

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003
E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



Száma: 3-32...../2020.

**ELŐTERJESZTÉS
- a Pénzügyi Bizottsághoz -**

az Újfehértó, Vasvári Pál utca 1. szám alatti Társasház 2020. január havi pénzügyi egyenlegének és az egy darab 100 000,- Ft végösszeget meghaladó bemutatott számlája véleményezéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az Újfehértó, Vasvári Pál utca 1. szám alatti Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata alapján a Számvizsgáló Bizottság jogkörét az alapító okirat előírásainak megfelelően Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága látja el.

A Számvizsgáló Bizottság a szervezeti és működési szabályzat szerint az alábbi feladatokat látja el:

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonta ellenőrzi a Társasház közösség pénzforgalmát,
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint a 100. 000,- Ft végösszeget meghaladó bemutatott számlákat,
- javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

A Számvizsgáló Bizottság tagjai együttesen, de külön-külön is végezhetnek ellenőrzést, azonban az ellenőrzés megállapításait a Bizottságnak meg kell tárgyalni és jóvá kell hagyni.

A Társasház közös képviselője, Pappné Szabó Julianna elkészítette a Társasház 2020. január havi pénzügyi egyenlegét. A beszámoló az előterjesztés mellékletét képezi.

A közös képviselő tájékoztatása szerint a Társasháznak 2020. január hónapban egy darab 100. 000,- Ft végösszeget meghaladó számlája keletkezett. A számla másolata a beszámoló mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Pénzügyi Bizottságot, hogy a Társasház 2020. január havi pénzügyi egyenlegét és az egy darab 100 000,- Ft végösszeget meghaladó bemutatott számláját véleményezni szíveskedjen!

Újfehértó, 2020. február 18.



**Dr. Hosszú József
polgármester**

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
PÉNZÜGYI BIZOTTSÁGÁNAK
(mint Számvizsgáló Bizottság)

...../..... (.....) számú

Határozata

az Újfehértó, Vasvári Pál utca 1. szám alatti Társasház 2020. január havi pénzügyi egyenlegének és az egy darab 100 000,- Ft végösszeget meghaladó bemutatott számlája véleményezéséről

A PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG

- 1./ az Újfehértó, Vasvári Pál utca 1. szám alatti 55 lakásos Társasház 2020. január hónapra vonatkozó pénzügyi egyenlegét a melléklet szerint elfogadásra javasolja az Alapító részére.
- 2./ az Újfehértó, Vasvári Pál utca 1. szám alatti 55 lakásos Társasház 2020. január hónapban keletkezett egy darab 100. 000,- Ft végösszeget meghaladó bemutatott számláját a melléklet szerint elfogadásra javasolja az Alapító részére.

Határidő: azonnal
Felelős: PB. elnök

Suhaj István
PB. Elnök

A határozatról értesül:

- 1./ Polgármesteri Hivatal (Gazdasági Osztály, Pénzügyi Osztály)
- 2./ Közös képviselő
- 3./ Irattár

Az Újfehértó Önkormányzat Vasvári Pál u.1. sz. alatti 55 lakásos társasház

2020. Január havi pénzügyi egyenlege

Nyitó egyenleg: 1.513.383 Ft

Kiadás

Közös Képviselő: 31.750 Ft

Külső takarítás- parkrendezés: 100.000 Ft

Eon: 15.631 Ft

Polányi János: 2.700 Ft

Full Pc: 4.250 Ft

Molnár János: 32.200 Ft

Termoszol Plusz Kft: 317.500 Ft

Szolnoki és Társai Ker Kft: 7.950 Ft

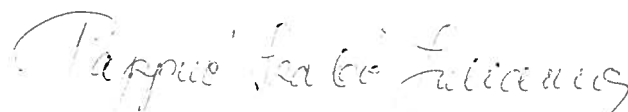
Számlavezetési díj: 4.538 Ft

összesen: 516.519 Ft

Bevétel: 266.172 Ft ebből kamat 10 Ft.

Záró egyenleg: 1.263.036 Ft

Újfehértó, 2020.02.18.



