

**SZMSZ VILLA PORT RESORT**

**Balatonföldvár, Rákóczi u. 5.szám alatti**  
**Társasház, Villa Port Resort**

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

I. számú módosítása

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény ( a továbbiakban :Tv.) szerint a Balatonföldvár, Rákóczi u. 5.szám alatti Társasház, Villa Port Resort részletes szabályai a következők :

## **1. A Társasház jellemzői**

A szervezeti és működési szabályzat hatálya (továbbiakban: szabályzat) kiterjed a Társasház szerveire.

Társasház neve: VILLA PORT RESORT

Székhelye: Balatonföldvár,Rákóczi u. 5.szám

Helyrajzi száma: balatonföldvári 8. hrsz.

A szervezeti és működési szabályzat megalkotásának célja a közösség szerveinek, azok hatásköreinek, jogainak és kötelezettségeinek, a közös költség viselés szabályainak megállapítása.

A szervezeti és működési szabályzatot a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg, vagy módosíthatja.

## **2. A Társasház szervei, működése és hatásköre**

**A Társasház szervei: a közgyűlés, a közös képviselő, számvizsgálói feladatokat ellátó tulajdonostárs**

2.1. A közgyűlés a közösség legfőbb döntéshozó szerve, amely a tulajdonostársakból áll, és amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet

2.2. A közös képviselő a Társasház képviseleti, ügyintézési feladatait látja el. **A közös képviselői feladatokat a társasház alakulásától az eladó által kijelölt üzemeltetési szolgáltató látja el, de a közgyűlés jelen okirat 3.1.1.2. pontja alapján másik közös képviselőt választhat.**

**2.3.a társasház számvizsgálóbizottságot nem választ, hanem annak feladatait évente a közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs látja el a tv. 51.§.-ban foglalt feladatkörökkel, amelyek a következők:**

51. § (1) A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:

a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság 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, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,

d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

(2) A bizottság elnöke és tagjai tekintetében a 49. § rendelkezései megfelelően irányadók.

(3) A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

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

## **A közgyűlés meghatalmazását évente meg kell, hogy újítsa.**

### **3. A Társasház ügyintéző szervei**

#### **3.1. A Közgyűlés**

##### **3.1.1. A közgyűlés határoz:**

3.1.1.1. A közös tulajdonban álló, épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról.

3.1.1.2. A közös képviselő és a számvizsgálói feladatokat ellátó tulajdonostárs megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról.

3.1.1.3. A közösség éves elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás (Ttv.28 §c) megadásáról.

3.1.1.4. A költségvetésben meghatározott fenntartásról, felújításról, beruházásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételeik felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról és esedékességéről.

3.1.1.5. A költségvetésben nem szereplő és évközben felmerülő 100. 000,-Ft-ot meghaladó munkák megrendeléséről (az összeghatárt a közgyűlés egyszerű többségi határozattal ettől eltérően is megállapíthatja).

3.1.1.6. A felújítási alap képzéséről és annak mértékéről.

3.1.1.7. Olyan építkezésről vagy változásról, amely az albetét (földhivatali bejegyzés szerinti) eredeti rendeltetési módja részbeni vagy teljes megváltoztatásával jár.

3.1.1.8. Az alapító okirat módosítása egyhangú határozattal történik, kivétel az alább felsorolt módosítási okok esetében:

3.1.1.8.1. Összes tulajdoni hányad egyszerű többségével hozott határozattal: SZMSZ megalkotásakor annak tartalma miatt alapító okirat módosítás szükséges.

3.1.1.8.2. Összes tulajdoni hányad egyszerű többségével hozott határozattal: az alapító okirat módosítása akkor, ha csak a külön tulajdoni lakások (helyiségek)

összevonásáról, a lakás (helyiség) megosztásáról, jogerős és végrehajtható építési és használatbavételi engedély birtokában döntenek, és a döntés nem érinti a többi tulajdonostárs közös tulajdoni hányadát.

3.1.1.8.3. A közgyűlésen résztvevők egyszerű többségével hozott határozattal: az alapító okirat kijavításáról, amely a közös tulajdont nem érintő számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmazó alapító okirat így javít ki.

3.1.1.8.4. Az alapító okirat módosítása az összes tulajdoni hányad 4/5-ös többségével hozott határozattal is történhet, amennyiben a határozatot 30 napon belül nem támadják meg keresettel a nem szavazó tulajdonostársak.

3.1.1.9. A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról az összes tulajdoni hányad 4/5-ös többségével hozott határozattal.

3.1.1.10. A közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet a közös tulajdonban álló, önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrész elidegenítéséről.

3.1.1.11. A szervezeti és működési szabályzat módosítása az összes tulajdoni hányad egyszerű többségével hozott határozattal történik.

3.1.1.12. A házirend elfogadásáról s módosításáról..

3.1.1.13. Hitel, vagy kölcsön felvételéről.

3.1.1.14. Felújítási pályázaton való részvételről.

3.1.1.15. Közös tulajdon használatáról, bérbeadásáról, illetve ezen jogok közös képviselő hatáskörébe utalásáról részben vagy egészben.

3.1.1.16. Tulajdonostársak adatszolgáltatási kötelezettségeinek tartalmáról, kezelési módjáról, kivétel az SZMSZ-ben írt adatszolgáltatási kötelezettséget.

3.1.1.17. Azokról a kérdésekről, ügyekről, amelyeket a közgyűlés a saját hatáskörébe utal..

3.1.1.18. A közös tulajdon biztosításáról (épületbiztosítás, vagyonbiztosítás)

3.1.1.19. Bármely jogszabály által meghatározott olyan kérdésekben, amelynek eldöntését a közgyűlés hatáskörébe utalja.

3.1.1.20. A külön tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magába foglaló-egyszerű szavazattöbbségű határozattal megtilthatja.

3.1.1.21. A nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását az összes tulajdoni hányad szerinti – a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magába foglaló-egyszerű szavazattöbbségű határozattal vagy feltételekkel hozzájáruló határozatot is hozhat.

3.1.1.22. Minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat, vagy jelen szabályzat nem utal közgyűlés illetőleg a számvizsgáló bizottsági feladatokat ellátó tulajdonostárs hatáskörébe, az a közös képviselő hatáskörébe tartozik.

### **3.1.2. A közgyűlés összehívására vonatkozó eljárási szabályok**

**3.1.2.1. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. Az írásos meghívót a kézbesítési címre kell eljuttatni postán keresztül, vagy faxon, vagy e-mailen**

**keresztül.** A meghívó egy-egy példányát a szokásos hirdetési helyen is-jól látható formában ki kell függeszteni.

3.1.2.2. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés időpontját, helyét és napirendi pontjait, valamint a közgyűlés határozatképtelensége következményeire való felhívást. A meghívónak ezen kívül tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására vonatkozó napirendi pontot is. A közgyűlés csak a meghirdetett napirendek tekintetében hozhat határozatot.

