi hátralék (tartozás) számítása szerint ad kimutatást, mely nem tartalmazza a társasház közösségét terhelő, de még le nem zárt költségekből az ingatlan részre eső terhet.
- G. A tulajdonostársnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közösköltség-tartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő Tt.-ben meghatározott nyilatkozatának megadását. [Tt. 46.§.(2)]  
Az eladó és a vevő egyetemlegesen felel a közös költség-hozzájárulási kötelezettség teljesítéséért.  
A társasház közössége felé az új tulajdonos felel az általa megismerhető tartozásért (hátralékért), ugyanakkor őt illeti meg a tartalék összeg, függetlenül attól, hogy az eladó és vevő milyen adás-vételszerződést (megállapodást) kötött. A jogilag a vevőt nem terhelő költség igényével a vevőnek (az új tulajdonosnak) az eladóval (korábbi tulajdonossal) szemben kell fellépnie.
- H. A nyilvántartással, adatszolgáltatással kapcsolatos jogszabályon alapuló rendelkezéseket [pl. Tt. 22. § (6); 45. § (1); 45. § (2)] be kell tartani.

## 2.4 **A TULAJDONOSOK ELLENŐRZÉSI JOGKÖRE**

### 2.4.1 **Általános szabályok**

- A. A társasház tulajdonosai az SZMSZ-ben meghatározott ellenőrzési jogkörrel rendelkeznek, míg a közgyűlés a számvizsgáló bizottság által is elvégzett ellenőrzések tapasztalatait megismerve dönt.
- B. A tulajdonosok nem adhatnak utasítást, feladatot, megbízást a közös képviselőnek és a számvizsgáló bizottságnak.
- C. A közös képviselő jogkörében eljárva történő intézkedését csak a közgyűlés változtathatja meg.
- D. A közös képviselő intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a számvizsgáló bizottsághoz, fordulhat, illetőleg a Tt. 27/A. § rendelkezéseinek megfelelően bejelentést tehet a jegyzőnek.
- E. Az SZMSZ más rendelkezései mellett a tulajdonosok ellenőrzési jogköre az általuk történt befizetések és kötelezettségek összegének az elszámolásban való helyes, a tényeknek megfelelő rögzítésének ellenőrzésére terjed ki.  
A tulajdonosok év közben, telefonon előre megbeszélte időpontban egyeztethetnek a közös képviselővel, és kötelező az egyeztetés, ha fizetési felszólítást, fizetési meghagyást, stb. kaptak.
- F. A tulajdonosok a Tt. 48. § (1) f) pontja szerint az elszámolási évet követő február 15.-ig kézhez kapott táblázat alapján ellenőrzik, hogy befizetések beérkeztek-e a bankszámlára és az adatrögzítés megfelelően történt-e. A közös képviselő a kiküldő levélben az esetleges észrevételek határidejét 8 napban határozza meg. Ha a tulajdonos eltérést tapasztal, úgy még a közgyűlés összehívása előtt a közös képviselővel egyeztethetnek, aki a szükséges korrekciót elvégezteti. Ezt követően a számvizsgáló bizottság véleményének ismeretében az elszámolás lezárható, a közgyűlés összehívható.
- G. A tulajdonosi egyeztetés lezárása után végrehajtott elszámoló közgyűlést követően a közös költségek befizetési

nyilvántartása nem módosítható, szükség esetén tulajdonosi kezdeményezésre a korrekció a tárgyévben hajtható végre. A közgyűlésen az elszámolás elfogadásával rögzített tulajdonosi záró egyenlegek (így a túlfizetés, tartozás) szolgálnak kiinduló (nyitó) összegként a következő évi elszámoláshoz.

2.4.2

**A közösség ellenőrzési jogkörének biztosítása a Tt. 51. § (4) bekezdése alapján**

**A számvizsgáló bizottsággal nem rendelkező társasház közösségének ellenőrzési jogkörét és feladatait a szervezeti-működési szabályzatban a Tt. 51. § (1) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell megállapítani; a szabályzat előírhatja, hogy e feladatokat évente a közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs látja el. [Tt. 51. §. (4)]**

- A. Amennyiben a társasház nem tud Számvizsgáló Bizottságot választani, úgy jelen SZMSZ alapján a számvizsgáló bizottság ellenőrzési jogkörét és a Tt. 51. § (1) bekezdésben foglalt feladatokat a rendes évi közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs (számvizsgáló) látja el. Ez a felhatalmazás lehet visszavonásig (felmentésig) érvényes. Ebben az esetben, ahol a Tt., illetőleg SZMSZ rendelkezése számvizsgáló bizottságról szól, ott számvizsgálót kell érteni.
- B. A közös képviselő köteles a tulajdonosokat értesíteni 30 napon belül az SZVB működésképtelenségéről, az SZMSZ-ben foglalt eljárási szabályokról, továbbá a rendkívüli közgyűlés tervezett összehívásának időpontjáról az SZVB felmentése és új SZVB választása napirendekkel.
- C. Amennyiben bármilyen oknál fogva a számvizsgáló bizottság vagy legalább egy tagja vagy választott tulajdonos (számvizsgáló) nem tudja, vagy nem látja el feladatát, akkor a közösség ellenőrzési jogkörét a Tt. 51. § (1) bekezdésében foglaltak alapján legfeljebb az éves rendes közgyűlésen történő SZVB felmentéséig, illetőleg SZVB választásáig az alábbiak szerint látja el:
- a) A közös képviselő ügyintézését az elsőként jelentkező tulajdonos negyedévente ellenőrizheti.
- b) A havi pénzforgalmi kimutatásokat az erre igényt tartó tulajdonosok ellenőrizhetik a kimutatás papíralapon vagy elektronikus úton történő biztosításával.
- c) A rendkívüli közgyűlésre előterjesztett javaslatot a közgyűlésen véleményezhetik a tulajdonosok (lásd még a 3.3.2. –K. pontot).
- d) A rendes évi közgyűlés meghívóját és az írásos előterjesztést a közös képviselő a közgyűlés napját megelőző 20 munkanappal a számviteli szabályzatban részletezettek szerint küldi meg a tulajdonosoknak, és a tulajdonosok közül az elsőként jelentkező jogosult, legkésőbb a közgyűlés napját megelőző 10 munkanappal a teljes ellenőrzést lebonyolítani, és a közgyűlésen véleményéről tájékoztatni a tulajdonosokat. [lásd még 3.1.4.1.-H)].
- e) A közös képviselő díjazására szükség szerint a közgyűlésen tehetnek javaslatot a tulajdonosok.
- f) Ha a közös képviselő a közgyűlés összehívási kötelezettségének nem tesz eleget, akkor a Tt. 35. § (2) bekezdésbe foglaltak alapján a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak által írásban megbízott tulajdonostárs jogosult a közgyűlést összehívni.
- g) Írásbeli szavazás elrendelése esetén a közös képviselő köteles felkérni egy tulajdonost a véleményezésre (lásd még 3.1.5.1.-G. pontban írtakat)

## 2.5 JOGORVOSLATI LEHETŐSÉGEK

- A. A közgyűlési határozatok végrehajtása minden tulajdonos számára kötelező érvényű.
- B. **Ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti - működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. Ha a határozat bírósági felülvizsgálatát a jegyző a 27/A. § (4) bekezdése szerinti keresetében kérte, a kereseteket bíróság a perek egyesítésével bírálja el. [Tt. 42.§.(1)]**  
A keresetet csak tulajdonos nyújthatja be a helyileg illetékes Bírósághoz.  
A kereset benyújtását min. 15 nappal megelőzően a tulajdonos köteles az érvénytelenségi okokról írásban értesíteni a közös képviselőt, aki azok ismeretében jogosult a támadott közgyűlési határozatok tárgyában újabb közgyűlés összehívására. Az értesítés elmaradása esetén a perrel kapcsolatos költségek viselésére a közös költség keretei között, kizárólag az érintett tulajdonos köteles.  
**A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.**  
[Tt. 42.§.(2)]
- C. A társasház és valamely tulajdonos közötti per esetén a pereszes tulajdonos, a perrel kapcsolatban felmerült összes igazolt és indokolt költséget (közös képviselő külön díjazása, fénymásolás, postaköltség, ügyvédi különdíj, stb.) köteles a társasháznak megtéríteni.
- D. A Tt. 27/A. § rendelkezései alapján a társasház szerveinek törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. Az ellenőrzés során a társasház szerveinek figyelembe kell venni a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól szóló Korm. rendelet előírásait is.
- E. **A közösség és a tulajdonostárs, illetőleg a közösség és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában – ha az érintettek megállapodni nem tudnak – a közvetítői tevékenységről szóló külön törvény rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni. [Tt. 57.§.(1)]**  
**Az (1) bekezdésben említett eljárás a vitában érintett felek írásbeli – a közösség tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött – közös megegyezésével kezdeményezhető. [Tt. 57.§.(2)]**
- F. Ha a tulajdonostársak a kiadott építési engedély szerinti építkezés következményeit sérelmesnek tartják, akkor fellebbezéssel, vagy a határozat elleni keresettel kérhetik törvényes érdekeik védelmét.
- G. A jogorvoslattal kapcsolatos, jogszabályon alapuló további rendelkezéseket [pl. Tt. 42. § (3); 61. §] be kell tartani.

## 2.6 AZ SZMSZ, A HÁZIREND, A KÖZÖSSÉGI EGYÜTTÉLÉS SZABÁLYAIT SÉRTŐ MAGATARTÁSOKKAL, VENDÉGLÁTÓ ÜZLETEKKEL KAPCSOLATOS PANASZOK ESETÉRE



## VONATKOZÓ ELJÁRÁSI SZABÁLYOK

- A. A társasházon belüli eljárási szabályokat jelen SZMSZ és házirend megfelelő pontjai tartalmazzák, így különös figyelemmel a 4.4. fejezetben leírt, az SZMSZ és házirend megszegése esetén alkalmazandó általános kártérítési kötelezettségre.
- B. Egyebekben a közösségi együttélés alapvető szabályait sértő magatartásokkal, vendéglátó üzlettel kapcsolatos panaszok esetén a vonatkozó kerületi önkormányzati rendeletekben foglaltak szerint kell eljárni.

### 3 A TÁRSASHÁZ SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE, SZERVEINEK HATÁS-, ÉS FELADATKÖRE

#### 3.1 A KÖZGYŰLÉS FUNKCIÓJA HATÁS-, ÉS FELADATKÖRE, MŰKÖDÉSE

##### 3.1.1 A közgyűlés funkciója

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

[Tt. 27.§.(1)]

##### 3.1.2 A közgyűlés hatás- és feladatköre

A. A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz: [Tt. 28.§ (1)]

- a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- d) a közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról;
- f) a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- h) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

Jelen SZMSZ tartalmazza a megfelelő fejezetrészekben belül a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe utalt döntési jogköröket.

B. A közgyűlés a közös képviselőt, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését. [Tt. 28.§.(3)]

A határozat tartalmi követelményeit a 3.1.4.7.-D) pont határozza meg.

C. A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául. [Tt. 30.§.(1)]

A társasház közgyűlése szükség esetén az éves elszámolás elfogadásakor dönt a jelzáloggal való megterhelésről. (Lásd még 3. 2. 2.-A) pontot is.)

D. A közösség - a 14. §-ban meghatározottak szerint - a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja. [Tt. 15.§.]

A Tt. 14. §-a szerint az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával módosíthatja az SZMSZ-t, mely írásbeli szavazás útján is megtehető.

E. Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást. [Tt. 48.§.(2)]

F. Az éves elszámolás elfogadása együtt jár a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységének jóváhagyásával, ezért a társasház közgyűlése a számvizsgáló bizottság komplex szempontok szerint történt értékelését figyelembe véve dönt. A számvizsgáló bizottság az értékelési szempontokat a számviteli szabályzatban határozza meg, ennek alapján a döntés-előkészítő jegyzőkönyv tervezetben tesz javaslatot az éves elszámolás elfogadására.

G. Amennyiben a közgyűlés nem fogadja el az elszámolást, úgy az okokat és a szükséges eljárásokat határozatban kell rögzíteni. Nem lehet a teljes elszámolás elfogadását elutasítani - korrigálható - egyéni tulajdonosi kifogások alapján.

##### 3.1.3 Kizárólag közgyűlésen hozható határozatok

A. Kizárólag közgyűlésen tárgyalható és hozható határozat:

\* A közös képviselőnek, illetőleg az intéző bizottság és elnökének, a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról. A felmentés során figyelembe kell venni a jogviszonytól függően meghatározott (pl.: megbízási szerződésben foglalt) felmondási szabályokat.

