



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

---

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület 2017. június 1-én tartandó ülésére**

**Önkormányzati tulajdonú lakásokat magába foglaló társasház energetikai célú felújításáról**

<b><u>Előterjesztést készítette:</u></b>	<b>Dr. Blága János, jegyző</b>
<b><u>Véleményezi:</u></b>	<b>Gazdálkodási és Ellenőrzési Bizottság Településfejlesztési, Közbeszerzési és Turisztikai Bizottság</b>
<b><u>Elfogadás módja:</u></b>	<b>Határozati javaslatok tekintetében- egyszerű többség</b>

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Füzesgyarmat Kossuth u. 8. sz. alatti társasház tekintetében Önkormányzatunk a 6 lakásból 5-nek a tulajdonosa. A társasház több mint 15 éve épült, jelenlegi állapotában energetikai szempontból jelentős korszerűsítésre szorul.

Az energetikai korszerűsítés egyik lehetséges megoldása a jelenleg meghirdetett „Lakóépületek energiahatékonyságának és megújuló energia felhasználásának növelését célzó hitel” elnevezésű pályázati kiírás, amely egy olyan hiteltermék igénybevételére ad lehetőséget, amelynek segítségével lakóházak, így az Önkormányzat többségi tulajdonában álló társasház energetikai megújítását célozza meg. A felújítás magába foglalná az ingatlan külső fűtetlen és belső fűtött tereinek elválasztására szolgáló falak szigetelését valamint nyílászáróinak cseréjét.

A társasház felújítására vonatkozóan tervezői költségvetés került előkészítésre, amely a felújítások összes költségét összesen 11.922.415 forintra becsli.

A felújítás fedezetét a fent említett hiteltermék adná, amelynek kondícióit az alábbiak szerint foglaljuk össze:

- a hitel kamatozása a futamidő végéig 0 %;
- a hitel futamideje – türelmi időt magába foglalva – legfeljebb 20 év,
- a hitel törlesztő részletét a társasház tulajdonosok által fizetett közös költségből képzett felújítási alap adná,
- a hitel összesen 10 % önerőt igényel, amelyet az igénybevételig képzett felújítási alap terhére lenne szükséges megfizetni,
- tekintettel arra, hogy a felújítás meghaladja a 2 millió forintot, a hitel felvételéhez biztosítékadási kötelezettség terheli – a tőkekitettségek értékéig - a társasház tulajdonosokat, amely a társasház önkormányzati tulajdonú lakásaira vonatkozóan bejegyzett jelzálogjog adna.

A hitel igénybevételéhez a kérelmezőnek igazolnia kell, hogy a beruházás megvalósítása előtti valamint az azt követően létrejött állapot alapján az épület energiaosztálybeli besorolása javul. A megállapításhoz energetikus szakértő bevonása szükséges, aki a beruházási előtti állapot megvizsgálását jelen testületi ülés időpontjáig megkezdte.



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

A társasházban jelenleg önkormányzati bérlakások működnek. Az önkormányzati tulajdonú bérlakások tekintetében el kell mondani, hogy amennyiben azon a bérlő felújítási munkákat végez, úgy az arra az értékre eső bérleti díj megfizetése alól mentesül. Tekintettel arra, hogy jelen koncepció kizárólag közös költséget enged a hiteltermék adósságszolgálatként megállapítani, így az alábbi javaslatot tárjuk a Tisztelt Képviselő-testület elé. Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről szóló helyi rendelet szabályai között a megállapítandó közös költséggel csökkentett összegben kerüljön meghatározásra a bérleti díj, valamint kerüljön elfogadásra a társasház szervezeti és működési szabályzata, amelyben meghatározásra kerül az egyes társasházi lakásokra vonatkozó közös költség összege (a rendelet módosítását a hitel esetleges folyósítása esetén szükséges elvégezni).