3.1.2.3. Sürgős esetet-így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek,épület-berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását-, kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal kell megküldeni és kifüggeszteni.

3.1.2.4. Indokolt esetben a meghívóban vagy annak mellékletében vázlatosan ismertetni kell a határozat alapjául szolgáló tényállások mellett a javasolt határozatot is.

3.1.2.5. Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31. napjáig meg kell tartani.

3.1.2.6. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak írásban kérték, a napirend és az ok megjelölésével. Ha a kérést a közös képviselő 15 napon belül nem teljesíti az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést, összehívhatja. A kérés teljesítettnek tekintendő, ha a közös képviselő a közgyűlési meghívót 15 napon belül kézbesíti.

### **3.1.3. A közgyűlés határozatképessége, megismételt közgyűlés**

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

3.1.3.2. A döntés a tulajdoni hányadok és nem tulajdoni hányadokat képviselő tulajdonostársak száma szerint történik. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magán- okiratba kell foglalni és a közgyűlés elnökének kell átadni.

3.1.3.3. Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

3.1.3.4. Az újabb(megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel kell összehívni. Megismételt közgyűlés az eredeti közgyűléssel azonos napra is összehívható. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában –az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel-is kitűzhető.

3.1.3.5. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott részvételi arány követelmény a határozat elfogadásához, ennek hiányában az adott kérdésben határozat nem hozható.

3.1.3.6. A határozatképeséget a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

### **3.1.4. Szavazás, jegyzőkönyvvezetés**

3.1.4.1 A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog.

3.1.4.2. A közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg, ha a társasházakról szóló törvény, az alapító okirat vagy a jelen szervezeti és működési szabályzat ettől eltérő módon nem rendelkezik. A tartózkodó szavazat is nemleges szavazatnak számít.

3.1.4.3. A közgyűlésen a határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni (közgyűlési jegyzőkönyv). A jegyzőkönyvet a közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, két tulajdonostárs pedig az aláírásával hitelesíti. Ennek elválaszthatatlan része a jelenléti ív. Ezt a jelenlévő tulajdonostársnak, vagy meghatalmazottjának alá kell írnia. A jelenléti ív szolgál a közgyűlés megnyitása utáni határozatképeségének a megállapítására.

3.1.4.4. A hitelesség érdekében a közgyűlés elnökét, a jegyzőkönyvvezetőt és a jegyzőkönyv hitelesítőit, a közgyűlés megnyitását követően a napirendi pontok megtárgyalása előtt kell megválasztani.

3.1.4.5. A közgyűlésről hangfelvétel is készíthető. Ehhez a jelen lévő tulajdonosok egyszerű többségének engedélye szükséges.

3.1.4.6. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a hozott határozatokat szó szerinti, továbbá a szavazás eredményét igen, nem és tartózkodás szerinti bontásban.

3.1.4.7. A hozott határozatok nyilvántartásáról a közös képviselőnek kell gondoskodnia.

3.1.4.8. A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül értesítenie kell.

3.1.4.9. Tulajdonostársak részére kérésükre a közgyűlés jegyzőkönyveit postai úton, faxon, vagy e-mailban kezeikhez vehetik.

3.1.4.10. Közgyűlési határozat úgy is hozható, hogy a közös képviselőnek a felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. A felhíváshoz csatolni kell a számvizsgálói feladatokat ellátó tulajdonostárs véleményét is.

3.1.4.11. Az írásbeli határozati javaslatot a számvizsgáló bizottsággal előzetesen véleményeztetni kell oly módon, hogy azt meg kell küldeni a számvizsgáló bizottság részére, mely legkésőbb 8 naptári napon belül írásban közli véleményét.

3.4.12. Csak olyan kérdésekben tehető fel a határozati javaslat írásbeli szavazásra, amelynek eldöntéséhez szüksége adatokat, információkat a külön tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai ismerik, vagy amelyet a határozati javaslat melléklete tartalmaz.

3.1.4.13. Írásbeli szavazás nem tartható az éves elszámolásról, valamint költségvetés megállapításáról, közös képviselő ,SZVB feladatokat ellátó tulajdonostárs választásáról, felmentéséről.

Az írásbeli szavazás szabályai:

3.1.4.7.1. Az írásbeli szavazólap nyomtatványon fel kell tüntetni a szó szerinti határozati javaslat(ka)t, a határozati javaslatokra adható lehetséges választ(igen, nem, tartózkodom), a szavazat leadásának helyét és módját.

3.1.4.7.2. A kitöltött és leadott szavazólap akkor érvényes, ha a fentiekén kívül tartalmazza: a határozati javaslattal összefüggő egyértelmű választ (aláhúzással, vagy más módon való jelöléssel) a kitöltés időpontját, a tulajdonostárs nevét, az ingatlanrész megjelölését és a tulajdonos aláírását.

3.1.4.7.3. A határozat szövegén a tulajdonostársak nem tehetnek módosítást, nem javasolhatnak kiegészítést. A javított, vagy kiegészített szöveg a tulajdonostárs szavazatát érvényteleníti.

3.1.4.7.1.4. A tulajdonostársaknak a megküldött közgyűlési határozati javaslatra az írásbeli szavazatukat a felhívásban megjelölt határidőn belül-mely nem lehet kevesebb, mint 8 nap- kell megadniuk.

3.1.4.7.5. A szavazás megszervezéséről a közös képviselő gondoskodik. A kitöltött szavazólapokat a szavazás leadásának határidejéig vissza kell juttatni a közös képviselőhöz. A közös képviselő megvizsgálja a szavazatok érvényességét, majd a szavazatokat összeszámolja, végül az eredményről jegyzőkönyvet vesz fel, amit két tulajdonos aláírásával hitelesít. Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat, legkésőbb a leadás határidejétől számított 8 napon belül.

3.1.4.14. A közgyűlési határozatnak meg kell felelnie a törvényi és más jogszabályi előírásoknak, továbbá a Társasház alapító okiratának, valamint szervezeti és működési szabályzatának.

3.1.4.7.15. Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezéseit megsért, illetve a határozat a kisebbség sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a határozat meghozatalától számított 60 napon belül bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtására nem bír halasztó hatállyal, de a bíróság a határozat végrehajtását kérelemre, indokolt esetben felfüggesztheti. A tulajdonostársakat írásbeli szavazás esetében is megilleti a jogorvoslati lehetőség azzal, hogy a határozathozatal napjának az írásbeli szavazás eredményét megállapító jegyzőkönyv felvételének napja tekintendő.

## **3.2. Közös képviselő**

3.2.1. A közgyűlés a társasházközösség ügyeinek intézésére közös képviselőt választ, a megbízási szerződés tartalmának megismerése és elfogadása után. ***Társasház-kezelői tevékenységet csak az eladó által kijelölt üzemeltetési szolgálat láthat el.***

3.2.2. A közös képviselő jogosult a közösség képviselőjének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörét harmadik személlyel szemben nem lehet korlátozni.