\* A beszámoló, az elszámolás és az éves költségvetés elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére az ügykezelő tevékenység jóváhagyásáról.

B. Az előző pontban meghatározott ügyekben írásbeli szavazás nem tartható, kivéve a számvizsgáló bizottsági tag lemondását, mely esetben a felmentésről és új tag választásáról írásban is lehet szavazni.

##### 3.1.4 A közgyűlés működési szabályai

#### 3.1.4.1 A KÖZGYŰLÉS ÖSSZEHÍVÁSÁNAK SZABÁLYAI

- A. **A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni.** [Tt. 33.§.(1)]
- \* Az írásbeli meghívás módja általában a meghívónak a társasházban lévő postaládába és egyúttal a faliújságon való elhelyezése.
  - \* Amennyiben valamely tulajdonostárs jelzi, hogy nem kapott meghívót, úgy a közös képviselőnek soron kívül kézbesítenie kell.
  - \* Az a tulajdonos, aki nem a társasházban lakik, köteles gondoskodni arról, hogy a tulajdonában élők, lakók értesítsék a meghívóról.
  - \* Ha a tulajdonos levelezési vagy e-mail címét írásban megadja és kéri, úgy a közös képviselő a tulajdonos költségére ajánlott postai küldeményként vagy elektronikus levél formájában köteles a tulajdonos költségére a meghívót elküldeni.
- B. **A meghívónak tartalmaznia kell:** [Tt. 34.§.(1)]
- a) **a közgyűlés időpontját és helyét;**
  - b) **a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet;**
  - d) **a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.**
- A szavazásra előterjesztett napirendi pontok meghatározása a Tt.-t figyelembe véve a közös képviselő hatás és feladatköre.
- Bármelyik tulajdonostárs - minden év december 31-ig, illetve a közgyűlést megelőző 20 nappal korábban - a napirend pontos meghatározásával és az ok(ok) megjelölésével – kezdeményezheti más napirend felvételét. Amennyiben a meghívóban nem szerepel javaslata, úgy a tulajdonostárs az SZMSZ 3. 1. 4. 1. -I), és -K), illetőleg 3. 1. 4. 4. -D) pontja szerint járhat el. A következő közgyűlés napirendjére a tulajdonosok a közgyűlésen is tehetnek javaslatot.
- A számvizsgáló bizottság által javasolt közgyűlési napirendi pontot a közös képviselő köteles figyelembe venni.
- C. **A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.** [Tt. 34.§.(4)]
- Egyéb napirend nem szerepelhet, azonban mind a meghívóban, mind az írásbeli előterjesztésben jelezhető, hogy a napirendek lezárását követően a közösséget érintő kérdések megtárgyalhatók, szükség esetén jegyzőkönyvezhetők.
- D. **Sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.** [Tt. 33.§.(2)]
- A 3.1.4.1. -A) pontban foglaltaknak megfelelően a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal be kell dobni a postaládákba és/vagy e-mail útján megküldeni, az ajánlott postai küldeményt fel kell adni, valamint ki kell függeszteni.
- E. **A közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulásán túl sürgős esetnek tekintendő még az élet és balesetveszély elhárítás, valamint ha a társasház érdekének érvényesítése válik szükségessé.**
- A sürgősség megítélésében és az írásbeli előterjesztésről a közös képviselő a számvizsgáló bizottság elnökével köteles egyeztetni. Ezt követően a számvizsgáló bizottság a közgyűlésre alakítja ki álláspontját. A meghívót a közgyűlés időpontja előtt legalább három nappal korábban be kell dobni a postaládákba és/vagy e-mail útján megküldeni, az ajánlott postai küldeményt sürgősséggel fel kell adni, valamint ki kell függeszteni.
- F. **A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról a Tt. 47-48. §-a alapján elkészített - előterjesztéseket.** [Tt. 34.§.(2)]
- G. **A közös képviselő köteles közgyűlésre a határozati javaslatokat is tartalmazó írásbeli előterjesztést (döntés-előkészítő jegyzőkönyv-tervezet) készíteni. Ezt egyeztetés céljából a számvizsgáló bizottság elnökének rendelkezésére kell bocsátani.**
- A közös képviselő és a számvizsgáló bizottság véleményeltérését a tervezetben rögzíteni kell, és a tulajdonosoknak kiküldendő előterjesztést a közös képviselőnek és a számvizsgáló bizottság elnökének alá kell írni, mellékelni kell a meghívóhoz.
- Amennyiben a számvizsgáló bizottság vagy működés képtelensége esetén egy tagja a tervezet a kézhezvételt követő 5 munkanapon belül nem reagál, úgy a közös képviselő köteles a döntés-előkészítő jegyzőkönyv-tervezetet a tulajdonosoknak megküldeni.
- H. **Amennyiben az elszámolással – költségvetéssel összefüggésben a számvizsgáló bizottság véleménye nem áll rendelkezésre, nem építhető be az írásos előterjesztésbe, úgy a közös képviselő az értékelési szempontok alapján köteles beszámolni és a számviteli szabályzatban részletezett teljes elszámolás anyagát megküldeni a tulajdonosoknak. Ebben az esetben a meghívót és mellékleteit legalább 20 nappal korábban meg kell küldeni a tulajdonosoknak (lásd még 2.4.-i) pontban foglaltakat).**
- I. **Amennyiben a közgyűlési meghívó kiküldését követően sürgős eset miatt szükségessé válik közgyűlési döntés, úgy az eredeti közgyűlés időpontjára külön meghívóval rendkívüli közgyűlés hívható össze és határozatképesség esetén a napirendi pontok összevontan tárgyalhatók.**
- J. **Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-éig meg kell tartani.** [Tt. 35. §. (1)]
- K. **Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a közös**

képviselő a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra a számvizsgáló bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni. [Tt. 35. §. (2)]

A közös képviselő köteles egyeztetni a számvizsgáló bizottság elnökével a közgyűlés összehívását illetően és véleménye ismeretében dönt a közgyűlés összehívása kérdésében.

Nem lehet kezdeményezni olyan napirenddel és okkal közgyűlés összehívását, amelyben érvényes határozatok születtek. Ebben az esetben a tulajdonostársak a SZMSZ 2. 5. pontban [Tt. 42. §.] foglaltak szerint járhatnak el. Amennyiben konkrétan leírt lényeges körülmény változás indokolásával kezdeményezik az újratárgyalást, akkor a közös képviselő a számvizsgáló bizottság véleményét kikérve dönthet a közgyűlés összehívásáról. Nemleges döntés esetén a közös képviselő, indokolással köteles írásban értesíteni a kezdeményező tulajdonostársakat, a kezdeményezés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül.

- L. Az indokolatlanul összehívott közgyűléssel kapcsolatos költségek és az okozott károk megtérítése a közgyűlés összehívását kezdeményező tulajdonosokatterheli.

### 3.1.4.2 A KÖZGYŰLÉS HATÁROZATKÉPESSÉGE

- A. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. [Tt. 36. §. (1)]
- B. A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg. [Tt. 36. §. (2)]

A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható. [Tt. 34. §. (3)]

### 3.1.4.3 A MEGHATALMAZÁS SZABÁLYAI

- A. A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános és az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók. [Tt. 33. §. (3)]
- B. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni és a közgyűlés elnökének át kell adni.
- C. Az eseti meghatalmazást minden egyes közgyűlésre külön kell adni, melyben megjelölhető, hogy mely határozati javaslatokra milyen szavazatot adhat le a meghatalmazott.
- D. A meghatalmazás lehet általános jellegű és maximum öt évre adható [Ptk. 6:16. §]. Az általános meghatalmazással rendelkező személy elérhetőségére vonatkozó adatait a közös képviselő nyilvántartásba veszi és minden alkalommal – visszavonásig – részére kell a meghívót elküldeni.
- E. A meghatalmazott a meghatalmazó utasításai szerint köteles eljárni.
- F. A meghatalmazott nem járhat el, ha a szembenálló, vagy ellentétesen érdekelt fél önmaga, vagy olyan személy, akit ugyancsak ő képvisel.
- G. A közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyvvezető ellenőrzi, hogy a meghatalmazás megfelel-e az előírásoknak.

### 3.1.4.4 A MEGISMÉTELTELT KÖZGYŰLÉS

- A. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. [Tt. 37. §. (1)]
- B. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitézhető, ha a szervezeti-működési szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik. [Tt. 37. §. (2)]

Az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti időponthoz képest fél órával a megismételt közgyűlés összehívható. Ez érvényes arra az esetre is, ha határozatképtelenné válik a közgyűlés. Külön jelenléti ívet kell aláírni, és külön jegyzőkönyvet kell felvenni a határozatképtelen vagy azzá váló közgyűlésről, illetve a megismételt közgyűlésről a közgyűlés levezetésére vonatkozó szabályok szerint.

- C. A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol Tt. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható. [Tt. 37. §. (3)]

- D. Amennyiben a megismételt közgyűlési meghívó kiküldését követően sürgős eset miatt szükségessé válik közgyűlési döntés, úgy a megismételt közgyűlés napjára eltérő időpont (óra) kezdéssel külön meghívóval rendkívüli közgyűlés hívható össze a sürgős eset napirendi pontjainak tárgyalása céljából. A határozatképességi szabályokat be kell tartani és a rendkívüli közgyűlésről külön jegyzőkönyvet, jelenléti ívet kell felvenni.

### 3.1.4.5 A KÖZGYŰLÉS LEVEZETÉSE

- A. A közgyűlést az összehívó, általában a közös képviselő nyitja meg és a levezető elnök, jegyzőkönyvvezető megválasztását követően a határozatképesség megállapítása, majd a két tulajdonostárs hitelesítő választása következik. Ezt követően a szavazásra előterjesztett napirendek elfogadása, - vagy nem elfogadása - következik. A közgyűlés dönthet úgy is, hogy más sorrendben tárgyalja az elfogadott napirendeket. Amennyiben a megválasztott hitelesítő távozik a közgyűlésről, akkor a tulajdonosok közül új hitelesítőt kell választani.
- B. A közgyűlést az előre kiküldött, majd elfogadott napirendi pontok alapján az elfogadott sorrendben kell

levezetni.

- C. A költségvetési terv tárgyalásakor először az egyedi ügyekben szükséges a döntéshozatal, majd ezt követően lehet a teljes költségvetési tervet jóváhagyni.
- D. Amennyiben a közgyűlésen olyan kérdések merülnek fel, amelyek nem a szavazásra előterjesztett napirendekhez kapcsolódnak, akkor szükség esetén ügyrendi szavazást kérhet a levezető elnök, és a döntésnek megfelelően vezeti tovább a közgyűlést.
- E. A levezető elnök jogosult a szót megvonni attól a tulajdonostártól, aki nem a napirendhez szól hozzá, vagy olyan magatartást tanúsít, amely a közgyűlést működésképtelen helyzetbe hozhatja. Amennyiben a szó megvonása nem jár eredménnyel, úgy felszólíthatja a rendet felborító tulajdonostársat a közgyűlésről (helyszínről) való távozásra, végső soron pedig a közgyűlést berekesztheti.
- F. A közgyűlésen egy tulajdonos napirendenként 2 alkalommal kérhet szót, alkalmanként a megszólalás időtartama maximum 3 perc, kivéve, ha ő a napirend előadója. A napirendhez tartozó érdemi hozzászólás esetén a levezető elnök hozzájárulásával ez az időtartam meghosszabbítható.

#### 3.1.4.6 A JEGYZŐKÖNYVEZÉS SZABÁLYAI

- A. **A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen: [Tt. 39. §. (1)]**
  - a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét;
  - b) azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza;
  - c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
  - d) a tárgyalt napirendek összefoglalását;
  - e) a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.
- B. A jegyzőkönyv alapja a tulajdonosoknak előre megküldött írásbeli előterjesztés (döntés-előkészítő jegyzőkönyv-tervezet), mely tartalmazza az előző pontban leírtakat.  
Az írásbeli előterjesztésben (döntés-előkészítő jegyzőkönyv-tervezetben) szereplő információkon kívül a közgyűlésen elhangzottakból csak azokat a javaslatokat szükséges a jegyzőkönyvben rögzíteni, amelyek a döntéshozatalt alapvetően befolyásolták, illetve ha a jegyzőkönyvvezést a hozzászóló tulajdonos kifejezetten és indokoltan kéri. Az indokoltságot a levezető elnök dönti el, szükség esetén ügyrendi szavazást kérhet.
- C. **A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti. [Tt. 39. §. (2)]**
- D. Ha a jegyzőkönyv utólag készül, akkor a hitelesítők kötelesek a kézhezvételtől számított 48 órán belül azt aláírni, adott esetben eltérő véleményét a jegyzőkönyvhöz mellékelni.
- E. Amennyiben meghíúsul a hitelesítés, akkor a közös képviselő köteles megküldeni a tulajdonosoknak legalább a levezető elnök és jegyzőkönyvvezető által aláírt jegyzőkönyvet, és tájékoztatást adni a hitelesítés elmaradásáról.
- F. **A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.**

[Tt. 39. §. (3)]

**A közös képviselőnek a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függesztenie, továbbá ezzel egyidejűleg - ha a szervezeti-működési szabályzat ilyen kötelezettséget előír - azokról valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie kell. [Tt. 39. §. (4)]**

Jelen SZMSZ alapján a közös képviselő köteles a meghívó kiküldésének szabályai szerint a tulajdonosoknak a közgyűlési jegyzőkönyvet megküldeni.