Pappné Szabó Julianna

Közös képviselő

Kibocsátó:

Termozol Plusz Kft.
 4400 Nyíregyháza, Bujtos u. 36.
 Adószám: 13050043-2-15
 Bankszámlaszám: Unicredit
 10918001-00000004-12890017

Vevő:

**Újfehértó, Vasvári Pál utca 1. szám alatti
 Társasház**
 4244 Újfehértó, Vasvári Pál utca 1.

Fizetés módja: átutalás	Teljesítés: 2019.12.23.	Fiz. határidő: 2020.01.14.	Kiállítás: 2020.01.06.	Példány: 1 / 2	Számlaszám: TEP8-SZ-1783867
----------------------------	----------------------------	-------------------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------------

Megnevezés:	Vtsz/Szj:	Áfa:	Nettó ár:	Mennyiség:	Nettó érték:	Áfa tartalom:	Bruttó érték:
1. Gázkazán karbantartása kiszállással	45.33.11.	27%	12 500 Ft	20 db	250 000 Ft	67 500 Ft	317 500 Ft

 Nettó összesen: 250 000 Ft
 Áfataralom összesen: 67 500 Ft

Kerekítés: 0 Ft

Azaz: háromszáztizenhétezer-ötszáz HUF

Végösszeg: 317 500 Ft

Pénzforgalmi elszámolás!

 Vevő

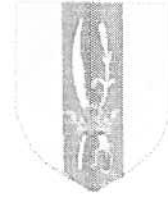

TERMOZOL PLUSZ KFT.
 4400 Nyíregyháza, Bujtos u. 36.
 Kibocsátó

" PÉNZFORGALMI ELSZÁMOLÁS "



**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003
E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



Száma: 3-48 /2020.

**ELŐTERJESZTÉS
- a Pénzügyi Bizottsághoz -**

**Tájékoztatás az Újfehértó, Vasvári Pál utca 1. szám alatti Társasház
Szervezeti és Működési Szabályzatának módosításáról**

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az Újfehértó, Vasvári Pál utca 1. szám alatti 55 lakásos Társasház jelenleg hatályos Szervezeti és Működési Szabályzata (továbbiakban: SZMSZ) 2016. április 26. napján lépett hatályba.

Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Társasházat érintően a 2020 januári ülésén módosította az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2005. (V. 25.) rendeletét aképpen, hogy a fizetendő óvadék mértékét a licit eljárás alapján kialakuló havi lakbér négyszeresének megfelelő összegre emelte, illetve módosította a Társasház lakóinak lehetőségeit korlátozó azon rendelkezést, amely nem tette lehetővé az olyan jellegű átalakítás(ok)at, mely az épület homlokzatának vagy tetőszerkezetének megbontásával járna, továbbá a műhold- vagy televízió vételére alkalmas berendezés, eszköz homlokzatra történő elhelyezését. Az SZMSZ visszautal a rendelet óvadéokra vonatkozó rendelkezésire, így nem kell külön is kiemelni a mérték megváltozását.

Az SZMSZ mellékletét képező Házirend azonban tartalmazta a homlokzatot, tetőszerkezetet érintő munkálatok végzésének tilalmát, a műhold- vagy televízió vételére alkalmas berendezés, eszköz homlokzatra történő elhelyezésének tilalmát, így ezeket a rendelkezést a módosított rendeleti előírásokhoz igazítottuk.

A módosuló SZMSZ értelmében, amennyiben a bérlő két hónapot meghaladóan nem fizeti meg a bérleti díjat vagy a közös költséget, illetve egyéb, a bérlemény használatával összefüggő díjat, költséget, a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani, függetlenül attól, hogy az óvadék összege egyébként a fennálló hátralékot fedezi. Erre a jelenleg hatályos SZMSZ-ben három hónapot követően van lehetősége a bérbeadónak.

A Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának módosításáról a Társasház Számvizsgáló Bizottságának jogkörében eljáró Pénzügyi Bizottságot a fentiek szerint tájékoztatom. A módosított Szervezeti és Működési Szabályzat a tájékoztatás mellékletét képezi. Kiemeléssel jelöltük a módosított rendelkezéseket. Az új SZMSZ és a Házirend 2020. március 20. napján lép hatályba.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 15. § alapján a közösség - a törvény 14. §-ban meghatározottak szerint - a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

Kérem a Tisztelt Pénzügyi Bizottságot, hogy a tájékoztatót megtárgyalni és tudomásul venni szíveskedjen!

Újfehértó, 2020. február 21.