A közös költség, a hiteltörlesztés valamint a felújítás tekintetében a fentiekben túl olyan speciális eset valósul meg aminek kezelése szintén a társasház SzMSz-ében valósítható meg, ennek alapját adja az, hogy a 6 társasházi lakás közül egy az elmúlt évben energetikai szempontból felújításra került, így arra vonatkozóan további költségek nem elszámolhatóak, erre tekintettel a közös költség megfizetése nem kérhető a lakástulajdonostól. A társasházakról szóló törvény szintén az SzMSz-ben engedi azt szabályozni, hogy a tulajdoni arányoktól eltérően kerüljön megállapításra a közös költség mértéke. A mellékelt SzMSz tervezet már az ebben a bekezdésben meghatározottak szerint tartalmazza a szabályozást.

Összefoglalva a leírtakat, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a társasház szervezeti és működési szabályzatát, mint tulajdonos elfogadni szíveskedjen, ezzel együtt a fentiekben megnevezett hiteltermék igénybe vételéhez hozzájárulni szíveskedjen.

Füzesgyarmat, 2017. május 25.

Bere Károly  
polgármester

**HATÁROZATI JAVASLAT I.**

**Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2017. (VI. 1.) határozata**

**Az 5525 Füzesgyarmat Kossuth u. 8. sz. alatti társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának elfogadásáról**

Füzesgyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint tulajdonos az 5525 Füzesgyarmat, Kossuth u. 8. sz. alatti társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát a határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

**Felelős: Bere Károly, polgármester**

**Határidő: 2017. július 31.**



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

---

**HATÁROZATI JAVASLAT I.**

**Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2017. (VI. 1.) határozata**

**Hozzájárulás hitelfelvételhez az 5525 Füzesgyarmat Kossuth u. 8. sz. alatti társasház**  
**energetikai célú megújításához**

Füzesgyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdoni részesedéssel működő 5525 Füzesgyarmat Kossuth u. 8. sz. alatti társasház hitelkérelmet nyújtson be a „Lakóépületek energiahatékonyságának és megújuló energia felhasználásának növelését célzó hitel” elnevezésű, GINOP-8.4.1/A-17 azonosítószámon megjelent hiteltermék tekintetében, összesen legfeljebb 11.922.415 forint erejéig.

A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a külön tulajdonában álló társasházi lakások tekintetében jelzálogjog kerüljön bejegyzésre a fenti hiteltartozás erejéig, annak biztosítására.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy döntésérő a társasház közgyűlését értesítse és hozzájáruljon a hitelkérelem benyújtásához.

**Felelős: Bere Károly, polgármester**

**Határidő: azonnal**



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

*1. sz. melléklet Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testületének, Az 5525 Füzesgyarmat Kossuth u. 8. sz. alatti társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának elfogadásáról szóló .../2017. (VI. 1.) határozatához*

**5525 Füzesgyarmat, Kossuth u. 8. szám alatti TÁRSASHÁZ**  
**társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 13. §.- 15.§.-ban foglaltaknak megfelelő**  
**SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA**

Amelyben a közös név alatt működő társasházi épület tulajdonostársai a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) rendelkezései alapján a társasházi közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályát a jelen szervezeti-működési szabályzatban állapítja meg.

A szervezeti-működési szabályzat tartalma:

- 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 a közös költség viselésére és költség-hátralékok megfizetésére,
- c) a társasházi lakóépület házirendjére,
- d) a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására,
- e) a közös képviselő hatáskörére és feladataira,
- f) a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira

vonatkozó részletes szabályokat.

**I.**

**A társasházi külön tulajdonok (örökegységek) használata, hasznosítása:**

A társasházban lévő lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. A társasház azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a társasházi tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A társasházi örökegység (lakás, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiség) illetőleg a külön tulajdonban lévő és a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad együtt önálló ingatlan. Az örökegység és a társasházi közös tulajdonban lévő vagyonszettek eszmei hányada jogi egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni.