A névre szóló közgyűlési határozatokat tartalmazó jegyzőkönyvet az érintett tulajdonosnak térítvevényes ajánlott levélként kell megküldeni vagy átadókönyv, illetve átvételi elismervény útján átadni.

A kifüggesztett határozatokból a személyes adatokat ki kell törölni.

#### 3.1.4.7 A KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

- A. **A közgyűlés határozatának - szó szerint - tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit. [Tt. 28. §. (2)]**
- B. A határozatokat, minden évben új sorszámozással ellátva kell vezetni, a jegyzőkönyvben elkülönítetten kell rögzíteni úgy, hogy tartalmazzon minden olyan lényeges információt, adatot és tényt, amelyek egyértelművé teszik a feladatot és a végrehajtás körülményeit, különösen az egyedi közgyűlési határozatokban a közös képviselő feladat- és hatáskörét.
- C. Amennyiben a közgyűlés nem fogadja el az elszámolást, úgy az okokat és a szükséges eljárásokat a határozatban rögzíteni kell.
- D. A Tt. 28. §. (3) bekezdésében [SZMSZ 3.1.2.-B) pontban] foglaltak alapján a közgyűlési határozatban rögzíteni kell az ügyvivői feladatokat ellátó, felmentett közös képviselő intézkedési jogosultságait (hatáskörét), valamint határidő megjelölésével az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásához a közgyűlés összehívásának kötelezettségét.
- E. A határozatokban a külön tulajdonok tulajdoni hányada alapján kell rögzíteni az igen, nem, tartózkodott szavazatokat.

#### 3.1.4.8 DÖNTÉSHOZATALI (SZAVAZÁSI) SZABÁLYOK

- A. **A Tt. 10. §. (1) bekezdése szerint az alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonos hozzájárulása (aláírása) szükséges, ha a Tt. másként nem rendelkezik;**
- B. **A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. [Tt. 38. §. (1)]**

- C. Ha Tt. másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg. [Tt. 38. §. (2)]
- D. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.  
[Tt. 38. §. (3)]
- E. Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbségű határozatok:
- A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos - a Tt. 10. § (2) bekezdésben említett - elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. [Tt. 10. §. (3)]
  - A dohányzás engedélyezése a közös tulajdonban lévő zárt légtérű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben.  
[Tt. 26. §. (4)]
- F. Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 2/3-ös szavazattöbbségű határozatok:
- A Tt. 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazása alapján a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés. [Tt. 10. §. (2)]
  - A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet. [Tt. 25. §. (1)]
- G. Az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatok:
- A szervezeti-működési szabályzat elfogadása [Tt. 14. §. (1)], módosítása [Tt. 15. §].
  - A Tt. 21. §. (2) bekezdésben [a 2. 3. 4.-C) pontban] említett - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka alapján a lakás-megosztás, illetőleg lakás-összevonás miatt az alapító okiratot módosíthatja, ha a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad. [Tt. 21. §. (3)]
- H. A jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított legalább 2/3-os szavazattöbbségű határozat:
- Lakástakarékpénztári szerződés-kötése.
- I. A jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított legalább egyszerű szavazattöbbségű határozat:
- Ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasház alapító okirata olyan - a külön tulajdont nem érintő - számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz, amely kijavítással orvosolható, a közgyűlés - a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított legalább egyszerű szavazattöbbségével meghozott - határozatával az alapító okiratot kijavíthatja; e határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.  
[Tt. 60. §. (1)]
- J. Speciális döntéshozatali szabályok:
- A közösség a Tt. 18. § (3) bekezdésében említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló - legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. [Tt. 19. §. (1)]  
A Tt. 56. § értelmező rendelkezések 5. pontja szerint „Közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak: a társasházban lévő külön tulajdont elhatároló épületszerkezet két oldalán lévő tulajdonosok.”
  - 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 épületberendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés 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. [Tt. 21. §. (1)]
  - A jelzálogjog bejegyeztetéséről szóló határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.  
[Tt. 30. §. (2)]
  - Pályázat esetén a kiírásnak megfelelő döntéshozatali szabályt kell alkalmazni.
  - Hitelfelvétel esetén a hitelt nyújtó pénzügyi kiírásnak megfelelő döntéshozatali szabályt kell alkalmazni.
- K. Szavazategyenlőség esetén meg kell ismételni a szavazást. Ha ismét szavazategyenlőség következik be, akkor az indítványt elvetettnek kell tekinteni.
- L. Az előterjesztéstől eltérő, a közgyűlésen elhangzott határozati javaslatok szavazásra való előterjesztése (sorrendisége), valamint tulajdonosi kezdeményezésre adott esetben egy témában az újra szavaztatás a levezető elnök hatásköre.
- 3.1.5 Közgyűlési határozathozatal írásbeli szavazással**
- A. A Tt.-ben meghatározott eseteken kívül más közgyűlési határozat is meghozható írásban. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról - ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak. [Tt. 40. §. (1)]
- B. A Tt. 56. § 4. pontja értelmező rendelkezése szerint eredménytelen az írásbeli szavazás a szervezeti-működési szabályzat tekintetében: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és

azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget.

minden más esetben: ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.

- C. Az írásbeli szavazásnak és az eredmény megállapításának részletes szabályait a szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni. [Tt. 40. §. (2)]
- D. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő - a Tt. 19. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – írásban köteles közölni a tulajdonostársakkal. [Tt. 40. §. (3)]

#### 3.1.5.1 AZ ÍRÁSBELI SZAVAZÁS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

- A. Írásbeli szavazás tartható minden olyan ügyben, amelyek nem tartoznak a kizárólag közgyűlésen tárgyalható napirendek közé. [SZMSZ 3. 1. 3. pont]
- B. Az írásbeli szavazást a közgyűlés összehívására, határozatképességére és döntéshozatalára vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lebonyolítani.
- C. Az írásbeli szavazás elrendeléséről a szavazás megkezdését megelőző legalább 1 nappal írásban értesíteni kell a tulajdonostársakat, a 3.1.4.1.-A) és D) pontban foglaltaknak megfelelően.
- D. Az értesítő levélnek az alábbiakat kell tartalmaznia:
- A döntéshez szükséges alapinformációkat, szükség esetén megjelölve a részletes információk beszerezhetőségének helyét.
  - A számvizsgáló bizottság véleményét.
  - Elkülönülten a határozati javaslat pontosszövegét.
  - A határozatképességi és döntéshozatali (szavazási) szabályokat.
  - A szavazatleadás módját, helyét.
  - A szavazás kezdő és befejező időpontját.
  - A szavazás eredményének megállapítási módját.
  - A dátumot, a közös képviselő aláírását.
- E. Az írásbeli szavazás akkor érvényes és eredményes, ha a szavazásra előterjesztett ügyben - a kiírt határidőre - a határozati javaslatra írásban leadott szavazatok aránya megfelel a határozatképességre és döntéshozatalra vonatkozó, a társasházi törvényben (lásd SZMSZ 3. 1. 4. 8. pontjában) meghatározott mértéknek.
- F. Az írásbeli szavazás eredményét jegyzőkönyvben rögzítve a közös képviselő állapítja meg, két tulajdonos hitelesíti.

#### 3.1.5.2 AZ ÍRÁSBELI SZAVAZÁS LEBONYOLÍTÁSÁNAK MÓDJAI

- 3.1.5.2.1 Listás (körözüvény szerinti) szavazás
- A. A társasház alapvetően listás (körözüvény szerinti) szavazással bonyolítja le az írásbeli szavazást.
- B. A szavazóíven fel kell tüntetni:
- A következő szöveget:  
„Alulírottak a szavazóíven történt X jellel és/vagy aláírásunkkal az alábbiak szerint szavazunk a túloldalon szereplő határozati javaslatról”.
  - Albetét sorszám szerint a tulajdonosok nevét; címét (emelet; ajtó).
  - Az igen, nem, tartózkodikrovatot.
  - A tulajdonos aláírása helyét.
- C. A szavazóív hátoldalán fel kell tüntetni a 3.1.5.1.-D) pontban foglaltakon túl az alábbiakat:
- Az értesítő levél kiküldésének dátuma.
  - A közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottság elnökének, távolléte esetén egy tagjának aláírását és dátumát.
- D. Az a tulajdonos, aki nem a társasházban lakik és levelezési (e-mail) címét írásban megadja és kéri, úgy a közös képviselő a tulajdonos költségére levélben köteles az írásbeli szavazásról szóló értesítőt, valamint a 3. 1. 5. 2. 2 pontban foglaltak szerint a szavazólapot részére elküldeni. A szavazólapon leadott és érvényes szavazatot a szavazóíven a közös képviselő rögzíti, két tulajdonos hitelesíti.
- 3.1.5.2.2 Szavazólapos szavazás
- A. A társasház a közös képviselő döntése alapján egyedi esetekben szavazólapon bonyolítja le az írásbeli szavazást.
- B. A szavazólapon és szükség szerint a hátoldalán fel kell tüntetni a 3.1.5.2.1.-C) pontban foglaltakon túl az alábbiakat:
- Az albetét sorszáma.
  - A tulajdonos(ok) neve; címe (emelet; ajtó).
  - A következő szöveget: „Alulírott(ak) a szavazólapon történt X jellel és/vagy aláírásunkkal az alábbiak szerint szavazunk az alábbi határozati javaslatról”.
  - A tulajdonos aláírása helyét, dátumot.
- C. A leadott szavazat érvényességi feltételei:
- A beérkezési határidőre a szavazólapot bizonyítható módon, postán feladták, e-mail-ben megküldték vagy a megjelölt helyen, ill. személynek átadták.
  - A szavazólap egyértelműen kitöltött és aláírt.
- D. Az a tulajdonos, aki nem a társasházban lakik, és levelezési (e-mail) címét írásban megadja és kéri, úgy a közös képviselő a tulajdonos költségére levélben köteles a szavazásról szóló értesítőt, valamint a 3. 1. 5. 2. 2 pontban foglaltak szerint a szavazólapot részére elküldeni.
- E. A szavazólapon leadott és érvényes szavazatot szavazóíven a közös képviselő rögzíti, két tulajdonos hitelesíti.

### 3.2 A KÖZÖS KÉPVISELŐ TEVÉKENYSÉGÉNEK SZABÁLYOZÁSA

#### 3.2.1 A közös képviselőfunkciója

- A. A közösség ügyintézését a közös képviselő vagy az intézőbizottság látja el. [Tt. 27.§.(1)]
- B. Jelen SZMSZ alapján a társasház ügyintézését közös képviselő látja el.
- C. Amennyiben a társasház intézőbizottságot kíván választani, vagy választ, akkor a Tt. előírásainak megfelelő SZMSZ-t kell készíttetni és elfogadni, legkésőbb az intézőbizottság megválasztását követő 60 napon belül.