3.2.3. A közös képviselő jogkörébe eljárni köteles:

3.2.3.1. A közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, alapító okirat és a jelen szabályzat rendezéseinek.

3.2.3.2. Minden szükséges intézkedést megtenni az épületek, valamint a társasház fenntartásának biztosítása érdekében.

3.2.3.3. Közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, 8 napot meghaladó tartozások esetén a kaucióból azt kiegyenlíteni, majd a Tulajdonost a kaució feltöltésére emlékeztetni. Amennyiben a tulajdonos a kauciót 30 napot meghaladóan sem tölti fel, úgy a késedelmi kamat felszámítását és a hiányzó kaució befizettetését intézni, fizetési felszólítást kibocsátását kezdeményezni, illetve 6 hónap közös költség összegének megfelelő hátralék esetén pedig a közösséget megillető jelzálogjog bejegyzése iránt, Földhivatal felé intézkedi.

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

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

3.2.4.1. A közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként.

3.2.4.2. A tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat.

3.2.4.3. Tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulás összegét összesen és a tulajdonostársanként részletezésben.

3.2.5. A közös képviselő a rendes közgyűlés részére a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján éves elszámolást készít, mely tartalmazza:

3.2.5.1. A tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, a karbantartásokat, az üzemeltetési kiadásokat, a felújításokat és beruházásokat a költségvetés szerinti bontásban.

3.2.5.2. A tervezett és tényleges bevételeket források szerint, amely tartalmazza a közösség javára még nem teljesített-lejárt- követeléseket és a követelések behajtására tett intézkedéseket is.

3.2.5.3. A kiadások és bevételek különbségének záró egyenlegét a pénzkészlet kezelési helye szerinti részletezésben.

3.2.5.4. A közösség tulajdonát képező vagyontárgyak, tárgyi eszközök leltárát.

3.2.5.5. A tárgyévhez tartozó a közösség egészét terhelő kötelezettségeket.

3.2.5.6. A közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársak nevének feltüntetésével a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

3.2.6. A közös képviselő köteles:

3.2.6.1. A tulajdonostársak előzetes írásbeli értesítésével- a szervezeti és működési szabályzat szerint- a közgyűlést összehívni és annak határozati javaslatait előkészíteni.

3.2.6.2 A közgyűlés levezetéséről vagy levezettetéséről gondoskodni.

3.2.6.3. Az SZVB feladatokat ellátó tulajdonostárs kérésére beszámolni tevékenységéről.



- 3.2.6.4. A rendszeresen felmerülő fenntartási munkálatokra szerződést kötni, az abban vállalt kötelezettségek teljesítését folyamatosan ellenőrizni. A költségvetési keretet meghaladó költséggel járó szerződés megkötéséhez a SZVB feladatot ellátó személy hozzájárulása szükséges.
- 3.2.6.5. A folyamatos könyvelésről vagy könyveltetésről gondoskodni és biztosítani, hogy az a törvényi előírásoknak megfeleljen.
- 3.2.6.6. A közös költség hozzájárulással késedelembe esett tulajdonostársakat - a késedelem esésétől számított 31. napon a rendezésre felszólítani, és a 30 napot meghaladó késedelem esetén - a közgyűlés által megállapított mértékben - a kamatot felszámítani.
- 3.2.6.7. A hat havi közös költség előírányzatának megfelelő hátralék esetén pedig az adós tulajdonos terhére, a Társasház javára az adós tulajdonos ingatlanrészének (albetétjének) külön tulajdoni teherlapjára a jelzálogjogot a Társasházi Tv. 24§ (2) c.) szerint jogosult bejegyeztetni, valamint a követelést bírói úton érvényesíteni. A bejegyzés, a bírói út költségei teljes egészében az adóst terhelik.
- 3.2.6.8 A társasház közös tulajdonát érintő szavatossági, jótállási, garanciális, biztosítási stb. igényeket összegyűjteni és érvényesíteni.
- 3.2.6.9 A kiadások számláit ellenőrizni, utalványozni és biztosítani, hogy azok kerüljenek kifizetésre, amelyek a közösség érdekében merültek fel. A közgyűlések közötti időszakban végzett munkájáról a közgyűlésnek beszámolni.
- 3.2.6.10. A bankszámlák feletti rendelkezési jogát egyedül vagy más módon gyakorolni.
- 3.2.6.11 A 50.000 Ft-ot meghaladó de 100.000 Ft.-ot meg nem haladó megrendelésekhez és szerződésekhez az SZVB feladatokat ellátó személy előzetes egyetértését megszerezni.
- 3.2.6.12 Ellenőrizni és beszámoltatni az egyes tevékenységek ellátására megbízottakat (Pl. takarító, gondnok, könyvelő stb.)
- 3.2.6.13 Megőrizni, szükség esetén beszerezni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és szervezeti és működési szabályzat egy példányát.
- 3.2.6.14 A pályázatokat figyelemmel kíséri és az azokon való részvétel lehetőségeiről a közgyűlésnek beszámol, illetőleg ezzel kapcsolatban határozati javaslatot készít elő.
- 3.2.7. A közös képviselőt a közgyűlés megbízatása alól bármikor felmentheti, a szervezeti és működési szabályzatban vagy megbízási szerződésben részére meghatározott feladatok nem megfelelő végrehajtása esetében a szerződésben meghatározott felmondási idő figyelembevételével.
- 3.2.8. Amennyiben a közgyűlés felmentette a közös képviselőt, az köteles az új közös képviselő részére, annak megválasztásától számított 30 napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt átadni.
- 3.2.9. A közös képviselő díjazásának mértékéről a közgyűlés évente a közös költség tárgyalásakor határoz
- 3.2.10. A közös képviselő biztosítani köteles, hogy a tulajdonostársak igényeiket, javaslataikat, panaszait részére el tudják mondani, ezért az elérhetőségét (pl. email, telefon, ügyfélszolgálat stb.) közölni kell a tulajdonostársakkal, valamint a ház hirdetőtáblájára azt kifüggeszteni.