A tulajdonostársat a külön tulajdonában lévő örökegységre (nem lakás céljára szolgáló helyiségre) szabad rendelkezési jog illeti meg, azt elidegenítheti, megterhelheti. A tulajdonjog védelmében bármely tulajdonostárs önállóan is felléphet. Az épület szerkezet, az épület biztonságát, állékonyságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonban van ha az a külön tulajdonban lévő lakáson belül van.

Az épületben lévő helyiségek kialakításuknál fogva lakás céljára használhatók, kivéve a közös helyiségek.

Ha valamelyik tulajdonostárs ezen előbbieken meghatározott célon túlmenő bármilyen tevékenységeket (foglalkozásával járó tevékenység) is kíván a külön tulajdona részében gyakorolni, ezt a tényt köteles a közös képviselőnek bejelenteni és egyben a közgyűlés hozzájárulását kérni.

A tulajdonostárs tevékenysége nem zavarhatja a többi tulajdonostárs nyugalma, és nem sértheti jogát vagy jogos érdekét. A tulajdonostárs tevékenységének végzése során köteles a házirendet betartani.



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

A külön tulajdonban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori tulajdonosát terhelik.

A külön tulajdonban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek közmű vezetékek (gáz, áram-vezeték, valamint víz - és lefolyóvezetékének) meghibásodásából eredő kijavításának költségét az a tulajdonostárs köteles viselni, akinél a meghibásodás történt. Amennyiben a külön tulajdonban keletkező hiba elhárításakor a tulajdonos azt észleli, hogy a hiba eredő oka közös tulajdonba tartozó berendezést is érint, köteles azonnal értesíteni a közös képviselőt. Ilyen esetben a tulajdonos és a közös képviselő közreműködésével közösen felvett ténymegállapítási jegyzőkönyvben rögzíteni kell a hiba okát és a helyreállítási költség viselésének arányát és összegét. Ennek elmaradása esetén az egész helyreállítási költség viselése a tulajdonostársat terheli.

Ha a hatályos jogszabály karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőjének (mindenkori használojának) terhére állapít meg, úgy ezek teljesedéséért lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori tulajdonosát terheli a felelősség. Ha az érdekelt tulajdonostárs a fent leírt kötelezettségét nem teljesíti, és magatartása az adott épület tulajdonostársainak érdekét sérti, úgy a közös képviselő jogosult a kötelezettséget elmulasztó tulajdonostárs terhére és költségére a szükséges intézkedéseket megtenni.

A tulajdonostársak kötelesek a közös képviselőnek írásban, 10 napon belül bejelenteni a tulajdonukba tartozó lakás és nem lakás céljára szolgáló ingatlan tulajdonjogában bekövetkezett tulajdonosváltozást. Be kell jelenteni az új tulajdonos nevét és lakcímét. Ha a hasznosítás bérbeadás útján történik, vagy a tulajdonos más módon használatra engedte át a külön tulajdont, akkor a bejelentésnek tartalmaznia kell a bérlő megnevezését, illetve a használat jogcímét

#### **Építési munka**

A tulajdonostárs az örökégségben, helyiségben bármilyen építési munkát végezhet, amennyiben az ehhez szükséges jogszabályok által előírt engedélyekkel rendelkezik. Ha a munka más, külön vagy a közös tulajdonban álló helyiségek tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, úgy az építési munkák csak az érintett tulajdonos hozzájárulását követően kezdhetők meg (pl: a helyiségek funkcióváltása, a helyiségek számát is érintő építési munka. stb.).

Tilos olyan építkezést vagy változtatást végezni, amely az épület közös részeinek állagát vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértené. Építkezés esetén köteles a tulajdonostárs a tervezett munkálatokról - a munkálatok megkezdését megelőzően - a közös képviselőt írásban értesíteni. Amennyiben a közös képviselő megítélése szerint a tervezett építkezés az épület közös részeinek állagát érinti, vagy bármely tulajdonostárs érdekét sérti, illetőleg ha a tervezett építkezés ellen valamely tulajdonostárs észrevételt tesz, köteles rendkívüli közgyűlést összehívni. A rendkívüli közgyűlésen - szakembertől beszerzett vélemény alapján - egyszerű szavazattöbbséggel döntenek a munkák elvégzésének engedélyezéséről.