#### 3.2.2 A közös képviselő hatás- és feladatköre

- A. A közös képviselő jogkörében eljárva köteles: [Tt. 43. §. (1)]
  - a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,
  - b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
  - c) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, továbbá a 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti, külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját, valamint érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

A közös képviselő csak jogkörében eljárva láthatja el feladatait, így a közös költséghez való hozzájárulás beszedése jelen SZMSZ-ben szabályozottak (3.2.2.1. pont) szerint történhet.
- B. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg. [Tt. 3.§.(1)]
- C. A közös képviselő - a (2) bekezdés rendelkezésének kivételével - jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. [Tt. 50.§. (1)] Az építésügyi hatósági eljárásban- amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül – annak képviseletére az (1) bekezdésnek megfelelően a közös képviselő jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell. [Tt. 50.§. (2)]
- D. A Tt. 48. §(1) bekezdésében foglaltak szerint, a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő köteles az éves elszámolást elkészíteni.
- E. A közös képviselő - ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti - köteles az új közös képviselő (az intézőbizottság új elnöke) részére a megválasztásától számított harminc napon belül, írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, átadni. [Tt. 48. §. (3)]
- F. A közös képviselő csak a társasház közös tulajdonban lévő helyiségek, berendezési tárgyak és eszközök kezeléséért felel.
- G. A közgyűlés határozatának megfelelően 15 napon belül köteles a tulajdonosokat írásban értesíteni a tulajdonostársat terhelő közös költségértékéről.
- H. A költségvetési terv elfogadása esetén a költségmeneként meghatározott költségkereteken belül a közös képviselő jogosult döntéseket hozni.  
Az éves rendes közgyűlések közötti időszakban a költségkeretet meghaladó, a költségvetésben, és az egyedi határozatokban nem szereplő fenntartási költségek-kiadások esetén a közös képviselő a számvizsgáló bizottság véleményének kikérését követően dönthet.
- I. A külön tulajdonban történt meghibásodás elhárítása nem képezi a közös képviselő feladatát, kivéve a külön tulajdonon belül lévő közös tulajdonban történt meghibásodást.
- J. A közös képviselő szükség esetén köteles a lakáson belüli közös tulajdont érintő építkezések műszaki ellenőrrrel történő ellenőrzését, amit a lakás tulajdonosa köteles lehetővé tenni, és viselni annak költségét.
- K. A számvizsgáló bizottság működéséhez szükséges technikai és személyi feltételeket (helyiség, számítógép, jegyzőkönyvvezető) igény szerint a közös képviselő biztosítja a társasház költségére.
- L. A közös képviselő tevékenységét érintő más [pl. Tt. 14. §.(3)–(4); 15. §; 17. §.(3); 18. §.(1)–(3); 19. §.(2)–(3); 22. §.(5)–(6); 24. §.(3)–(4); 27/A. §; 155/2015. (VI. 25.) Korm. rend.; 30. §.(3); 32. §.(1)]–(2); 42. §.(3); 43. §.(2)–(3); 43/A. §; 44. §.(1)–(3); 45. §.(1)–(2); 46. §.(1); 49. §.(1)–(6); 52. §.(1); 53. §.(3); 54. §.(1)–(5); 55. §.(1)–(2); 59. §; 60. §.(3); 61. §; 66. §; 67. §; lny 34/A. §; 217/2009. (X. 2.) Korm. rend. 1.§] jogszabályokban foglalt rendelkezéseket a társasház működése során figyelembe kell venni.
- M. A közös képviselő jogkörében akkor jár el kellő gondossággal és teszi meg a szükséges intézkedést, ha maradéktalanul végrehajtja a jogszabályokban, a társasházi szabályzatokban foglalt ügykezelés eljárási szabályait. Ha bizonyítható módon nem kellő gondossággal jár el és ebből adódóan kár éri a társasházat, akkor azt részben vagy egészben a közgyűlés határozata szerint köteles megtéríteni.
- N. A közös képviselőt a jogszabályokban, a társasházi szabályzatokban foglalt (felsorolt) feladatok ellátásáért munkadíj, illetve készkiadás (költségtérítés) illeti meg, melyet minden évben a költségvetési terv állapít meg. A munkadíj és készkiadás költsége a társasház rendes működésére vonatkozik. Rendkívüli feladatok (pl. rendkívüli közgyűlés, pályázatok, felújítás stb.) ellátása esetén a munkadíjat és költségeket a társasház külön egyenlíti ki.

#### 3.2.2.1 A KÖZÖS KÉPVISELŐ ALÁÍRÁSI, BANKSZÁMLÁK FELETTI RENDELKEZÉSI JOGOSULTSÁGA

- A. A közös képviselőnek a készpénzfelvételre jogosító csekkutalványra, a készpénzes számlák kifizetésére, a banki átutalásokra, a bankszámlák feletti rendelkezési jogra vonatkozó hatáskörét közgyűlési határozatban kell rögzíteni.
- B. A közös képviselő önálló aláírási jogának (pl. szerződések) gyakorlása során be kell tartania a belső eljárási szabályokat, azaz figyelemmel kell lennie a számvizsgáló bizottság ellenőrzési, véleményezési jogkörére.

#### 3.2.2.2 A KÖZÖS KÉPVISELŐ HATÁSKÖRE, FELADATAI A KÖZÖSKÖLTSÉG-HÁTRALÉK MEGFIZETÉSE ÉRDEKÉBEN

- A. Jelen SZMSZ-ben a Tt. 31. § alapján a közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy az elszámoló (éves rendes) közgyűlések közötti időszakban rendelje el szükség esetén a jelzálogjog bejegyzését a legalább három hónapnak

- megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonára.
- B. A Tt. 24. § (2) c) [Bevezető 4] pontja alapján a közös képviselő köteles levélben és /vagy szóban felszólítani azt a tulajdonost, akinek — a nyitó egyenlegét is figyelembe véve — 2 havi közös költség előleg összegének megfelelő fizetési elmaradása keletkezett.

Amennyiben a felszólítás eredménytelen, a következő eljárást kell alkalmazni:

1. Ügyvédi fizetési felszólítás.
  2. Ügyvéd közreműködésével fizetési meghagyás kibocsátás iránti kérelem benyújtása, ellentmondás esetén ügyvéd megbízása bírósági eljárásra, illetve végrehajtásbeli képviseletre.
  3. Három hónapnak megfelelő közös költség hátralék esetén jelzálogjog bejegyzés kezdeményezése a földhivatalnál a hátralék megfizetésének biztosítása érdekében.
- Egyedi esetekben a fenti eljárási szabályoktól a közös képviselő az SZVB-vel egyeztetve eltérhet a társasház érdekeinek megfelelően, melynek részleteit a számviteli szabályzatban kell megállapítani.
- C. Azon hátralékos tulajdonosokkal, akik hátralékuk részletekben történő megfizetését kezdeményezik, az SZVB elnöke véleményének kikérését követően a közös képviselő részletfizetési megállapodást köthet, azonban a késedelmi kamatokat nem engedheti el.

- D. Amennyiben a tulajdonostárs 3 havi közös költségnek megfelelő összeggel tartozik a társasháznak, úgy a közös tulajdon igénybevételének, a társasházi szolgáltatásoknak korlátozásával kapcsolatosan az alábbiak szerint kell eljárni:

1. A hátralékkal nyilvántartott tulajdonostárs, a társasház biztosítása terhére, a részére történő kifizetést jelen SZMSZ rendelkezése szerint a társasházra engedményezi. A Társasház jogosult az összeget elsősorban a hátraléokra elszámolni, az esetlegesen fennmaradó összeget köteles 5 munkanapon belül a tulajdonosnak megfizetni.
2. Egyedi esetekben, amennyiben adottak a műszaki és egyéb feltételek, vagy a közös képviselő hatáskörében megteremthetők, akkor a közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy egyes „szolgáltatások” (pl. kaputelefon, kulcs, tároló használata, vízszűkítés) területén korlátozásokat vezessen be a hátralékos tulajdonos ingatlanára.

A közös képviselő köteles a korlátozásról, annak okáról az ingatlan tulajdonosait előre, legalább 8 nappal írásban értesíteni az intézkedés foganatosítását megelőzően. A korlátozást megelőző írásbeli jognyilatkozat akkor tekinthető közöltnak, ha azt a címzettnek vagy az átvételre jogosult más személynek tértivevényvel feladott küldeményként vagy egyéb igazolható módon kézbesítik.

A korlátozás létesítésének és megszüntetésének költségei kizárólag a hátralékos tulajdonostársat terheli. A megszüntetés feltétele a teljes tartozás és az előbbi költségek maradéktalan megfizetése.

3. Amennyiben több tulajdonos miatt indokolt a korlátozás (pl. lift használata), akkor közgyűlési határozattal kell megállapítani a korlátozások tartalmát, mértékét és költségét.
4. Az eljárási szabályok részletezését a számviteli szabályzatban kell rögzíteni.

- E. A hátralék behajtásával kapcsolatos költségek a hátralékost terhelik.

- F. **Ha a jelzálogjog bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.** [Tt. 32.§.(3)]

A közös képviselő a törléshez szükséges engedélyt (8 napon belül) csak akkor adhatja ki, ha a hátralék (a tőke és járuléka) kiegyenlítésére a társasház bankszámlájára beérkezett az összeg.

A jelzálogjog bejegyzés és törlés valamennyi költsége a hátralékos tulajdonost terheli, melyet többlet közös költség hozzájárulásként kell elszámolni.

### 3.2.2.3 A KÖZÖS KÉPVISELŐ HATÁS ÉS FELADATKÖRE EGYEDI ESETEKBE A KÖZÖS KÖLTSÉGHOZZÁJÁRULÁSI KÖTELEZETTSÉG CSÖKKENTÉSÉRE

- A. A közös képviselő egyedi esetekben egy adott tulajdonra (tulajdonosra) vonatkozó közgyűlési határozat alapján csökkentheti a közös költség hozzájárulási kötelezettséget.
- B. A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy amennyiben hozzájárulásával egy tulajdonos közös tulajdont érintő munkát végeztet el, akkor a számla átadásával, az abban foglalt összegnek megfelelően, az SZVB véleményének ismeretében, a közös költség hozzájárulási kötelezettsége az adott tulajdonosnak csökkentésre kerüljön.
- C. A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a közgyűlési határozat alapján a 4.4. pont szerint érintett, „károsult” tulajdonosok közös költség hozzájárulás befizetési kötelezettségét csökkentse. (Lásd még a 4.3.3.2. F. pontban írtakat.)

### 3.2.2.4 A KÖZVETLEN ÜZEMELTETÉSI FELADATOK ELLÁTÁSÁNAK MEGSZERVEZÉSE, A HÁTTÉR SZOLGÁLTATÁSOK BIZTOSÍTÁSA

- A. A közvetlen üzemeltetési feladatok ellátásának (takarítás, stb.) és a háttérszolgáltatások (gyorrszolgálat, karbantartók, épületbiztosítás, közművek, stb.) megszervezése, biztosítása a közös képviselő hatás - és feladatköre.
- A közvetlen üzemeltetést ellátók feladatainak részletezését, az eljárási szabályokat a számviteli szabályzat (ügyrend) tartalmazhatja, illetve az együttműködési megállapodásokat, szerződéseket, illetőleg feladatköri leírásokat a számviteli szabályzat mellékleteként lehet kezelni.
- B. Alkalmazott foglalkoztatása esetén a munkáltatói jogkör gyakorlója a közös képviselő. Ennek során a közös képviselő a munka törvénykönyvében és más jogszabályokban meghatározottak alapján végzi feladatait, illetve gondoskodik a betartásokról. Az ezzel kapcsolatos részletes szabályozást szükség esetén a számviteli szabályzatban (ügyrendben) kell rögzíteni.
  - C. A közreműködők nevét, főbb tevékenységét és telefonszámát, az eljárási szabályokat a faliújságon ki kell függeszteni.



### 3.3 A SZÁMVIZSGÁLÓ BIZOTTSÁG (SZVB) MŰKÖDÉSE

#### 3.3.1 Az SZVB funkciója

- A. **Abban a társasházban, amelyben huszonöt lakásnál több lakás van, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.** [Tt. 27.§.(2)]
- B. A számvizsgáló bizottság ellenőrző funkciót tölt be, az SZMSZ-ben meghatározott ellenőrzési - véleményezési - javaslattevési jogkörrel rendelkezik. Meghatározott kérdéskörökben a társasházi törvény vagy a szervezeti- működési szabályzat felhatalmazása alapján intézkedési - döntési jogkörrel rendelkezik, melyek az ellenőrző funkcióhoz kapcsolódhatnak.
- C. Nem terjed ki a hatásköre a közös képviselő utasítására, feladatok, megbízásokadására.
- D. Az ellenőrzések tapasztalataira fel kell hívni a közös képviselő figyelmét, és amennyiben a jogosnak vélt intézkedést elmulasztja, úgy az SZVB a közgyűléshez fordulhat.
- E. Ha a közös képviselő jogkörét meghaladóan intézkedett és a számvizsgáló bizottság észrevételezése alapján nem korrigál, úgy a számvizsgáló bizottság rendkívüli közgyűlés összehívását kezdeményezheti a közös képviselőnél, s ha ennek nem tesz eleget, akkor a számvizsgáló bizottság hívhatja össze.