- 3.2.11. A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. A tulajdonostársak kéréseit, kívánságait és javaslatait meghallgatja és amennyiben azok nem ellentétesek a közösség érdekeivel, azokat a lehetőségekhez képest teljesíti, illetőleg azokat közgyűlés elé terjeszti.
- 3.2.12. A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást ( a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.
- 3.2.13. Közös képviselő intézkedései ellen a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a panaszolt közös képviselő intézkedését az SZVB személy javaslatát figyelembe véve megváltoztathatja.
- 3.2.14. A közös képviselő felelős a törvényekben és más jogszabályokban az alapító okiratban, a közgyűlési határozatokban és szervezeti és működési szabályzatban reá előírt kötelezettségek maradéktalan teljesítéséért.
- 3.2.15. A közös képviselő a rábízott,illetőleg kezelésébe tartozó pénzeszközök felhasználásáért teljes anyagi felelőséggel tartozik.
- 3.2.16. A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a tulajdonosok által, a 3.4.12.pontban bejelentett adatokról nyilvántartást vezessen. A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a bíróság illetve a törvény által felhatalmazott más szerv részére adhat tájékoztatást.
- 3.2.17. Ha a tulajdonostárs vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a közös költség tartozását kiegyenlítette, a közös képviselő a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

### **3.3 Üzemeltetési szolgálat**

***3.3.1 Az épület napi üzemeltetési feladatait az eladó, vagy az általa kijelölt üzemeltetési szolgálat látja el 2024. december 31. napjáig, határozott idejű üzemeltetési szerződés keretein belül.***

### **3.4. A tulajdonosok**

#### **A tulajdonosoknak a külön tulajdonnal kapcsolatos jogaik és kötelezettségeik**

- 3.4.1. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és rendelkezési joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.
- 3.4.2. A lakó ingatlanban a tulajdonos köteles figyelembe venni a csendrendeletet, mely szerint hétköznap 19.00-07.00 óra között, szombaton 00.00-09.00 és 16.00-24.00 óra között és vasárnap valamint ünnepnapokon egész nap nem lehet zajjal járó tevékenységet folytatni( felújítás, építkezés, barkácsolás, stb.)
- 3.4.3. Fenntartani és karbantartani a külön tulajdonában álló lakást és azok berendezéseit, tartozékait oly módon, hogy azok működése vagy esetleges meghibásodása a többi tulajdonos tulajdonát vagy a közös tulajdont ne veszélyeztesse, vagy károsítsa.

- 3.4.4. A szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a Ttv.16.§ rendelkezését
- 3.4.5. Lehetővé tenni és tūrni, hogy a külön-tulajdonú lakásába a Társasház közös képviselője vagy annak megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a karbantartási és fenntartási munkák elvégzése céljából a tulajdonossal előre egyeztetett időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.
- 3.4.6. A közösség köteles megtéríteni a 3.4.5. pont szerinti beavatkozásokkal okozott kárt.
- 3.4.7. A lakásában tervezett építkezésekről annak megkezdése előtt legalább 10 munkanappal értesíteni a közös képviselőt valamint a közvetlen szomszédokat írásban, melyben a tervezett munkákat részletesen valamint a várható kezdési és befejezési időpontot leírja és megadja a kivitelezésért felelős személy nevét és közvetlen elérhetőségét.
- 3.4.8. Az tulajdonostárs a lakásában nem jogosult építkezni,, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt vagy épületszerkezeti elemet érinti.**
- 3.4.9. Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti figyelemmel a 3.4.7- ban írtak betartására, ***de a munkálatok elvégzéséhez előzetesen a beruházó írásbeli hozzájárulása szükséges. A munka az épület homlokzatát nem érintheti, annak a birtokbaadás időpontjában fennálló állapotában kell maradnia.(Pl. tilos redőnyt, klímát , antennát felszerelni,*** stb...)
- 3.4.10. Ha a 3.4.9. pontban említett –az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett –munka olyan lakásmegosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja. A változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építtető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.
- 3.4.11. A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:
- 3.4.2.1. A külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást
- 3.4.2.2.A bejelentett lakcímét és tartózkodási helyét, telefonszámát, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy tulajdonos esetén annak nyilvános adatát
- 3.4.2.3 A külön tulajdonát bérlő, használó személy ( a továbbiakban:bérlő) a 3.4.10.pontnak megfelelő adatát.
- 3.4.2.4 Haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.
- 3.4.2.5 fenti adatokban bekövetkező változásokat

3.4.2.6 Amennyiben a tulajdonos nem rendelkezik állandó magyarországi bejelentett lakóhellyel, úgy állandó magyarországi bejelentett lakóhellyel rendelkező kézbesítési megbízottat megjelölni, aki a külön tulajdonhoz kulccsal is rendelkezik.

3.4.12. A tulajdonostárs köteles a bérlet a rá vonatkozó adat bejelentéséről tájékoztatni.

3.4.13. A tulajdonosnak a bejelentés megtételét a birtokbavételt, vagy ha a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése ezt megelőzi, akkor azt – követő 15 napon belül kell megtennie írásban a szükséges okiratok másolatának csatolásával. A határidő elmulasztása esetén az új tulajdonos a régi tulajdonos esetleges Társasházzal szemben fennálló tartozásaiért egyetemlegesen felelős.

3.4.14. Betartani, illetve a vele egy háztartásban (külön tulajdonban) együtt élőkkel betartatni a közgyűlés által jóváhagyott, jelen szabályzat mellékletét képező Házirendet.

### **A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek:**

3.4.16. A jelen alapító okiratban a közös használatú ingatlan egy része tekintetében az alapító a jogutódokra is kihatással kizárólagos használati/hasznosítási jogot biztosít. Ezt figyelembe véve, a kizárólagossággal nem érintett ingatlan rész tekintetében minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

3.4.17. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, 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.

3.4.18. A külön vízórával ellátott albetétek a víz-és csatorna díjat közvetlenül a szolgáltatónak köteles egyéni szerződéssel biztosítva megfizetni valamint ún. technikai vízdíjat a Társasház részére. Amennyiben az albetét tulajdonosa indokolatlanul két egymást követő leolvasási időszakban nem olvastatja le az óráját, vagy nem nyilatkozik az óra állásáról a közműszolgáltató vagy annak megbízottja részére, akkor a közös képviselő jogosult az épület általánfyogyasztása szerinti fogyasztást a tulajdonos nevében és helyette bejelenteni külön számlázás céljából.

3.4.19. 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 közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó ingatlan alkotórészét képezi, azzal együtt önálló ingatlan. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a

külön tulajdonba tartozó és albetétesített ingatlanra vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

3.4.20. A közös helyiségekben az általuk okozott szennyeződések megszüntetni, az azokban okozott károkat megtéríteni.

3.4.21. A tulajdonosok tudomásul veszik, hogy a Társasház közös használatú területein biztonsági okokból kamerás megfigyelő rendszer működik, melynek felvételeit meghatározott ideig központi gép tárolja.

### **Kizárólagos használat joga:**

**A közös tulajdonban maradó területen és az alább meghatározott helyiségeken Alapító kizárólagos használat-jogot alapít az alábbiak szerint:**

3.4.22. Az Építési Engedélyes Terv földszinti alaprajzán feltüntetett kültéri faburkolattal ellátott **előkertek**, a jelen okiratban meghatározott földszinti lakások mindenkori tulajdonosai, kizárólagos használatába kerülnek a Társasház Alapító Okirat rendelkezései szerint, melyet használó nem jogosult elkeríteni, azt sövénnel, vagy más egyéb módon elválasztani. Az előkertek kizárólagos használata ingyenes a jogosultak részére.

3.4.23. Az Építési Engedélyes Terv földszinti alaprajzán feltüntetett kültéri faburkolattal ellátott **tetőterasz**, a jelen okiratban meghatározott, egyes külön tulajdoni egységek mindenkori tulajdonosai, kizárólagos, vagy együttes használatába kerülnek a Társasház Alapító Okirat rendelkezései szerint, melyet használó nem jogosult, lefedni, elkeríteni, azt sövénnel, vagy más egyéb módon elválasztani. A tetőteraszok kizárólagos használata ingyenes a jogosultak részére.