Dr. Hosszú József
polgármester

ÚJFEHÉRTÓ, VASVÁRI PÁL UTCA 1. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII törvény (Ttv.) 13 § (1) bekezdése alapján az Újfehértó Vasvári Pál utca 1. szám alatti társasház egyszemélyes alapítója a következő Szervezeti és Működési Szabályzatot (SZMSZ) alkotja meg:

1. Általános adatok:

- (a) Név: Újfehértó, Vasvári Pál utca 1. szám alatti Társasház
- (b) Cím: 4244 Újfehértó, Vasvári Pál utca 1.
- (c) Helyrajzi száma: Újfehértó belterület 1889 hrsz
- (d) Alapító okirat kelte: 2005. május 24.
- (e) Albetétek száma: 56 db (55 db lakás + beépítetlen tetőtéri szint)

2. Jogok és kötelezettségek a Társasházban:

- (a) A Társasházban lévő lakások állami bérlakás program keretében állami támogatás bevonásával kerültek kialakításra, így azok kizárólag az egyszemélyes alapító Újfehértó Város Önkormányzata tulajdonát képezik, ennek megfelelően a Társasházzal kapcsolatos valamennyi jog és kötelezettség Újfehértó Város Önkormányzatát illeti, illetőleg terheli.
- (b) Az egyszemélyes alapító nyilatkozik, hogy a lakóépületben lévő lakásokat bérlakásként hasznosítja az erre vonatkozó támogatási szerződés előírásai szerint. A bérlőkiválasztást, a bérleti szerződés tartalmának megállapítását az önkormányzati rendeletekben meghatározott szabályok szerint látja el.
- (c) A Társasház alapító okirat VI. fejezetében, VII. fejezetében továbbá a VIII. fejezet közgyűlésre vonatkozó részeinél az egyszemélyes alapító a jogosított és kötelezett, az alapító képviselőjében a polgármester jár el.
- (d) A Társasházban lévő lakásokat, illetve a közös használatú helyiségeket a lakók az alapítóval kötött bérleti szerződés, a jelen SZMSZ, valamint a vonatkozó jogszabályi előírások betartásával használhatják.

3. Közös költség, közüzemi és más szolgáltatások díja, bérleti díj:

- (a) A bérlőket terheli az általuk bérelt lakások használatával összefüggő közüzemi díjak, a közös költség és a bérleti díjak, valamint a lakáshasználattal, bérleti jogviszonnyal összefüggő valamennyi díj és költség megfizetése.
- (b) A közös költséget Újfehértó Város Önkormányzata 68800013- 11058461 számú bankszámlájára kell megfizetni minden hónap 15. napjáig.
- (c) A közös költség egyes költség-nemeit az alábbiak szerint kell viselni:
Lépcsőházi világítás: lakásonként egységesen
Javítási, karbantartási költség: lakásonként egységesen
Takarítás költségei: lakásonként egységesen

Közös használatú vízdíj: lakásonként egységesen
Hulladékkezelési közszolgáltatás díja: lakásonként egységesen
Közös Képviselő díja: lakásonként egységesen

- (d) Az egyedileg fogyasztott és mérőórával mért közüzemi szolgáltatások (áram, gáz, víz és szennyvíz) díját közvetlenül a szolgáltatók felé, a közszolgáltatóval kötött szerződés szerint kell megfizetni.
- (e) A bérleti díjat Újfehértó Város Önkormányzata 68800013- 11039237 számú bankszámlájára átutalással kell teljesíteni a bérleti szerződésben, illetve Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő- testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díjainak megállapításáról szóló 10/2005. (V. 25.) számú önkormányzati rendeletében meghatározott módon. Ennek alapján a lakbért minden hónap 10. napjáig előre és a külön szolgáltatásokért fizetendő díjat, az erre vonatkozó megállapodásban leírtak szerint, Újfehértó Város Önkormányzata Költségvetési Számlájára (készpénz-átutalási- vagy folyószámla-átutalási megbízás alapján) kell megfizetni.
- (f) A közös költség, a bérleti díj, illetve a bérlőt terhelő minden egyéb díj vagy költség megfizetéséért a bérlő teljes körű felelősséget vállal.
- (g) Bármilyen díj vagy költséghátralék tényéről a közös képviselő a tudomásszerzést követően haladéktalanul értesíti az alapítót.
- (h) A közös képviselő a hátralékban lévő bérlőt a hátralék összegének és jogcímének közlésével, 8 napos fizetési határidő tűzésével -írásban- felszólítja a bérlőt a hátralék kiegyenlítésére. A kézbesítésre és a kézbesítési vélelemre a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései vonatkoznak.
- (i) Amennyiben a bérlő a fizetési kötelezettségét nem teljesíti határidőn belül, a közös képviselő jelzése alapján a közös képviselő és az alapító bérbeadó fizetési meghagyás kibocsátását, illetve a hátralék megfizetési iránti bírósági eljárás lefolytatását kezdeményezi. Különösen indokolt esetben a hátralék részletekben történő megfizetése tárgyában az alapító bérbeadó és a bérlő megállapodást köthet egymással, azzal, hogy a megállapodásban a bérlő által vállaltak nem teljesítése az előbbieken meghatározott jogkövetkezményekkel jár.
- (j) A Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2005. (V. 25.) számú rendeletének 5/A §-a értelmében a bérlőknek óvadékot kell megfizetni, amely adott esetben az elmaradt bérleti és egyéb díjak, a bérleti jogviszonnyal összefüggő költségek megfizetésére szolgál fedezetül.
- (k) Amennyiben a bérlő legalább két (2) hónapot meghaladóan nem fizeti meg a bérleti díjat vagy a közös költséget, illetve egyéb, a bérlemény használatával összefüggő díjat, költséget, a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani, függetlenül attól, hogy az óvadék összege egyébként a fennálló hátralékot fedezi. A felek a szerződés megszűnésekor elszámolnak egymással. A bérlő az óvadék mértékén túl is köteles helytállni az általa felhalmozott díj vagy költséghátralékért, illetve az általa okozott kárért.