#### 3.3.2 Az SZVB hatás – és feladatköre, munkarendje

- A. **A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:** [Tt. 51. §. (1)]
  - a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
  - b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvézés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
  - c) javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
  - d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.
- B. Az SZVB feladatait a jogszabályok, a társasházi szabályzatok előírásai szerint végzi.
- C. **A Tt. 49. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a társasház jelen SZMSZ-ben úgy rendelkezik, hogy a funkcionáló, ellenőrzést ellátó SZVB-t jelöli ki a közös képviselői, társasházkezelői tevékenység végezhetőségére vonatkozó hatósági bizonyítvány, mint igazolás bekérésére.**
- D. **A legalább egy elnökből és két tagból álló számvizsgáló bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk;** [Tt. 27.§.(3)]  
A társasház legalább 3 fős számvizsgáló bizottságot választ a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére.  
A számvizsgáló bizottságnak nem lehet tagja a közös képviselő és közeli hozzátartozója, akinek tartósan legalább 3 havi tartozása van, valamint 18 év alatti személy.
- E. **A bizottság elnöke és tagjai tekintetében a 49. § rendelkezései megfelelően irányadók.** [Tt. 51. §. (2)]
- F. **A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg.** [Tt. 51. §. (3)]
- G. A Számvizsgáló Bizottság testületi ülésen gyakorolja jogkörét, látja el feladatait.
- H. A Számvizsgáló Bizottság határozatképes, ha a tagok több mint fele jelen van.
- I. Amennyiben a számvizsgáló bizottság működésképtelenné válik, úgy egy tagja jogosult a számvizsgáló bizottságra vonatkozó feladatok ellátására a közgyűlés megfelelő döntéséig.
- J. A rendes évi közgyűlésre az írásbeli előterjesztésben megfelelő módon beszámol a közgyűlésnek a tevékenységéről, az ellenőrzésekről.
- K. Amennyiben a számvizsgáló bizottság a kézhez kapott előterjesztést (közgyűlés, írásbeli szavazás) 5 munkanapon belül nem véleményezi, akkor a közös képviselő a tulajdonosokat erről tájékoztatva köteles azt megküldeni.
- L. A számvizsgáló bizottsági üléseket megfelelően dokumentálni kell (jegyzőkönyv, emlékeztető a döntésekről, állásfoglalásokról).
- M. A személyesen végzendő ellenőrzések időpontját és tartalmát a megfelelő körülmények, és a jó előkészítés érdekében legalább 5 munkanappal korábban jelezni kell a közös képviselőnek mind az ügyintézés, mind a pénzforgalom ellenőrzése tekintetében.  
Az ellenőrzés helyszíne az iratok őrzésének helye, az ellenőrzésről számítógépes szövegszerkesztéssel jegyzőkönyvet célszerű felvenni, vagy emlékeztetőt kell készítenie a közös képviselőnek, melyet az SZVB részéről ellenőrző tag vagy az elnök írja alá.  
Az ügyintézés ellenőrzése az iratok megtekintésével, szóbeli és/vagy írásbeli tájékoztató kérésével történhet. Az írásbeli tájékoztató elkészítési határidejéül minimum 5 munkanapot kell adni.
- N. A pénzforgalom havi ellenőrzésénél az SZVB dönti el, hogy milyen ellenőrzési módszert (listás, szűrőpróba szerint, tételes) választ.
- O. A közös használatra szolgált területekre vonatkozóan javasolhatja a lakók, tulajdonosok kérelmére a bútorok, egyéb tárgyak, valamint építkezésből származó anyagok és eszközök ideiglenes tárolásának engedélyezését a közös képviselőnek.
- P. A közös képviselővel a megbízási szerződést az SZMSZ, illetve közgyűlési határozat keretei között a számvizsgáló bizottság elnöke köti meg a számvizsgáló bizottság jóváhagyása alapján.
- Q. Véleményezi szükség esetén a számlákat, szerződéseket.
- R. A számvizsgáló bizottság munkájának segítésére testületi döntés alapján, az abban meghatározott feladatokra és időtartamra a közös képviselő köteles külső szakértővel megbízási szerződést kötni.
- S. A számviteli, illetve a tűzvédelmi szabályzat elfogadása.
- T. Egyebekben a Számvizsgáló Bizottság, az SZVB elnöke, az SZVB tagjai közötti munkamegosztás részletes szabályait jelen SZMSZ megfelelő fejezetrészei (pontjai), illetőleg a számviteli szabályzat tartalmazza.

### 3.3.3 **Az SZVB elnökének feladat és hatásköre**

- A. Az operatív feladatokat az SZVB elnöke látja el.
- B. SZVB ülés összehívása (szóban vagy írásban).
- C. Az SZVB részéről tartja a kapcsolatot a közös képviselővel.
- D. Az ügyintézésrel kapcsolatosan felmerülő panaszokat a közös képviselővel egyeztet. Ha ez nem vezet eredményre, akkor szükség esetén kezdeményezi a közgyűlés összehívását.
- E. Sürgős esetben összehívandó közgyűlés kérdésében a közös képviselővel egyeztet.
- F. Aláírja:
  - \* a döntés-előkészítő jegyzőkönyvtervezetet,
  - \* SZVB ülésekről az emlékeztetőt,
  - \* a közös képviselőre a megbízási szerződést,
  - \* a számviteli, illetve a tűzvédelmi szabályzatot,
  - \* a selejtezési jegyzőkönyvet.

### 3.3.4 **A Tt. 51. § (1) bekezdésben foglalt ellenőrzési, véleményezési feladatok ellátása könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltatóval**

- A. Ha a Tt. 51. § (1) bekezdés szerinti feladatok ellátása számvizsgáló bizottság vagy a Tt. 51. §. (4) bekezdésben említettek szerint felhatalmazható tulajdonostárs hiánya miatt nem biztosítható, e feladatok ellátásával — a szervezeti-működési szabályzat erről szóló rendelkezése esetén — a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és a számvitelről szóló törvény szerinti nyilvántartásban szereplő (a továbbiakban: regisztrált) személy vagy olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, amelynek van ilyen tagja vagy alkalmazottja. [Tt. 51. §. (5)]
- B. Amennyiben nem biztosítható a tulajdonosok által az ellenőrzési, véleményezési jogkör gyakorlása, úgy jelen SZMSZ-ben a közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a társasház érdekeit, figyelembevévő szerződést kössön könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltatóval a Tt. 51. §. (1) bekezdésben foglaltak ellátására. Ezt a szerződést a rendes évi közgyűlésig terjedő időszakra kötheti, melyen a közgyűlésnek döntenie kell a szerződés hatályának fenntartásáról.
- C. A közös képviselő feladatainak részletezését a számviteli szabályzatban kell meghatározni.

### 3.3.5 **A gazdasági ellenőrzés segítése**

Jelen SZMSZ elfogadásának időpontjában a közös képviselő rendelkezik társasházkezelői szakképesítéssel és megfelel a Tt. 52—55. § szerinti feltételeknek, valamint a számvizsgáló bizottság egy tagja mérlegképes könyvelői képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, ezért a társasház nem vesz igénybe gazdasági ellenőrzést segítő személyt.

### 3.4 **ESETI BIZOTTSÁG LÉTESÍTÉSE**

A társasház egyes feladatok döntés-előkészítése céljából közgyűlési határozattal létrehozhat bizottságot. A határozatban pontosan meg kell határozni a feladatot, a határidőt és a döntés előkészítéssel kapcsolatos eljárási szabályokat, az eseti bizottság megszűnését.

## 4 **GAZDÁLKODÁSI SZABÁLYOK**

A költségvetésre a Tt. 47.§-a, míg az elszámolásra a Tt. 48.§ (1) bekezdése szerinti követelményeknek megfelelően kell eljárni.

Az éves költségvetés és elszámolás tartalmát és szerkezetét a számviteli szabályzat (az ügyrend) részeként kell jóváhagyni.

### 4.1 **A KÖZÖS TULAJDON FENNTARTÁS TERHEIÉRT VALÓ FELELŐSSÉG SZABÁLYAI**

- A. **A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egyszerű (sörtartásos) kezesség szabályai szerint.**

[Tt. 3.§.(3)]

Jelen SZMSZ alapján a társasház egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak az alapító okiratban (ingatlan-nyilvántartásban) meghatározott tulajdoni hányada (th) szerint felelnek, figyelemmel jelen SZMSZ-ben foglalt költségviselési és költség felosztási szabályokra.

Ha a társasház tartozását nem egyenlíti ki, akkor szükség esetén az egyszerű kezések, a tulajdonostársak mindaddig sörtartási kifogást emelhetnek, amíg e tartozás nem minősül behajthatatlannak.

Amennyiben a követelés a Társasháztól behajthatatlan, úgy a jogosult jogerős bírósági ítélet alapján lefolytatott végrehajtási eljárásban érvényesítheti követelését a tulajdonostársakkal szemben az SZMSZ-ben meghatározott mérték szerint.

- B. **A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.** [Tt. 24.§.(1)]

Jelen SZMSZ megfelelő részei tartalmazzák a közös költség viselés és felosztás szabályait.

- C. Amennyiben a külön tulajdonnak több tulajdonosa van, akkor egyetemlegesen felelnek a közös költség hozzájárulás fizetéséért.
- D. A társasházi tulajdonostársak társasházban lévő külön tulajdonuk bármilyen módon történő értékesítése esetén – amelynek tulajdonosváltás a következménye – a volt tulajdonostárs (jogelőd) tartozásáért a társasházzal szemben az új tulajdonos (jogutód) felel, azaz egyetemlegesen lehet a tartozás teljes összegét követelni bármely érintettől.

#### 4.2 BEVÉTELI FORRÁSOK

- A. A közös költségek fedezetét alapvetően a tulajdonosok befizetéseinek kell biztosítani.
- B. A befizetéseket beazonosítható módon kell teljesíteni. Amennyiben ez nem valósul meg, akkor a tulajdonost terheli a felelősség és a többletügyintézés költsége.
- C. A havi rendszeres közös költség előleget, mely tartalmazza az éves költségvetésben meghatározott felújítási célú előtakarékoskodás összegét is, a tulajdonosok átutalással, a rendelkezésükre bocsátott csekkkel vagy készpénzben fizethetik be a *bankszámlára*, legkésőbb minden tárgyhó 15.-i beérkezési határidővel.

#### 4.3 KÖLTSÉGFELOSZTÁSI SZABÁLYOK

A közös költség viselése szabályainak kialakításánál alapelv, miszerint a teherviselést a szolgáltatásokhoz, az ingatlan igénybevételéhez igazítsa, szolgálja a gazdálkodás biztonságát, valamint biztosítsa a szavazati jog és a költségviselés mértékének összhangját.

##### 4.3.1 Általános költségfelosztási szabály

A közös költséget, jelen SZMSZ-ben foglalt eltérésekkel a tulajdonostársak a külön tulajdonnak az alapító okiratban (ingatlan-nyilvántartásban) meghatározott tulajdoni hányada (th) arányában viselik.

##### 4.3.2 A víz-csatornadój költségviselési – felosztási és elszámolási szabályok

- A. A tulajdonosok a Vízművekkel kötött szerződés alapján felszerelhetnek mellékvízmérő órát.
- B. A havi közös költség hozzájárulást VÍZÓRÁS és NEM VÍZÓRÁS csoportosításban, ezen belül a víz-csatornadój közös költséget külön kimutatva kell meghatározni.
- C. Szükség esetén a tulajdonos, közgyűlési határozattal kötelezhető mellékvízóra felszerelésére és az SZMSZ-ben meghatározott rendelkezések szerinti költségviselésre.

##### 4.3.2.1 A VÍZÓRÁSOK DÍJFIZETÉSI KÖTELEZETSÉGE

- A. A víz - csatornadíjat a mellék vízmérő órával rendelkezők közvetlenül a szolgáltatóknak fizetik.
- B. A vízvételi lehetőséggel nem rendelkező helyiségek tulajdonosai a „VÍZÓRÁSOK” közös költséget kötelesek fizetni.
- C. A közös vízfogyasztásra vonatkozó, a VÍZÓRÁSOKAT terhelő technikai vízdíjat a vízórás lakások a külön tulajdonnak az alapító okiratban (ingatlan-nyilvántartásban) meghatározott tulajdoni hányada (th) szerint kell felosztani.

##### 4.3.2.2 A NEM VÍZÓRÁSOK DÍJFIZETÉSI KÖTELEZETSÉGE

- A. A fővízmérőn mért fogyasztást a technikai vízdíjjal és a mellékvízmérők fogyasztásával csökkentve kapott vízfogyasztás költségét a vízórával nem rendelkező tulajdonosok között („NEM VÍZÓRÁSOK”) a külön tulajdonnak az alapító okiratban (ingatlan-nyilvántartásban) meghatározott tulajdoni hányada (th) szerint kell felosztani.
- B. A NEM VÍZÓRÁS tulajdonokat is terheli a technikai vízdíj.