3.4.24. Az Építési Engedélyes Terv helyszínrajzán feltüntetett 1 darab 55 m<sup>2</sup> területű **oldalkert** a jelen okiratban meghatározott földszinti lakás mindenkori tulajdonosai, kizárólagos használatába kerülnek a Társasház Alapító Okirat rendelkezései szerint, melyet használó nem jogosult elkeríteni, azt sövénnel, vagy más egyéb módon elválasztani, tárolás céljára hasznosítani, azon kerti sütő, grillező, vagy más egyéb tárgyat, berendezést elhelyeznie. Nem jogosult a ház tulajdonosainak megtiltani, hogy ott alkalomszerűen eljárjanak, illetve köteles túrnie, hogy az oldalkertben növényeket telepítsenek, gondozzák, fűvet nyírjanak. Az előkertek kizárólagos használata ingyenes a jogosultak részére.

3.4.25. Az Építési Engedélyes Terv helyszínrajzán feltüntetett 14 darab darabonként 12,5 m<sup>2</sup> területű **kültéri gépkocsi parkolóhely** kizárólagos használati joga az egyes külön tulajdoni egységek mindenkori tulajdonosait illeti

meg a jelen okirat vagy az alapító által az egyes külön tulajdoni egység tulajdonosaival megkötött kizárólagos használati-jogot alapító okirat rendelkezései szerint.

3.4.26. A közös tulajdoni részekben kialakított kültéri gépkocsi parkolóhelyekre és előkertekre ingyenesen gyakorolható kizárólagos használat- jog illeti meg azon lakások / tárolók / önálló egységek mindenkori tulajdonosait, amelyekhez az alapító ilyen jogot rendel. A kültéri beállók kizárólagos használat- jogának jogosultjai használati jogosultságukat a lakás/ tároló / önálló egységek ingatlanukkal együtt ruházhatják át, a használati jogot saját maguk, vagy velük együttélő családtagjaik szükségleteit meg nem haladó mértékben gyakorolhatják, e jog gyakorlását másnak át nem engedhetik.

### **Kültéri gépkocsi parkolóhelyek**

3.4.27. A közös tulajdonban lévő területrészen kialakított 14 darab egyenként 12,5 m<sup>2</sup>-es területű kültéri gépkocsi beállóhelyre az Építési Engedély helyszínrajzán feltüntetett elhelyezkedés és számozás szerint, ingyenesen gyakorolható kizárólagos használat- joga illeti meg azon önálló külön tulajdoni egységek – albetétek – mindenkori tulajdonosait, amelyhez az alapító ilyen jogot rendel.

A kizárólagos használat- jog jogosultjai használati jogosultságukat az önálló külön tulajdoni egység ingatlannal együtt ruházhatják át, a használat-jogot saját maguk, vagy velük élő családtagjaik szükségleteit meg nem haladó mértékben gyakorolhatják, e jog gyakorlása másnak át nem engedhető ( önállóan nem forgalomképes ). Azon önálló külön tulajdoni egységek - albetét – mindenkori tulajdonosai a kültéri gépkocsi parkolóhely használója nem jogosult azt bekeríteni, lefedni, sövényvel vagy más egyéb módon azt elválasztani.

### **Előkertek**

3.4.28. A közös tulajdonban lévő területrészen kialakított 4 darab 10-12m<sup>2</sup> területű előkertre a földszinti vázrajz szerinti elhelyezkedés szerint ingyenesen gyakorolható kizárólagos használat-jog illeti meg azon földszinti lakás külön tulajdoni egységek – albetétek – mindenkori tulajdonosait, amelyhez az alapító ilyen jogot rendel.

A kizárólagos használat-jog jogosultjai használati jogosultságukat az önálló külön tulajdoni egység ingatlannal együtt ruházhatják át, a használati jogot saját maguk , vagy velük élő családtagjaik szükségleteit meg nem haladó mértékben gyakorolhatják , e jog gyakorlása másnak át nem engedhető. A földszinti lakás - albetét – mindenkori tulajdonosai az előkert használója nem jogosult bekeríteni, lefedni, sövényvel vagy más egyéb módon azt elválasztani.

### **Oldalkert**

3.4.29. A közös tulajdonban lévő területrészen kialakított 1 darab 55 m<sup>2</sup> területű előkertre a földszinti vázrajz szerinti elhelyezkedés szerint ingyenesen gyakorolható kizárólagos használat-jog illeti meg azon földszinti lakás külön tulajdoni egységek – albetétek – mindenkori tulajdonosait, amelyhez az alapító ilyen jogot rendel.

A kizárólagos használat-jog jogosultjai használati jogosultságukat az önálló külön tulajdoni egység ingatlannal együtt ruházhatják át, a használati jogot saját maguk, vagy velük élő családtagjaik szükségleteit meg nem haladó mértékben gyakorolhatják, e jog gyakorlása másnak át nem engedhető. A földszinti lakás - albetét – mindenkori tulajdonosai az oldalkert használója nem jogosult bekeríteni, lefedni, sövényvel vagy más egyéb módon azt elválasztani, tárolás céljára hasznosítani, azon kerti sütő, grillező, vagy más egyéb tárgyat berendezést elhelyeznie. Nem jogosult a ház tulajdonosainak megtiltani, hogy ott alkalmoszerűen eljárjanak, illetve köteles tőrnie, hogy az oldalkertbe növényeket telepítsenek, gondozzák, fűvet nyírjanak.

### **Tetőteraszok**

3.4.30. A közös tulajdonban lévő földszinti tető, illetve a második emeleti tető területrészen kialakított tetőterasz az alaprajz szerinti elhelyezkedés szerint ingyenesen gyakorolható kizárólagos használat-jog illeti meg azon önálló külön tulajdoni egységek – albetétek – mindenkori tulajdonosait, amelyhez az alapító ilyen jogot rendel.

A kizárólagos használat-jog jogosultjai használati jogosultságukat az önálló külön tulajdoni egység ingatlannal együtt ruházhatják át, a használati jogot saját maguk, vagy velük élő családtagjaik szükségleteit meg nem haladó mértékben gyakorolhatják, e jog gyakorlása másnak át nem engedhető. A külön tulajdoni egységek -albetét – mindenkori tulajdonosai a tetőterasz használója nem jogosult azt bekeríteni, lefedni, sövényvel vagy más egyéb módon azt elválasztani.

### **A tulajdonosok energia szolgáltatással kapcsolatos jogaik és kötelezettségeik**

3.4.31. Eladó már most tájékoztatja Vevőt, hogy egyedileg kialakított energia rendszer alapján a fűtési –hűtési energiát, valamint a használati melegvizet a talajhőből és talajvízből mint megújuló energia forrásokból hőszivattyúk közbeiktatásával kerül előállításra. Az épület hőközpontjában előállított fűtési meleg és hűtési hideg energia, valamint a 43C°-os használati melegvíz, csővezeték hálózaton jut el az egyes tulajdoni hányadok belépési pontjain elhelyezett fogyasztásmérőig, ahol energia-szolgáltatási szerződés keretében kerül átadásra az alábbi elszámolási módozatok/képletek szerint.