#### **Biztosítás (külön tulajdonra)**

A külön tulajdoni illetőségekre az egyes tulajdonostársak kötelesek biztosítást kötni (vagyonbiztosítás). A tulajdonostársak a külön tulajdonukban lévő ingatlanrészekre kötött biztosítást és a biztosító megváltoztatását kötelesek a közös képviselőnek 5 napon belül írásban bejelenteni vagy a biztosítási kötvény másolatát a közös képviselőnek átadni és az évenkénti egyéni biztosítási díj befizetését igazolni. A társasháznak, mint önálló jogi személynek rendelkeznie kell biztosítással.

## **II.**

### **A társasházi közös tulajdon használata:**



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

A közös tulajdonú építményrészeket, felszereléseket, berendezéseket minden tulajdonostárs a rendeltetésének megfelelően szabadon, a jó gazda gondosságával használhatja. Ez azonban nem sértheti a jogszabályt, az alapító okiratot, a szervezeti-működési szabályzatot és a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát vagy jogos érdekét. A tulajdonostársaknak az épület homlokzatain, kapubejáratán, lépcsőházban táblát, hirdetményt, világítóberendezést a lakástulajdonosok írásban adott egyhangú hozzájárulása nélkül elhelyezni nem szabad. A hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályban esetlegesen megkövetelt hatósági engedély beszerzése alól.

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat az alábbiak szerint terheli:

Tekintettel arra, hogy a társasházban található 6 db lakás céljára szolgáló ingatlanból 5 db Füzesgyarmat Város Önkormányzat tulajdonát képezi, és a 6. magántulajdonban álló ingatlan tekintetében közös költség fizetést megalapozó kiadások nem jelentkeznek közös költség kizárólag a fszt. 2, I. emelt 3, 4, 5 és 6 számú ingatlanokra vonatkozóan kerül megállapításra.

A közös költség fizetésére kötelezett lakások tulajdonosai kötelesek a közös költséghez hozzájárulni. A közös költség a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli.

A közgyűlés döntése alapján a társasház közös költsége 52.291 Ft / hó mely melynek összeget a közgyűlés minden évben jegyzőkönyvbe foglaltan állapítja meg.

A Ttv. 25. §.-ban foglaltak szerint a közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

### III.

#### Közös költségek:

A közös költségbe foglalt költségnemek és a számítás módja.

A közös költség kizárólag a felújítási alaphoz kapcsolódó kiadások fedezésére szolgáló kiadásokat tartalmazza. A felújítási alap adja a fedezetét a társasház felújítására vonatkozó tevékenységek elvégzésének, az alap terhére kifizetés a közös költség viselésre kötelezettek egyhangú döntése alapján lehetséges. A felújítási alap – a tulajdonostársak egyhangú döntése alapján – adhatja az épület felújításra vonatkozó hitel adósságszolgálatát.

A külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében a költségviselés a tulajdoni hányadok arányában terheli a tulajdonostársakat.

A közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek az adós tulajdonostárs részére a fizetési határidő leteltét követő 5 napon belül fizetés felszólítást küld, a határidő eredménytelen leteltét követő 5. napon bírósági fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezi, illetőleg jelzálogjogot jegyez be a külön használatban álló lakásra. Amennyiben a tulajdonostárs, a fizetési meghagyás illetőleg a jelzálogjog bejegyzésre vonatkozó eljárást követően fizeti meg a közös költség hátralékot, illetőleg a fizetési meghagyásos eljárás sikerrel jár, a jelzálogjog bejegyzésének valamint törlésének költségeinek adós általi megfizetését követően a közös képviselő megindítja a jelzálogjog törlése iránti eljárást.