##### 4.3.2.3 A MELLÉKVÍZMÉRŐ ÓRÁVAL KAPCSOLATOS ELJÁRÁSI SZABÁLYOK

- A. Az albetét attól az időtől számít vízórával ellátottnak, amely dátumot a szolgáltató a számláján első elszámolási időpontként feltüntetett.
- B. Ha a társasházi számla a mellékvízmérő-óra vonatkozóan fogyasztást nem tartalmaz, úgy kiegyenlítés előtt a közös képviselő ellenőrizzé a mellékvízmérő órák működését, vagy kérjen a szolgáltatótól tájékoztatást az okról.
- C. Amennyiben a mellék-vízmérőóra meghibásodik, úgy a meghibásodás időpontjától az érintett tulajdonosnak a nem vízórás közös költség hozzájárulást kell kötelezettségként előírni és fizetni.
- D. A mindenkor érvényes kormányrendelet értelmében a mellékvízmérő fogyasztására vonatkozóan a szolgáltatóval – a fogyasztás külön számlázása céljából, - a mellékvízóra közüzemi szerződést kötött tulajdonostársnak kötelező elvégeztenni saját költségükre a vízóra időszakos hitelesítését, vagy cseréjét, és a szerelés hitelesítését.
- E. A bekötési vízmérőknél mért vízfogyasztásból közös célú fogyasztásnak kell tekinteni az alábbiakat: takarításhoz, locsoláshoz felhasznált vízmennyiség, a közös tulajdoni részben történt csőtörés okozta vízfolyás.
- F. Ha a tulajdonos nem, vagy késve teljesíti a mellékvízóra állás bejelentési kötelezettségét, úgy a késedelmi kamatszámítás szabályai szerint kiszámolt összeg terheli a külön tulajdonost.
- G. Amennyiben valamennyi külön tulajdonban felszerelésre kerül a mellékvízóra, akkor a közös víz-csatorna díj felosztása a külön tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásban meghatározott tulajdoni hányada (th) alapján történik.
- H. Amennyiben a tulajdonos, vagy a szolgáltató, a mellékvízmérőre vonatkozó közüzemi szerződést felmondja, a számlázás törlésének időpontjától a mellékvízmérővel nem rendelkező lakásokra vonatkozó előírás szerinti közös költséget köteles fizetni.
- I. Az ún. technikai vízdíj nagyságáról a költségvetést tárgyaló közgyűlés dönthet.

##### 4.3.3 Egyéb költségviselési – felosztási és elszámolási szabályok

##### 4.3.3.1 A TULAJDONOSOKAT TERHELŐ EGYEDI KIADÁSOK ELSZÁMOLÁSA

- A. A tulajdonost terhelik azok a kiadások, amelyeket a működés során egyedileg „okoztak” és a társasház a költségek kifizetését megelőlegezi, így különösen a következő esetekben:
  - A befizetési kötelezettség elmulasztása, beazonosíthatatlanság miatti ügyintézési-, eljárási-, ügyvédi-, közjegyzői díjak, illetékek, másolási-, postai és egyéb költségek;
  - A közös költség befizetés költsége (csekk, postai közreműködői-, bank pénztári befizetés díja, stb.),
  - a közös tulajdon használata során, a házirendben is szereplő esetekben okozott költségek.
 Ezeket a kiadásokat tulajdonosi kötelezettségként kell megállapítani, nyilvántartani és elszámolni, többlet közös költség hozzájárulásként követelni.
- B. A tulajdoni hányadot meghaladó közös tulajdon többlethasználata okozta többletköltségek, illetőleg a közös tulajdon részben vagy kizárólagosan tartós használata miatt többlet közös költség hozzájárulási kötelezettség terhelheti az érintett tulajdonosokat a többlethasználata arányában.

- C. A tulajdonost terhelő késedelmi kamat külön befizetési kötelezettségként történő megállapítása, nyilvántartása, követelése.
- D. A nem szokványos, társasházi közös képviseleti munkák ellátása esetén felszámító ügyintézési költség, ami a közös képviselőt illet meg. Ezeket társasházi határozatokban kell nevesíteni, tárgyát, és mértékét. Az ilyen ügyintézési költség azon albetétre kerüljön terhelésre és közös költség módjára behajtva.

#### 4.3.3.2 EGYEDI ESETEKBE, KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATTAL EGYEDI KÖLTSÉGVISELÉS MEGÁLLAPÍTÁSA

A Társasház jelen SZMSZ-ben felhatalmazza a közgyűlést, hogy egyedi esetekben közgyűlési határozat döntson a felmerülő közös költség felosztásáról, így különösen:

- A. A külön közös költség hozzájárulásról pályázat, hitel felvétel esetén.
- B. A tulajdonosok egy csoportját érintő fenntartási költségek vonatkozásában.
- C. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás vonatkozásában.
- D. A vízvételi helyvel, de mellék vízmérő órával nem rendelkezők között a vízfogyasztás költségéről.
- E. Az elszámolás elfogadásával a tulajdonost terhelő késedelmi kamat tőkésítése.
- F. Amennyiben közgyűlési döntés alapján a társasház szervezésében történik külön tulajdont érintő valamilyen munka elvégzése, akkor közgyűlési határozattal kell megállapítani a költségek felosztását, a fedezet biztosításának módját.
- G. A 4.4. pont szerint érintett, „károsult” tulajdonosok közös költség hozzájárulás befizetési kötelezettségének csökkentése (Lásd még a 3.2.2.3. B. pontnál írtakat).

#### 4.3.3.3 A PÉNZKEZELÉS, AZ ÁTUTALÁSOK, KIFIZETÉSEK TELJESÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI

##### 4.3.3.3.1 A társasház pénzforgalma

- A. A társasház pénzforgalma alapvetően banki befizetéssel és átutalással történik.
- B. A házipénztárral kapcsolatos eljárási szabályokat a számviteli szabályzatban kell megállapítani.

##### 4.3.3.3.2 Számla és szerződés bemutatási kötelezettség a számvizsgáló bizottságnak

- A. Kifizetés előtt a számvizsgáló bizottságnak be kell mutatni a 100.000,- Ft feletti számlákat az alábbi esetekben:
  - Nem tervezett költségek-kiadások, illetve váratlan meghibásodások.
  - Időszerű karbantartások, felújítások.
- B. A váratlan meghibásodásokon kívül az 500.000,-Ft feletti munkára szerződést kell kötni, melyet véleményezésre be kell mutatni a számvizsgáló bizottságnak.
- C. A bemutatott számláknál, illetve szerződéseknél fennálló véleményeltérés esetén közgyűlési döntést kell kérni.

##### 4.3.3.4 ELJÁRÁSI SZABÁLYOK FEDEZETHIÁNY ESETÉN

- A. Átmeneti fedezethiány esetén elsősorban az üzemeltetést közvetlenül befolyásoló szolgáltatások díját kell kifizetni. A gazdálkodás egyensúlyának helyreállítását követően pótolni kell a rendszeres átutalási megbízásoknál elmaradt díjfizetést.
- B. Év közben egy alkalommal a közös képviselő külön befizetési kötelezettségként legfeljebb 1 havi közös költségelőleg befizetésére szólíthatja fel a tulajdonosokat.
- C. Két hónapot meghaladó fedezethiány esetén közgyűlést kell összehívni, és módosítani kell a költségvetést.

##### 4.3.3.5 TULAJDONOST TERHELŐ KÉSEDELMI KAMAT ELSZÁMOLÁSA

- A. Az a tulajdonos, aki befizetési kötelezettségének határidőre nem tesz eleget, köteles késedelmi kamatot fizetni a tulajdonostársaknak.
- B. A késedelmi kamat mértéke évi 15%, melyet külön befizetési közös költség hozzájárulási kötelezettségként kell megállapítani és elszámolni.
- C. A késedelmi kamatszámítást a közös képviselő végzi el, és a számvizsgáló bizottság ellenőrzi.
- D. Egyebekben a késedelmi kamattal kapcsolatos részletes szabályokat a társasház számviteli szabályzatában kell megállapítani.

##### 4.3.3.6 A TULAJDONOSOKAT TERHELŐ (KÖZÖS KÖLTSÉGET NEM KÉPEZŐ) KIADÁSOK

- A. Külön tulajdoni rész meghibásodása elhárításának - a társasház által kifizetett – költsége.
- B. Egyedileg igényelt másolás költsége.
- C. Hibaelhárítás utáni helyreállítás költsége, amennyiben a biztosítási díjat az érintett kívánja felvenni.
- D. Azon közös tulajdonú terület, tartozék (pl. függőfolyosó ajtó, rács, korlát, burkolat) üzemeltetési-karbantartási költsége, amelyeket helyzetüknél fogva csak egy vagy néhány tulajdonos tud használni, az érintett tulajdonosokat terheli.

##### 4.3.3.6.1 Egyes, közüzemi és más szolgáltatások díja elszámolásának, fizetésének megállapítása közgyűlési határozattal

Jelen SZMSZ-ben felhatalmazást kap a közgyűlés arra, hogy egyes, közüzemi és más szolgáltatások díja elszámolása, fizetési rendje megállapításáról, közös költségből való kivétel céljából közgyűlési határozat döntson.

#### 4.4 AZ SZMSZ ÉS HÁZIREND MEGSZEGÉSE ESETÉN ÁLTALÁNOS KÁRTÉRÍTÉS FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG MEGÁLLAPÍTÁSA

- A. Jelen SZMSZ úgy rendelkezik, hogy az a tulajdonos, aki megszegi az SZMSZ és a Házirendben foglalt rendelkezéseket, az együttélési szabályokat és ezzel a tulajdonostársaknak, illetőleg a közösségnek pontosan nem megállapítható mértékű kárt okoz, a közgyűlés által meghatározott általános kártérítést köteles fizetni. (Lásd még a 3.2.2.3. – B. és 4.3.3.2. – F. pontokban foglalt szabályokat.)
- B. Az általános kártérítés összegeket, és típus eseteit közgyűlési határozattal kell megállapítani, szükség esetén aktualizálni, és tipizálni, adott esetben a költségvetést tárgyaló közgyűlésen, valamint, határozatként elfogadni. Bármelyik tulajdonos jogosult az általános szabályok szerint bírósághoz fordulnia ez ügyben
- C. A rendelkezések, együttélési szabályok megszegéséről a közös képviselő jegyzőkönyvet készít, melyet két tulajdonos hitelesít. A közgyűlési határozatban foglaltak szerint a közös képviselő köteles az általános kártérítés összegét

külön befizetési közös költség hozzájárulási kötelezettségként megállapítani, a tulajdonossal a jegyzőkönyv egyidejű megküldésével együtt közölni, valamint a tárgyévi elszámolást elkészíteni.

- D. A tulajdonos köteles helytállni – a használat jogcímétől függetlenül – a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkorai használója által az A. pontban meghatározott károkért.
- E. Az általános kártérítés alapját képező szabályok megszegésének eseteit, a közgyűlési határozat előkészítésével kapcsolatos eljárási szabályokat a számviteli szabályzatban kell részletezni.

## 5 RENDELKEZŐ RÉSZ

### 5.1 AZ SZMSZ ÉS HÁZIREND HATÁLYBALÉPÉSE

A tulajdonosok a 2016. 06. 02.-án megtartott közgyűlésen a 7/2016 (06. 02.) sz. határozattal, 5315/10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, 0/10.000 tulajdoni hányad tartózkodott szavazattal 2016. 06. 02.-i hatállyal elfogadta az SZMSZ-t, egyúttal hatályát veszítette a korábban elfogadott SZMSZ.

### 5.2 VEGYES RENDELKEZÉSEK

#### 5.2.1 A Tt. rendelkezései

- A. A Tt. hatálybalépése előtt keletkezett körülményre alapított igényt a keletkezés idején hatályos szabály szerint kell elbírálni.

[Tt. 63.§.(1)]

- B. A törvény hatálybalépésekor bejegyzett társasház alapító okiratának a Tt. kötelező jellegű rendelkezéseivel ellentétes rendelkezése hatályát veszti, és helyébe Tt. rendelkezése lép. Az alapító okirat ennek megfelelő kijavítását az alapító okiratnak egyéb okból első ízben történő módosítása során kell elvégezni. [Tt. 63.§.(2)]

#### 5.2.2 Eljárási szabályok az SZMSZ módosítására

- A. A gazdálkodással, elszámolással kapcsolatos szabályokat a tárgyévet megelőzően lehet az SZMSZ módosításával változtatni és teljes elszámolási (gazdálkodási) évre vonatkozhat.