3.4.32. Eladó vállalja, hogy a Vevővel és a társasházzal ( a közös tulajdonú helyiségekre vonatkozóan) a jelen szerződésben rögzített képletek alapján 15 év időtartamra energiaszolgáltatási( fűtés-hűtés, meleg víz) szerződés köt a műszaki átadás-átvételi eljárást lezáró jegyzőkönyv aláírásával egyidejűleg, amelyet vevő már most tudomásul vesz.

3.4.33. Eladó vagy az általa kijelölt gazdasági társaság az ingatlan közös tulajdonban maradó részének a Társasház-a jogerős használatba vételi engedély kiadásakor történő bejegyzéséig, illetőleg bejegyzésétől üzemeltetés céljából, a jelen szerződésben rögzített képletek alapján, 15 éves határozott időtartamra, energiaszolgáltatási szerződésben és üzemeltetési szerződésben vállalja működtetni a Társasháztulajdont Alapító Okirat II/A pontjában rögzített közös tulajdonban maradó vagyontárgyakat, melyhez Vevő már most hozzájárul.

Az Eladó az energiaszolgáltatási szerződés megkötésekor aktuális energiaárakat elszámolási képletbe behelyettesíti, azt a szolgáltatás megkezdésekor közli a Vevővel, illetve a használatbavételi engedély jogerőre emelkedése után megalakuló Társasházzal és azt kifüggeszti.

**D** : A gáz energia díja a 24/2008. (VIII.31) KHEM rendelet szerint a lakossági <20m<sup>3</sup> gázmérővel rendelkezőknek megállapítva (3.113 Ft/MJ).

**Hkd**: Az éves közüzemi díja a 24/2008. (VIII.31) KHEM rendelet szerint (5940 Ft), melynek az egy hónapra eső része (495 Ft).

**Efd**: Elosztási forgalmi díj a 24/2008. (VIII.31) KHEM rendelet szerint (7.65 Ft/m<sup>3</sup>)

**F**: A szolgáltató által közzétett Nm<sup>3</sup>-re vonatkoztatott gáz energia egyenérték (34 MJ/m<sup>3</sup>).

**Qf**: Az elfogyasztott fűtési hőmennyiség a tulajdoni hányad belépési pontján, közös tulajdon esetén a gépházból kilépési ponton mérve, az aktuális tárgyhavi mérőállás értékéből kivonva az előző havi mérőállás leolvasott értékét (kWh).

**Qh**: Az elfogyasztott hideg hőmennyiség a tulajdoni hányad belépési pontján, közös tulajdon esetén a gépházból kilépési ponton mérve, az aktuális tárgyhavi mérőállás értékéből kivonva az előző havi mérőállás leolvasott értékét (kWh).

**Ti**: A vízmű által biztosított víz belépési hőmérséklete a hőcserélő előtt (Celsius)

**To**: A tulajdoni hányad belépési pontján, közös tulajdon esetén a gépházból kilépési ponton mért vízhőmérséklet ( Celsius).

**Vkd**: A víz közüzemi nettó díja, mely tartalmazza a víz és csatorna díjat.

A víz fajhője : 4200 J/kg/K fizikai mennyiség ( 4.2 MJ/m<sup>3</sup>/K).

1 kWh = 3,6 MJ

A számítási képletekben lévő redundáns zárójelek, a képlet értelmezését szolgálják.

A hideg energia számításánál használt 2,842 „jóságfok” a TRANE által gyártott 70 kW hűtőteljesítményű folyadékhűtő gyári teljesítmény adatainak az átlaga

**3.4.34. Használati melegvíz:** A használati melegvíz árát a víz és csatornadíj, valamint a melegítés energia költsége együttesen határozzák meg. A használati melegvíz víz és csatornadíj ára a mindenkor víz-csatorna közüzemi szolgáltató által érvényesített árból és a melegítés költségének együttes összegéből képezett ár. A víz- csatorna közüzemi szolgáltató ára módosítás nélkül kerül számlázásra,



míg a melegítéshez szükséges gázmennyiség, a mindenkori lakossági gázár 10%-kal csökkentett áron kerül számlázásra.

**Képlet:** A használati melegvizet a tulajdoni hányad belépési pontján, közös tulajdon esetén a gépház kilépési pontján felszerelt mérőórák közbeiktatásával mérjük.

$$1\text{MJ (díja)} = \mathbf{D} + \mathbf{Efd} / \mathbf{F}$$

(95 %-os hatásfok figyelembevételével)

$$\text{HMV hődíja/m}^3 = 4.2 \times ( 1,05 \times ( \mathbf{D} + \mathbf{Efd} / \mathbf{F} ) \times ( \mathbf{To} - \mathbf{Ti} )$$

A 10 % kedvezménnyel csökkentett használati melegvíz hődíja:

$$( 4,2 \times ( 1,05 \times ( \mathbf{D} + \mathbf{Efd} / \mathbf{F} ) \times ( \mathbf{To} - \mathbf{Ti} ) ) \times 0,9$$

HMV bruttó díja/m<sup>3</sup> = ((4,2 x (1,05 x (D + Efd / F) x (To - Ti)) x 0,9 + Vkd) x áfa

+  
( Hkd ) x áfa

(a havi fogyasztási számlához kerül hozzáadásra)

**3.4.35. Fűtési energia:** A fűtési energia a külön tulajdoni hányad belépési pontján mért, és felhasznált hőmennyiség/ kWh egységben kifejezve/. Egységára a lakossági gáz egységára alapján számítandó a hatásfok és 10 % árengedmény figyelembevételével.

**Képlet:** A fűtési energia a külön tulajdoni hányad belépési pontján, közös tulajdon esetén a gépház kilépési pontján felszerelt hőmennyiségmérők közbeiktatásával mérjük és regisztráljuk kWh egységben kifejezve

$$1 \text{ kWh (díja)} \geq 3,6 \times \mathbf{D} + 3,6 \times \mathbf{Efd} / \mathbf{F}$$

A fűtési rendszerre számított átlagos 95 %-os hatásfok figyelembe vételével:

$$1 \text{ kWh (díja)} \geq 3,78 \times ( \mathbf{D} + \mathbf{Efd} / \mathbf{F} )$$

A nettó havi fűtési költség megállapítása az alábbiak szerint történik:

$$\text{Havi nettó díj} = \mathbf{Qf} \times 3,78 \times ( \mathbf{D} + \mathbf{Efd} / \mathbf{F} ) + \mathbf{Hkd}$$

A 10 % kedvezménnyel csökkentett havi nettó díj :

$$\text{Havi nettó díj/10\%} = ( \mathbf{Qf} \times 3,78 \times ( \mathbf{D} + \mathbf{Efd} / \mathbf{F} ) + \mathbf{Hkd} ) \times 0,9$$

Fizetendő havi bruttó díj:

$$\text{Havi bruttó díj} = ( ( \mathbf{Qf} \times 3,78 \times ( \mathbf{D} + \mathbf{Efd} / \mathbf{F} ) + \mathbf{Hkd} ) \times 0,9 ) \times \text{áfa}$$

**3.4.36. Hűtési energia:** A hűtési energia a külön tulajdoni hányad belépési pontján mért, és felhasznált hőmennyiség/ Kwh egységben kifejezve/. A hűtési energia egységár meghatározás alapját a folyadékűtővel előállítható hűtési hőmennyiség képezi. Számítása az ehhez szükséges elektromos áram 10%-kal csökkentett villamos energia egységáron.