A felújítási alap a közös költség terhére hozható létre, annak megfizetése a közös költség viselésre köteles tagokat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

A tulajdonostársak minden évben a rendes közgyűlésen határoznak a közös költségek összegéről. A tulajdonostársak a közgyűlésen egyszerű szótöbbséggel hozott határozatban megállapított közös költség megfizetésére kötelesek. A közös költséget, havonta, a közös képviselő által elkészített számlán megjelölt összegben és határidőn belül a társasház pénztárába vagy átutalással kötelesek megfizetni.

**IV.**

A társasházi lakóépület házirendje

A Ttv. Rendelkezése szerint határozza meg az SZMSZ a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló szabályait (továbbiakban: a házirend). E szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

A közösség a házirendben meghatározza a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat is.

A társasház közösség Házirendjét a közgyűlés fogadja el egyszerű többséggel.

**V.**

**A társasház szervezete:**

a közösség legfőbb döntéshozó szerve, a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyben valamennyi tulajdonostárs részt vehet,

a tulajdonostársak által megválasztott közös képviselő, jelen SzMSZ elfogadása idején a külön tulajdonban álló fsz. II., I. emelt 3, 4, 5 és 6 sz. alatti lakások tulajdonosának képviselője, a Füzesgyarmati Városgazdálkodási Kft. (5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1.)

**A közgyűlés:**

A társasház közösségének ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a jelen szervezeti és működési szabályzatban kapott felhatalmazás alapján a közös képviselő dönt, ellátja közösség ügyintézését.

**A közgyűlés kizárólagos hatásköre:**

Egyszerű szavazattöbbséggel dönt:

- a) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- b) a közös képviselő megválasztásáról, jogköréről, felmentéséről (visszahívásáról), díjazásáról és a közös képviselő eljárása ellen benyújtott panaszok tárgyáról,
- c) a közös képviselő által előterjesztett, a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról. Az éves beszámoló elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást.
- d) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti és működési szabályzat nem utal a közös képviselő hatáskörébe, így különösen:
  - az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat és annak mellékletét képező házirend módosításáról
  - az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközölnendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről
  - év közben a terven felül felmerült 200.000.-Ft-ot meghaladó költségű munkák elvégzéséről
  - a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról 4/5-ös szavazattöbbséggel kell határozni
  - a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

---

- az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek
- a közös tulajdon megszüntetéséről
- az egész ingatlan elidegenítéséről
- számvizsgáló bizottság feladatát ellátó, a Ttv. 51.§.-ában meghatározott feladatokat évente a közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs személyének megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról és díjazásáról.

A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást, lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető, természetes személyes adatát, illetőleg jogi személy nyilvános adatát, továbbá a külön tulajdonát bérlő személy adatát.

- a közös épületrészek fenntartási, karbantartási költségeit, közterheit, közüzemi díjait, takarítási költségeit, a közös képviselő díjazását - továbbiakban üzemeltetési költség - a tulajdonostársak tulajdoni hányadaik arányában kötelesek viselni. A havonta fizetendő összegeket a közgyűlés évente egyszer határozza meg.

**Közgyűlés összehívása:**

A közgyűlést a közös képviselő köteles összehívni.

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.

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban lévő hirdetőtábláján ki kell függeszteni.

A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános, illetőleg az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 222-223. §-aiban foglaltak az irányadók.

Sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót (levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény, stb.) legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 (nyolc) nappal meg kell küldeni. Sürgős esetben ennél rövidebb határidővel is összehívható.

A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet.

A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

Kötelező a közgyűlést összehívni, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő 15 napon belül nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

**Közgyűlés határozatképessége, a határozatok elfogadásához szükséges szavazatok:**

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

1. A közgyűlés illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

2. A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak, és ez vonatkozik a megismételt közgyűlésre is.

3. A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

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. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az





**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

elnöklő személy a közgyűlés határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani az eredeti napirendekkel. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban, az eredetivel azonos - 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 is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelen levők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a Ttv. a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazatok meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható. A közgyűlés a közös képviselőt bármikor felmentheti.