- B. Az SZMSZ módosítása esetén a módosítást be kell építeni megfelelő módon, és a Földhivatalhoz a „Módosításokkal egységes szerkezetű SZMSZ”-t kell benyújtani.

#### 5.2.3 Az SZMSZ és Házirend hatálya

- A. Az SZMSZ és HÁZIREND hatálya kiterjed, illetőleg előírásainak betartása kötelező érvényű a tulajdonosokra, mindazon személyekre (szervezetekre), akik (amelyek) a társasházban állandó jelleggel laknak, dolgoznak, valamely lakónál ideiglenesen tartózkodnak, látogatóba vagy más céllal a társasház, a lakóépület területére belépnek.

- B. Jelen szabályzat elfogadásával a tulajdonostársat terhelő kötelezettség, hogy a velük együtt lakó személyek, valamint azok, akiknek lakásuk használatát átengedték, a külön tulajdonukat megillető birtoklás, használat, hasznok szedése és rendelkezési jogok gyakorlása során ne sértsék a többi tulajdonostársnak, illetve lakónak a dologhoz fűződő jogát és törvényes érdekeit.

A 7/2016. (06. 02.) sz. határozatával a közgyűlés felhatalmazta a közös képviselőt a szervezeti- működési szabályzat aláírására és a földhivatalhoz történő benyújtására.

Budapest, 2016. 06. 02.



Közös képviselő

## HÁZIRENDJE

### 1. A házirend célja, hatálya

- 1.1. A HÁZIREND célja, hogy rögzítse a ház, mint lakóépület rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére szolgáló szabályokat, követelményeket, valamint meghatározza a társas együttéléshez nélkülözhetetlen alapvető szabályokat, a lakók egymás iránti - kötelezően előírt - magatartását.

- 1.2. A házirend hatálya a tulajdoni formától függetlenül kiterjed minden lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségre és mindenkorai használójára, - a használat jogcímétől függetlenül - akik a társasházban laknak, dolgoznak, vagy valamely lakónál ideiglenesen tartózkodnak, melyek betartásáért a házban állandó jelleggel tartózkodók felelnek. A helyiség tulajdonosa, használója köteles gondoskodni arról, hogy a nálatartózkodó, hozzá érkező vagy tőle eltávozó személyek a Tt. 16. §-át, az SZMSZ-t, házirendet betartsák.

- 1.3. A házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkorai használója köteles betartani. [a társasházról szóló törvény – továbbiakban Tt. 26. §.(3)]

### 2. Általános rendelkezések

- 2.1. A lakóépület állagának védelme minden tulajdonost (lakót/használót) arra kötelez, hogy

– a lakásokat és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,

– a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket, valamint a közösségi helyiségeket,

– a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait (kaputelefon, kábeltelevízió hálózat, stb.)

rendeltetésének megfelelően, a környezet sérelme nélkül, gazdaságosan használja.

- 2.2. A közös tulajdon használatára során a társasházhoz okozott költségeket meg kell téríteni, különös tekintettel az alábbiakra

- 1) A porképződéssel járó takarítás, lakástextília porolás- tisztítás okozta szennyeződés eltávolítása.
- 2) Bármilyen anyag, hulladék (8karton doboz) szállítása vagy lerakása és/vagy ezáltal a közös használatú helyiségben vagy területen okozott szennyeződés megszüntetése.
- 3) A lakóépület közös tulajdonú részein engedély (hozzájárulás) nélkül elhelyezett tárgyak, plakátok eltávolítása.
- 4) A lakásban tartott állat közös tulajdonú területen okozta szennyeződés megszüntetése.
- 5) Bíróság összege.
- 2.3. Az épületbe való bejutást a kaputelefon és távműködtetésű kapunyitó szerkezet biztosítja. Senki nem engedhet be - se a távműködtetővel, se a saját kulccsal történő be - vagy kimenetelnél – számára ismeretlen személyt a házba.
- 2.4. TILOS idegeneknek a kapukódot, kulcsot kiadni.
- 2.5. Tűzveszélyes anyagokat raktározni, tárolni, tűzveszélyes tevékenységet folytatni csak a jogszabályi előírások szerint lehet.
- 2.6. A közlekedő folyosókon, a lépcsőházban, és egyéb közlekedési útvonalakon bútort, babakocsit, közlekedési eszközöket (motor, kerékpár), különféle berendezési tárgyakat, virágot és növényt elhelyezni a tűzvédelmi előírások miatt tilos.
- 2.7. A Tűzvédelmi szabályzat végrehajtásáért és betartásáért a Használók anyagilag és büntetőjogilag felelősek. A szabályzatban foglaltak megszegése szabálysértési- vagy büntetőeljárást vonhat maga után. A tűzvédelmi hatóság tűzvédelmi bírságot szabhat ki. A bírság összege azt terheli, aki a szabálytalanságot elkövette.

### 3. A felvonó használata

- 3.1. A liftet mindenki saját felelősségére használhatja.
- 3.2. A felvonóban tilos a dohányzás, szemetelés, firklás, ajtó kitémasztás.
- 3.3. A felvonó elsősorban személyszállításra szolgál. Abban csak olyan méretű és súlyú csomagok, tárgyak szállíthatók, amelyek a liftet nem rongálják, nem szennyeznek, és könnyen károkozás nélkül mozgathatók.
- 3.4. Építési anyag, törmelék szállítása a felvonóban a teherbírás figyelembevételével csak zárt edényben, vagy göngyölegben történhet.
- 3.5. A felvonó felügyelet nélkül nem üzemeltethető. A felvonó felügyeletét a társasház által megbízott személy látja el, nevét és elérhetőségét a liftben és kívül, valamint a falújságon ki kell függeszteni. A felügyeletet ellátó személy gondoskodik a felvonó rendeltetésszerű használatáról, üzemképességéről és tisztaságáról.
- 3.6. A felvonó tisztaságára, épségére a Használóknak vigyázni kell. Ha valaki szennyezést okozott, azt saját maga takarítsa fel.

### 4. Nyugalmat zavaró magatartás és tevékenység

- 4.1. A társasházban, (albetétekben, lakásokban, társasházi közös tulajdonban, nem lakás céljára szolgáló, külön tulajdonú ingatlanrészben üzletben, bérleményben, bárminek is nevezzük.) és a hozzátartozó közösségi és közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken, tehát a társasház egész területén, napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalmát zavaró magatartástól (csendháborítástól / birtokháborítástól) és tevékenységtől. A lakhatás nyugalmát zavaró szagkeltéstől is.  
A nap bármely szakában, a társasház egész területén, kerülni kell a hangoskodást, a média eszközök és hangszerek, zenélés, éneklés – szomszédokat is zavaró – zavaró hangerejű használatát. Folyamatos, illetve gyakori zavaró bútortologatás kerülendő. A könnyen elhárítható, zavaró hangkeltések, Pl: ajtó nyikorgása, megszüntetendő.
- 4.2. Zajkeltő és / vagy tűzveszélyes pirotechnikai eszközök (petárda, tűzijáték, stb.) használata a társasház közös és külön tulajdonú területén tilos, akkor is, ha a hatóság a közterületi használatukat ideiglenesen engedélyezte. A tilalom nem vonatkozik a karácsonyi csillagszórókra.
- 4.3. Társasági összejövetelekkel kapcsolatos hangoskodás 22.00 órát követően reggel 8 óráig nem folytatható, kivéve, ha a 48 órával előbb történt előzetes bejelentés során, a hirdetmény közzétételét követően a lakók írásban indokolt kifogást nem emeltek. A hirdetményben közzé kell tenni a társasági összejövetel záró időpontját is. Ilyen összejövetel céljára a lépcsőházat, függőfolyosót nem lehet használni.
- 4.4. A társasházi albetétekben jogszerűen tartózkodók nyugalmát zavaró zene, zenélés, zeneszolgáltatás, vagy ennek gyakorlása, oktatása, illetve bármilyen egyéb zajkeltés nem megengedett. (4.1 pont) (Például ajtó nyikorogtatás, indokolatlan bútortologatás, zene hallgatás nyitott ablakok mellett, stb...) A könnyen elhárítható, zavaró hangkeltések, Pl: ajtó nyikorgása, megszüntetendő. A fentiek, minden albetétre, (Lakás, üzlet, bérlemény, bárminek is nevezzük.) és közös területre is betartandók. Lásd házirend 4.1 pontja.) Ezen tevékenységek, a társasházi albetétekben jogszerűen tartózkodók nyugalmát nem zavaró módon:

- munkanapokon 8 és 20 óra
- szombaton 8 és 16 óra között engedélyezett,
- vasárnap és ünnepnapokon TILOS.

- 4.5. A társasház teljes területén, zajt okozó háztartási és egyéb munkagépek használata, zajjal járó szerelési munka végzése
  - munkanapokon 8 és 20 óra
  - szombaton 8 és 16 óra között engedélyezett.
  - Vasárnap és ünnepnapokon zajt okozó háztartási gépek használata 9 és 14 óra között engedélyezett.
- 4.6. Az építés-felújítás jellegű, zajjal járó tevékenységek végzése 8 és 19 óra között engedélyezett munkanapokon és szombaton. Az építetű hirdetmény útján értesíti a tulajdonosokat, lakókat, valamint tájékoztatja a közös képviselőt az építkezésről (főbb tartalma, kezdete, várható befejezése, telefoni elérhetőség).
- 4.7. A 4.5 és a 4.6. pontokban foglalt rendelkezések nem érintik az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.
- 4.8. Jelen SZMSZ kiterjed a lakóépületen belül, tulajdonosok által, vagy bérlők által működtetett vállalkozásokra.

Minden tulajdonost megillet a birtoklás, és birtokvédelem joga

## 5. A társasház tisztasága

- 5.1. Mindenkinek kötelessége ügyelni a társasház tisztaságára, rendjére, állagának megóvására, a közös használatú, és közös tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használatára, valamint a tűzrendészeti és tulajdonvédelmi követelmények betartására.
- 5.2. A függőfolyosók takarítása, téli csúszásmentesítése az érintett használók feladata; az állagmegóvás érdekében a jogszabályi előírások alapján környezet- és épületkímélő jégmentesítő szerek használhatók.
- 5.3. Porképződéssel járó takarítást végezni, lakástextiliát porolni, tisztítani:  
munkanapokon: 9 és 18 óra  
szombaton: 9 és 12 óra között lehet.  
Az így okozott szennyeződést a lakónak, a tisztítás befejezését követően azonnal el kell távolítania.
- 5.4. A tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többségével megállapított eltérő rendelkezése hiányában **tilos** dohányozni a közös tulajdonban lévő zárt légtérű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben. Tt.26.§(4)
- 5.5. Tilos a lakóépületben és a világítódudvarokban szemetelni. Közös tulajdonú területen porképződéssel járó takarítást végezni, lakástextiliát porolni, tisztítani nem lehet.
- 5.6. Az építési-felújítási munkát végző tulajdonos köteles gondoskodni a kiporzás megakadályozásáról, az építkezési, a munkálatok csukott ajtók, ablakok mellett végezhető.  
Aki bármilyen módon a közös használatú helyiséget, ill. területet beszennyezi vagy megrongálja, köteles a szennyeződést saját költségén haladéktalanul megszüntetni, az okozott kárt megtéríteni. Ennek elmulasztása esetén a takarítási költség a szennyezést okozót, vagy azt a tulajdonost (lakótársat) terheli, akihez a szennyezést okozó érkezett, vagy akinek lakását bérbbe, használatba adta.  
A látogatók által okozott szennyeződés megszüntetéséért, illetve az általuk okozott minden kárért a vendéglátójuk a felelős.
- 5.7. Az évenkénti lomtalanításról külön értesítést kapnak a ház lakói.
- 5.8. A háztartási hulladék (szemét) kizárólag ennek tárolására szolgáló tárolóedényekbe (kukákba) helyezhető, bekötött szemetes zsákban, vagy erre a célra megfelelő zárt csomagolásban. A jobb helykihasználás érdekében a flakonokat, kisebb méretű dobozokat összelapítva kell a tárolóedényekbe rakni.
- 5.9. A tárolóedényekbe tűzveszélyes folyadékot, vegyi anyagot, csomagolatlan ételmaradékot önteni **TILOS!**
- 5.10. A háztartási hulladéknak nem minősíthető, így nagyobb terjedelmű, mennyiségű csomagoló anyagokat (pl.: költözéskor vagy háztartási gépek szállításakor használt csomagolóeszközöket), illetve lakások felújítása-átalakítása során keletkező bontási törmelékét a tárolóedényekbe helyezni **TILOS!** Ezeket a tulajdonostárs (a lakó) saját költségén köteles elszállítani.  
A háztartási hulladéknak nem minősíthető anyagok elszállításából keletkező költségeket (esetleges bírságot is) annak okozója köteles megtéríteni.
- 5.11. A szelektíven gyűjtött hulladékot az arra a célra kihelyezett tárolóedényekbe (kukákba) kell rakni. A jobb helykihasználás érdekében a flakonokat, kisebb méretű dobozokat összelapítva kell belerakni. Aki megsérti a szelektív hulladékgyűjtéssel kapcsolatos szabályokat, az az a okozott kárt köteles megtéríteni.
- 5.12. A társasház épületéből az utcára, udvarra, folyosóra szemetet, port, cigaretta csikket vagy más hulladékot, valamint vizet, vagy egyéb folyadékot leönteni, valamint szőnyeget porolni, porrongyot kirázni tilos!
- 5.13. A lakóépülethez kapcsolódó közterületek, ajtók, ablakok, redőnyök, kapuk, cégtáblák, reklámtáblák, stb., tisztántartására a köztisztaságról szóló rendelet szabályai az irányadók. Napközben - nyitva tartási időben - az üzletek kötelesek a járda tisztaságáról gondoskodni.
- 5.14. Az ablak párkányán a növénytartó edények rögzítéséről, csurgás-mentesítéséről gondoskodni kell, galambok és egyéb állatok megtelepedését meg kell akadályozni.
- 5.15. Rovar, rágcsáló stb. észleléséről értesíteni kell a közös képviselőt. A szükségessé váló rovarirtás esetén a lakásba való bejutást a tulajdonos köteles biztosítani Nagyméretű rovarfertőzés esetén ennek megszüntetése érdekében a használó a lakásban, helyiségben a rovarmentesítési munkákat köteles elvégezni, ill. az illetékes közegészségügyi hatóság kötelezése vagy a társasház közgyűlési határozata alapján azt eltűrni.