**Képlet:** A hűtési hideg energiát a külön tulajdoni hányad belépési pontján, közös tulajdon esetén a gépház kilépési pontján felszerelt hőmennyiségmérők közbeiktatásával mérjük és regisztráljuk kWh egységben kifejezve:

Havi bruttó díj = (( lakossági nettó áramdíj x Qh / 2,842) x 0,9)x áfa

3.4.37. A hődíj tartozás behajtására a közös költség behajtására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A hőmennyiség mérők leolvasását a tulajdonos köteles biztosítani a közös képviselő felhívására. Ismételt eredménytelen felhívás esetén a közös képviselő jogosult a nem leolvasható külön albetétre az átlagfogyasztás kétszeresének megfelelő értékét, mint fogyasztást beállítani és annak költségét kivetni.

### **A tulajdonosok közös költség/terhek viselésének módja, fizetésével kapcsolatos kötelezettségei**

3.4.36. A tulajdoni hányadok, a jogok gyakorlásának, a közös terhek viselésének és a közgyűlési szavazati arányok elosztásának alapelve:

A tulajdoni hányadok meghatározása során **zárt, szilárd felépítménynek** minősül a közműekkel ellátott zárt, vasbeton és/vagy téglafödém szerkezetekkel lefedett alapterületek.

A tulajdoni hányadok meghatározása során **nyitott térfelületnek** minősül a fedetlen, és egyébként közmű nélküli, vagy közműekkel, részben, vagy teljesen ellátott, tető- héjazattal lefedett, de legalább egy oldalán nyitott felépítményi felületek, a nem körbezárt, nem körbefalazott műtárgyak teraszok.

3.4.37. A tulajdoni hányadrészek megállapításánál az egész négyzetméterek a kerekítés szabályai alapján lettek meghatározva.

3.4.38 A külön tulajdoni egységekre eső érték, vagyis a számlálóban szereplő összeg oly módon kerül meghatározásra, hogy az adott egység **egy négyzetméter nettó zárt, szilárd felépítmény felülete egyszeres mértékben-**, míg **egy négyzetméter nettó nyitott térfelület fele**

**mértékben veendő figyelembe.** A tulajdoni hányadok, így megállapított értékének összessége adja a külön tulajdon mértékének nevezőjében szereplő összeget.

3.4.39. A tulajdonos köteles a közgyűlés által megállapított közös költség hozzájárulását legkésőbb a tárgyható 10. napjáig a társasház bankszámlaszámlájára befizetni átutalással.

Amennyiben a tulajdonos helyett más fizeti a közös költséget, úgy a postai átutalási megbízáson, illetve banki átutalási megbízáson a tulajdonos nevét, a külön tulajdon címét (emelet, ajtószám feltüntetésével), illetőleg a kiadott tulajdonosi nyilvántartási kódszámot fel kell tüntetni. Ennek elmaradása esetén az azonosíthatatlan befizetés nem írható jóvá a tulajdonos javára annak tulajdonosa általi bizonyításáig.

A társasháztól eltérő levelezési címmel rendelkezők kötelesek a levelezésből adódó külön költségeket megfizetni, amit a közös képviselő negyedévenkénti előírás formájában jogosult beszédni a közös költséggel együtt.

Késedelmesen fizető tulajdonos a jegybanki alapkamatot kétszeres mértékének megfelelő késedelmi kamatot köteles megfizetni a Társasház részére.

#### **4. Egyebek**

##### **Épületgépészeti elemek elhelyezése közös tulajdonú épületrészekben**

4.1. Az ingatlan homlokzatát érintő bármilyen munkálatot végezni tilos, valamint az azt érintő bármilyen gépezetet, berendezést elhelyezni tilos.

4.2. Az egyes külön tulajdonú albetétekben beépített riasztóberendezések szirénái a közös területeken –sem folyosón, sem homlokzaton– nem helyezhetőek el, mert téves riasztás esetén zavarja a lakók nyugalmát. Riasztó csak távfelügyeleti rendszerben működhet („néma riasztás”).

***4.3. A teraszokon csak kerti bútorok, elektromos grillsütők helyezhetők el. Tilos a faszenes, vagy más (gáz)sütők használata. Házi összejövetelek esetén a teraszon a csendrendelet figyelembe vételével kell eljárni.***

##### **Parkolási szabályok**

***A vendég által a tulajdonos parkolójába való behajtást engedélyező tulajdonostárs teljes anyagi felelőséggel tartozik a vendége a parkolóba való be- és kihajtás, valamint a parkolás során esetlegesen okozott kárért.***

4.5.1. Agépkocsi parkolókat csak rendeltetésnek megfelelően használhatják, állagát kötelesek megóvni.

4.5.2. Téli időszakban a gépkocsit a beállást megelőzően a nagyobb hótakarástól meg kell tisztítani

4.5.3. A parkolók használata során kötelesek a KRESZ szabályait betartani

4.5.4 A gépkocsi parkolókat raktárként, tárolóként nem használhatják, ott gépkocsit nem moshatnak, nem szerelhetnek, valamint a gépkocsik esetleges olajfolyását saját költségén kötelesek feltakarítani.