Közgyűlési jegyzőkönyv és határozat, a határozat elleni jogorvoslat:

A közgyűlésen - a határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthez és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet. A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek közgyűlés megtartásától számított nyolc (8) napon belül értesíteni kell a tulajdonostársakat. A Ttv. 40. §-a szabályozza az írásban történő határozathozatal módját és részletes szabályait.

1. Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan (60) napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

2. A hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonú ingatlanára, valamint a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését kimondó határozat elleni jogorvoslati lehetőség a határozat meghozatalától számított 60 napon belül benyújtott bírósági kereset. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

3. Amennyiben a tulajdonostársak 4/5-e az alapító okirattal illetve annak módosításával egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a 4/5-ös szavazati arány eltérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve módosítása hatályba lép. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

4. A Ttv. 10. §-ában foglaltak szerint az alapító okirat megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A változást be kell jelenteni a földhivatalnak.

## VI.

### A közös képviselő jogköre, hatásköre, feladatai:

A társasház közös képviselője: Füzesgyarmati Városgazdálkodási Kft. (5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1.)

A közös képviselő megbízatása határozatlan időre szól. Közös képviselőnek a tulajdonostársak maguk közül bárkit megválaszthatnak, de a közgyűlés dönthet úgy is, hogy a közös képviselői teendők ellátásával ilyen tevékenységet végző gazdálkodó szervezetet, vállalkozót bízhat meg.

A közös képviselő illetőleg a vállalkozó - ha a közgyűlés így határozott - köteles a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, illetőleg a közös képviselői ellátásával, a társasház-kezelői tevékenység végzésével kapcsolatos nemleges köztartozásról, valamint a székhelye vagy lakóhelye szerint illetékes első fokú bíróságtól a végrehajtásra átadott tartozás alóli



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

mentességről szóló igazolásokat a közgyűlés határozatában megjelölt határidőig beszerezni, és azt a közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.

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

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő végzett munkájáról a közgyűlésnek évente, a mérleg elfogadásával egyidejűleg köteles beszámolni.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást nem állapít meg.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást nem fogadhat el. A közös képviselő intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- 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 és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit,
- d) kérésre köteles írásban nyilatkozni a közös költség tartozás összegéről,
- e) társasház-kezelői tevékenységet is elláthat,
- f) a közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.
- g) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén a szerződő felek kérésére köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni,

A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén - a tulajdonostárs kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

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 nyilatkozatát.

A közös képviselő a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

- a) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- b) a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint
- c) a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonostársak nevének feltüntetésével-, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

## VII.

### A közösség ellenőrzési jogköre, feladatai

A Ttv. 27. § (2) bekezdés rendelkezése alapján számvizsgáló bizottság működtetése nem indokolt, tekintettel arra, hogy 25 lakásnál kevesebb lakás esetében a számvizsgáló bizottság felállítása nem kötelező. A Ttv. 51. §. (4) bekezdése értelmében a számvizsgáló bizottsággal nem rendelkező társasház közösségének ellenőrzési jogkörét és feladatait a szervezeti és működési szabályzatban kell megállapítani.



**Füzesgyarmat Város Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám**  
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

---

Az alábbiakban részletesen körülírt és meghatározott feladatokat az évente a közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs látja el:

- a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, 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 kötelezettségének nem tesz eleget.

**VIII.**

A szervezeti-működési szabályzatot a közösség közgyűlésén az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg. A közösség - az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával - a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzatot illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

A szervezeti-működési szabályzat tervezet a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 14. §. (3) bekezdésében foglaltak szerint a tulajdonostársak részére megküldésre került, melyet ezt követően a tulajdonostársak közgyűlésén ezen tartalommal fogadtak el.

A tulajdonos társak a szervezeti és működési szabályzat rendelkezéseit elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben egyezőt magukra nézve kötelezőnek fogadják el. A tulajdonostársak részletes személyi adatait a társasház alapító okirat tartalmazza.