## 6. A társasház állagának védelme

- 6.1. A lakóépületet, a benne lévő lakásokat, és közös helyiségeket és területeket, a lakóépület központi berendezéseit és tartozékait, a beépítetlen ingatlanterületet (udvar, pincei közlekedők, rekeszek) azok állagának védelmével, rendeltetésüknek megfelelően, mások jogos érdekeinek megsértése nélkül kell használni.
- 6.2. A lakásban tervezett építkezéssel - felújítással a tulajdonos (lakó) hirdetmény útján értesíti a tulajdonosokat, lakókat, valamint tájékoztatja a közös képviselőt az építkezéssel - felújítással (főbb tartalma, kezdete, várható befejezése, telefoni elérhetőség).
- 6.3. A levélszekrényeken fel kell tüntetni a nevet, emelet, ajtó címet. A levélszekrény fenntartása a tulajdonos kötelezettsége. Levélszekrényt csak a közös képviselő hozzájárulásával lehet felszerelni.
- 6.4. A közös tulajdonra érintő karbantartási, felújítási munkálatok jellegét, megkezdésének tervezett időpontját és várható időtartamát a közös képviselő kisebb munkák esetén legalább 1 munkanappal, nagyobb munkák esetén 8 munkanappal korábban köteles hirdetményen közölni a társasház lakóival.
- 6.5. A lakások kisebb körére, a lakóépület egy részére terjedő munkálatokról az érintett lakások tulajdonosai, bérlői a hirdetmény mellőzésével közvetlenül kapnak a közös képviselőtől tájékoztatást. Az előzetes tájékoztatási, illetve értesítési kötelezettség nem vonatkozik az azonnali intézkedést igénylő élet- és balesetveszély elhárítását célzó munkálatokra.
- 6.6. A tulajdonostárs köteles fenntartani a külön tulajdonában álló ingatlant. Ha a tulajdonostárs, illetőleg a lakó nem tesz eleget fenntartási kötelezettségének, úgy a közös képviselő a számvizsgáló bizottság véleménye ismeretében felszólíthatja a tulajdonostársat kötelezettsége teljesítésére, illetve köteles a szükséges intézkedéseket

megtenni. (pl.: hatóságok értesítése). Az előzőekben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemű kárért felelős, és a közös képviselő a jogellenes állapot megszüntetésére jogkörében eljárva köteles minden rendelkezésre álló eszközt igénybe venni.

6.7. Szükséghelyzet esetén (pl.: csőtörés, gázszivárgás) a közös képviselőnek a távollévő tulajdonába való bejutáshoz értesítenie kell a rendőrséget és az elhárítást végző szervezetet, valamint biztosítani kell az ingatlan őrzését vagy megfelelő lezárását. A bejutás, lezárás, körülményeiről két tanúval aláírt jegyzőkönyvet kell felvenni. A költségek a saját hibájából szükséghelyzetet okozó tulajdonostársat terhelik.

#### **7. A közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata**

7.1. A közös használatra szolgáló helyiségek, területek használata nem sértheti a Házirend és a tűzrendészeti utasítás előírásait. Tilos a lépcsőket eltorlaszolni, bármit ezen a területen elhelyezni, tárolni.

7.2. Az zárható közös használatra szolgáló helyiségeket a használat idején kívül zárva kell tartani.

7.3. Kerékpárcsak az udvaron tárolható.

7.4. A közös használatra szolgáló helyiségeket, területeket csak rendeltetésüknek megfelelően használhatók.

Ezek a területeken- meghatározott céllal ideig, és helyen - bútorok és egyéb tárgyak, valamint építkezésből származó anyagok és tárgyak tárolását a közös képviselő engedélyezheti a megbeszélrt időpontig. A közös képviselő köteles megfelelően eljárni, ha az SZVB vagy valamelyik tulajdonos jelzi a nem megfelelő használatot. Korlátlan ruhát szárítani tilos.

7.5. Tilos a közös területeken – a társasház érdekében végzeteket kivéve – mindennemű munkavégzés.

7.6. A lépcsőházban, a függőfolyosókon, az udvarokon, a pincében **TILOS** minden olyan tárgyat húzni, tolni, ami az épület állagát rongálja, illetve nagy zajhatással jár. A kerékpárok, babakocsik, bevásárlókocsik, stb le-, felszállítását úgy kell megoldani, hogy a falfelületek ne rongálódjanak, ne szennyeződjenek.

7.7. A társasház külső, vagy belső egységes képét a közgyűlés hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg. Az épület tetőzetén, homlokzatán, falfelületén, kapubejáratán, lépcsőházában táblát, hirdetményt, világítóberendezést, légkondicionáló berendezést, falragasz, cég és címtábla, antenna, egyéb berendezést a közgyűlés hozzájáruló határozata nélkül elhelyezni nem szabad. A közgyűlés hozzájáruló határozata a jogosultat nem mentesíti a jogszabályokban előírt hatósági engedély beszerzése alól. Az engedély (hozzájárulás) nélkül elhelyezett tárgyakat, plakátokat, az elhelyező saját költségén köteles eltávolítani.

7.8. Az engedély (hozzájárulás) nélkül elhelyezett tárgyakat, plakátokat, az elhelyező saját költségén köteles eltávolítani vagy a közös képviselő távolíttatja el az elhelyező költségére.

#### **8. Az állattartás szabályai**

8.1. A lakóingatlan közös tulajdonú és használatú részeiben semmiféle állat nem tartható. A lakóépület közös használatra szolgáló helyiségeiben és területein állatot tartani, a lakásban tartott állatot oda kiengedni, etetni, kóbor állatot, valamint madarat az épületbe szoktatni **TILOS**.

8.2. Állatot: kutyát, macskát, madarat stb. csak úgy szabad tartani, hogy a tartással kapcsolatos hang-, szag- és higiéniai követelményeket az állat gazdája betartja, ezekkel összefüggésben a tulajdonostársak (lakók) nyugalalmát, biztonságát és kulturált lakhatását nem zavarja.

8.3. Kutyát a közös használatú területeken csak pórázon szabad vezetni.

8.4. Az állatok okozta szennyeződést az állattartó köteles azonnal eltakarítani. Az állatok okozta esetleges károkért az állattartó felelős.

8.5. Galambok és kóbor állatok etetése, ezáltal az épülethez való szoktatása a fertőzés veszélye miatt tilos.

8.6. Emberre veszélyes kutya, hulló és ízeltlábú, melegvérű ragadozó a lakóingatlan területén, még a lakásokban sem tartható!

8.7. Az udvar területére idegen állatokat bevinni, illetve beengedni tilos.

8.8. Egyebekben az állattartással kapcsolatos jogszabályi rendelkezések szerint kell eljárni.

#### **9. A házirend megsértésével szembeni eljárási szabályok**

9.1. A házirend be nem tartásának jogkövetkezményeit a vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint kell érvényesíteni.

9.2. A házirendben foglaltak megszegőit a közös képviselő jogosult és köteles a szankciókra történő figyelmeztetéssel írásban felszólítani. A közös képviselő írásbeli figyelmeztetésének aaptalansága miatt az érintett a közgyűléshez fordulhat.

9.3. A kiskorúak házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért - a Ptk. rendelkezései szerint – gondozójuk, vétőképes kiskorú esetében a gondozó a károkozóval egyetemlegesen is felelhet.

9.4. A cselekmény súlyától, jellegétől függően bírósági, birtokvédelmi vagy szabálysértési eljárás kezdeményezhető, illetve kártérítés követelhető.

9.5. A közösségi együttélés alapvető szabályait sértő magatartásokkal, vendéglátó üzlettel kapcsolatos panaszok esetén a vonatkozó kerületi önkormányzati rendeletekben foglaltak szerint kell eljárni.

#### **10. Vegyes rendelkezések**

10.1. E házirend a társasház szervezeti-működési szabályzatának (SZMSZ) mellékletét képezi, a házirendben foglalt szabályok az SZMSZ-ben foglaltakra alapozódnak, adott esetben az SZMSZ is tartalmaz a lakóépület rendeltetészerű használatára, állagának védelmére szolgáló szabályokat, követelményeket, társas együttéléshez nélkülözhetetlen alapvető szabályokat, a lakók egymás iránti - kötelezően előírt – magatartását, szankcionálási lehetőségeket.

10.2. Közösségi problémákkal a számvizsgáló bizottsághoz lehet fordulni. A számvizsgáló bizottság dönti el, hogy mely kérdések rendezhetők egymás között és melyeket kell a szükséges intézkedések megtétele miatt a közös képviselő, illetve az Önkormányzat, vagy más hatóságok felé továbbítani.

10.3. A jelen házirendben nem szabályozott kérdésekben a lakók, használók kötelesek a békés egymás mellett élés szabályainak, követelményeinek megfelelő magatartást tanúsítani. A tulajdonostársak kötelezettsége, hogy a jelen



- házirendben foglaltakat a társasház területén engedélyükkel tartózkodókkal megismertessék, elfogadtassák, annak előírásait betartassák és ennek megszegéséből eredő jogkövetkezményekre figyelmeztessék. A házirend betartásának ellenőrzésére a tulajdonostársak és a közös képviselő jogosultak és kötelesek.
- 10.4. A tulajdonosok a tulajdonukban lévő albetét bérbeadása esetén kötelesek e házirendet a bérlőjével megismertetni és annak betartását írásban elfogadtatni.
  - 10.5. A bérbeadó tulajdonostárs felel bérlőjének a HÁZIREND betartásával kapcsolatos magatartásáért. Esetleges károkozás kapcsán teljes körű anyagi felelősséggel tartozik a társasház irányában.
  - 10.6. A biztosítással, sürgős hibaelhárítási szolgáltatással, a kamerarendszer üzemeltetésével, a közös képviselő ügyfélszolgálati tevékenységgel és más eljárási szabályokkal kapcsolatos információkat a közös képviselő külön tájékoztatóban teszi közzé.
  - 10.7. Lakáshotel üzemeltetését a közgyűlés nem engedélyezi. A jelenleg már működő lakáshotelt 30 napon belül be kell jelenteni a közös képviselőnek Bejelentés híján nem létezőnek tekintendő, és működtetése esetén az új lakáshotel kérelemhez hasonlóan kell eljárni. Újabb lakáshotel működtetéséhez a közgyűlés nem járul hozzá. Ha a jelenlegi megszűnik, akkor már újabb lakáshotel nem nyitható ugyanabban az albetétben sem. A jelenlegi házirendet a lakáshotel lakóinak is be kell tartani.

**A lakóépület módosított házirendje a 7/2018. (05. 17.) sz. közgyűlési határozattal 2018. 05. 17.-el lépett hatályba.**



Közös képviselő