#### **4.5.5. Gépkocsi parkolóban kerékpárt, motort lehet tárolni.**

### **Wellness, grill terasz és külső medence használata**

#### **4.6. A közös tulajdonban lévő wellness tér és kiegészítő berendezései, a fitness terem, és a grill terasz használatával kapcsolatos szabályok, amelyek a tulajdonostársak nyugalmát és érdekeit szolgálják:**

*Használatra jogosultak: A wellness tér és kiegészítő berendezései, fitness, grill terasz használatára jogosultak az apartmant ténylegesen használó tulajdonosok, közeli hozzátartozóik, hozzátartozóik (vendégeik) vagy az apartmant bérlő személyek.*

*Az apartman tulajdonosa, vagy bérlője jogosult a wellness tér és kiegészítő berendezései, a fitness terem, és a grill terasz használati jogát a vendégei részére átengedni, velük megosztani.*

*Fogadható vendégek: A wellness tér és kiegészítő berendezései, fitness terem, grill terasz területére egyszerre bevihető vendégek száma az apartmanok minden **30 m<sup>2</sup>-e után 2 fő**.*

*Akik a fenti rendelkezések szerint nem jogosultak a wellness tér és kiegészítő berendezései, a fitness terem, és a grill terasz használatára, a Társasházban működő üzemeltetési szolgálat joga és kötelezettsége felszólítani azok elhagyására. Amennyiben felszólítás ellenére az illető személy nem hagyja el a helyiséget, az üzemeltetési szolgálat köteles az intézkedésre.*

*A vendégek megkülönböztetésére az apartmanházba történő belépést követően kötelező egységes színű karszalag viselése az apartmanház és a kert teljes területén is.*

*A vendégek nevét az ingatlan tulajdonosa(i), bérlője kötelese(k) a vendégkönyvbe közvetlenül beírni.*

*Belső medence használata: A wellness tér és kiegészítő berendezéseit mindneki saját felelősségére használhatja, kiskorú gyermek esetén annak eltartója, törvényes képviselője felel. Saját és gyermekeink biztonsága érdekében a belső medencékbe történő beugrás, illetve a medencékben való ugrálás a fokozott balesetveszély (a belső medencékben vízszint alatti építmények, oszlopok kerültek megépítésre, melyek a medencébe történő ugrálás esetén fokozottan balesetveszélyesek, a medencébe történő ugrálás esetén a kicsapódó víz miatt a csúszásveszély megnő) elkerülése érdekében nem megengedett.*

*A wellness térben úszómester nem tartózkodik, ezért a kicsapódott víz összehúzósa, feltörlése a wellness teret használó kötelessége, a balesetveszély elhárítása érdekében.*

A CIEMME Kft. felhívja minden tulajdonos társ figyelmét, hogy a fentiek be nem tartásából fakadóan bekövetkezett baleset miatt sem alapítói, sem beruházói, illetve üzemeltetői minőségében semminemű felelősséget nem vállal.

*A jelen 4.6. pontban foglalt szabályok megszegése esetén alkalmazandó szankció:*

*A közös tulajdonban lévő wellness tér és kiegészítő berendezései, a fitness terem, és a grill terasz használatával kapcsolatos szabályok megszegése esetén a szabályszegést a Társasház üzemeltetője írásban rögzíti, amelyről értesíti a közös képviselőt. A közös képviselő köteles a szabályszegőt felszólítani annak abbahagyására és köteles figyelmeztetni az eredménytelenség esetére az esetleges következményekre.*

*Ha a felszólítás nem vezet eredményre, a közös képviselőnek joga, hogy ilyen esetben a közgyűlést összehívja. A közgyűlés dönt a szankció alkalmazásáról. Ilyen esetben a szankció pénzbeli, azaz a tulajdonos/bérlő által havonta fizetendő közös költség 10-szeres mértéke, a szabályszegés kezdő időpontjától annak abbahagyásáig. Amennyiben a közgyűlés úgy dönt, hogy a szabályszegés miatt alkalmazza a szankciót, köteles értesíteni döntéséről a szabályszegőt, és köteles a szankció közös költség módjára való beszedéséről gondoskodni.*

**4.7. A társasház közös tulajdonában lévő fitness terem, bentli élménymedence, gőzkabin, szauna, grill terasz, külső medence és annak berendezései (továbbiakban: wellness) a tulajdonosok és vendégeik használhatják saját felelősségükre. Ez alól kivételt tenni nem lehet. Érvénytelen vagy jogosulatlan használat esetén alkalmanként, a közgyűlés által meghatározott egyszeri használati díjat köteles megfizetni a használó.**

4.8. Nyitvatartási idő munkanapokon 7.00-22.00 óra között, hétvégén és munkaszüneti napokon 08.00-22.00.óra között.

4.9. Minden lakástulajdonos és vendégei a wellness-t a nyitvatartási időben saját céljára korlátlanul használhatja. A wellness-be egy időben csak korlátozott számú használó tartózkodhat, így a tulajdonosok és vendégeik tudomásul veszik, hogy telítettség esetén annak fennállóságáig nem használhatják a létesítményt. A sorrendet az érkezési sorrend határozza meg. A wellness-be vendéget minden tulajdonos jogosult bevinni, de vendégért teljes körű személyi és anyagi felelősséggel a tulajdonos tartozik. A vendéggel a tulajdonosnak kell megismertetni a wellness használati szabályait. **A vendég kizárólag a tulajdonossal egy időben használhatja a létesítményt, amennyiben erre nincs mód, úgy arról minden esetben értesítenie kell az üzemeltetőt**

4.10. A wellness területére üveget vagy üveget is tartalmazó tárgyat szigorúan tilos bevinni. Amennyiben ezt bármely használó megszegi és annak következtében üvegszilánk kerül a wellness területére, úgy az aki ezt okozta a wellness teljes, rendkívüli takarításának díját köteles megfizetni, melynek behajtására a közös költség behajtására vonatkozó szabályok érvényesek.

4.11. A wellness berendezéseit, eszközeit mindenki csak saját felelősségére használhatja. Baleset bekövetkezése esetén sem az üzemeltetőt, sem a tulajdonosokat felelősség nem terheli. Ezek használata során be kell tartani a használati utasításban írottakat.

- 4.12. A wellness területére kizárólag papucsban, saját törölközővel szabad belépni.
- 4.13. A wellness térben üzemeltetett szaunát és gőzkabint, külső-belső medencét csak felnőttek használhatják. Fürdőlepedő használata kötelező! Gyermek a wellness térben csak szülői felügyelet mellett, vagy annak felelősségére tartózkodhat.
- 4.14. A wellnessst a közgyűlés határozata szerint az ott írt feltételekkel a közös képviselő bérbé adhatja rendezvények céljára.
- 4.15. A grillterasz használata a belépő kártyával lehetséges, mely az energia költségeket az adott kártya tulajdonosának közös költségéhez írja hozzá.
- 4.16. A wellness használati utasítását minden belépőkártya tulajdonosa vagy használója a kártya birtokbavételével illetve a wellness tényleges használatával tudomásul veszi és azt mind vendégei vonatkozásában kötelezően, elfogadja és betartja. A belépőkártya jogosultja felel a használó által a társasháznak, vagy a wellnessst használó más személynek gondatlanságból vagy szándékosan okozott kárért. Az rend ismételt megszegése esetén –a közgyűlés határozata szerint- a használatra jogosult használati jogosultsága időszakosan korlátozható vagy megvonható. A korlátozás vagy megvonás időszakára a közös költségen belül közgyűlés által megszavazott wellness fenntartási és működtetési költségek fizetése alól az érintett jogosult nem kaphat felmentést. Eltérő szabályozás a közgyűlés által történt elfogadása után lép hatályba. A Szervezeti és működési Szabályzatnak a Siófok Körzeti Földhivatalához történő megküldésről a közös képviselő tartozik gondoskodni.

Debrecen, 2010. szeptember 18.

.....

Alapító

Határozat hitelűl

Ellenjegyeztem