A Társasház szervezete, a társasházközösség ügyeinek intézése

4. A közgyűlés

- (a) A társasházközösség legfőbb döntést hozó szerve a közgyűlés, amelynek jogosítványait az egyszemélyes alapításra tekintettel az alapító okirat VIII. részében foglalt felhatalmazás alapján Újfehértó Város Polgármestere gyakorolja.
- (b) Azokban az ügyekben ahol a társasházakról szóló a 2003. évi CXXXIII. törvény valamint a 2005. május 24. napján kelt társasházi alapító okirat közgyűlést említ, azon az alapító döntését kell érteni.
- (c) A társasházközösség ügyeiben a közgyűlés, illetve a közös képviselő dönt.
- (d) A közgyűlés határoz:
 - a közös használatú épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
 - a közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
 - a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról,
 - a szervezeti és működési szabályzat elfogadásáról,
 - minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti és működési szabályzat nem utal a közös képviselő, vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.
- (e) Amíg a Társasházban lévő külön lapon megjelölt és bejegyzett társasházi lakások egyszemélyi önkormányzati tulajdonban állnak, a közgyűlés működésére vonatkozó szabályok jelen szervezeti szabályzatban történő feltüntetése, mint szükségtelen mellőzésre kerül.

5. A közös képviselő:

- (a) A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.
- (b) A közös képviselőt - a társasház közösség ügyeiben eljárva, az épület fenntartása, felújítása és a közös használatú épületrészekkel kapcsolatos ügyekben - perbeli cselekvőképesség illeti meg.
- (c) Nem lehet közös képviselő, aki a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 49 § (1) bekezdésének a hatálya alá tartozik
- (d) A közös képviselő az alapító felhívására köteles igazolni büntetlen előéletét, szakképzettségét, köztartozásmentességét.
- (e) A Társasház közös képviselője társasházkezelői feladatokat is ellát.
- (f) A közös képviselővel megbízási szerződést az alapító képviselőjében eljáró Újfehértó Város polgármestere köti meg.

(g) A közös képviselő a feladatait a megbízó utasításai, a Társasház alapító okirata, a társasházra vonatkozó jogszabályok, az SZMSZ, illetve a számvitelre, valamint a társasházak kezelésére és üzemeltetésére vonatkozó előírások keretei között látja le.

(h) A közös képviselő feladatai különösen:

- a Társasház üzemeltetésével és fenntartásával kapcsolatos hatáskörébe tartozó ügyek intézése, a hatáskörét meghaladó kérdésekben alapítói döntés kezdeményezése,
- közli és a bérlőktől beszedi a közös költséget, valamint a külön szolgáltatások díját, ezekről folyamatosan nyilvántartást vezet. Minden hónap 15. napjáig ellenőrzi a bérleti díj, a közös költség, a külön szolgáltatások díjának bérlők általi befizetését. Késedelem esetén a közös képviselő az adott hónap 18. napjáig köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, haladéktalanul értesíti az alapítót a díjhátralék megfizetése érdekében szükséges egyéb eljárások megindítása érdekében, illetve kezdeményezi a bérleti szerződés felmondását.
- többletdíjazás felszámítása nélkül a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatja a lakókat

a) minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztve – a Ttv. 1. mellékletben meghatározott formában és tartalommal - írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetmény útján a közös használatú épületrészeket érintő, valamint a Ttv. 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról költségnemenkénti bontásban,

b) minden év február 15. napjáig, írásban, a közös használatú épületrészeket érintő és a Ttv. 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentés egyes közszolgáltatási területeken történt bevezetése óta, az annak eredményeként a bérlő külön használatú lakása és a nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében jelentkező megtakarításairól a Ttv. 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján számított költségnem szerinti bontásban és évenként összesítve, és

c) minden év május 31. napjáig a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és bérlőnként a közös költség megosztásának az SZMSZ- ben megállapított szabálya szerinti bontásban.

Ha valamely közüzemi szolgáltató az adott hónapban nem állít ki a Társasház számára számlát, úgy a tájékoztatásban e költségnem tekintetében elegendő erre a tényre utalni.

Ha a Társasház valamely közüzemi szolgáltatás tekintetében nem részesült a rezsicsökkentésből eredő megtakarításban, akkor a közös képviselő köteles ennek indokát a tájékoztatásban érthető és világos módon szerepeltetni. Ha a Társasház a villamos energiát vagy földgázt nem egyetemes szolgáltatás keretében vételezi, akkor a tájékoztatásban azt kell feltüntetni, hogy ezen okból az említett területen a Társasház nem jogosult a rezsicsökkentésre.

- a bérlőkről és a velük együttlakó személyekről nyilvántartás vezetése az adatvédelmi szabályok betartása mellett. Jogcím nélküli, jogosulatlan (jogosulatlan személy befogadása, albérletbe adás) lakáshasználat esetén haladéktalanul köteles értesíteni a bérbeadót.

- a számviteli előírásoknak megfelelő könyvvizetés (nyilvántartás), bankszámlával és házipénztárral kapcsolatos feladatok szakszerű ellátása,
- adóbevallással és befizetéssel kapcsolatos kötelezettségek határidőre való teljesítése,
- éves költségvetési javaslat elkészítése minden év december 15. napjáig, kiemelten a közös költségek összegének meghatározására,
- éves elszámolás elkészítése és annak benyújtása az alapító részére a tárgyévét követő hónap 15. napjáig,
- lakásonként szükség szerint, de évente legalább egy alkalommal köteles ellenőrizni a lakás rendeltetésszerű használatát, a berendezési és felszerelési tárgyak meglétét (leltár szerint) és állapotát, amelyről köteles jegyzőkönyvet felvenni. A jegyzőkönyv egy aláírt példányát az ellenőrzést követő 8 napon belül köteles megküldeni a bérbeadónak.
- köteles folyamatosan figyelemmel kísérni a Társasház műszaki állapotát, az esetleges feltárt hibák kijavítása, karbantartása iránt szükséges intézkedéseket haladéktalanul megtenni.
- köteles nyilvántartást vezetni a garanciális hibákról, ezek kijavítását ellenőrizni, a kijavításra vonatkozó igazolást kiadni.
- kezeli az épületre vonatkozó műszaki dokumentumokat, műbizonylatokat, a berendezési és felszerelési tárgyak garancia jegyeit.

- (i) A közös képviselő köteles a társasházi ingatlan teljes területén betartani és betartatni a balesetvédelmi- tűz és egészségvédelmi szabályokat és előírásokat, a jogszabályokban rögzített ilyen irányú szemléket előkészíteni,
- (j) A közös képviselő a közös költség terhére köteles gondoskodni az épületben a közös használatú helyiségek, terek takarítási feladatok megszervezéséről és annak folyamatos elvégzéséről, beleértve a téli hó eltakarítási és siktalanítási feladatokat is.
- (k) A közös képviselő a bérlők közösségével folyamatosan tartja a kapcsolatot, egyéni bérlői kérelmek és közérdekű javaslatokat intézi vagy ezekben az alapító döntését kezdeményezi.
- (l) Szükség szerint, de félévente legalább egy alkalommal (a 2. félévben lehetőleg az éves terv előtt) a közös képviselő köteles a bérlők gyűlését összehívni és arról jegyzőkönyvet készíteni, amelynek egy példányát a gyűlést követő 8 napon belül köteles megküldeni az alapítónak. A gyűlés időpontját előzetesen, az azt megelőzően legalább 8 nappal a Társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni.
- (m) A közös képviselő köteles a tevékenységéről szükség szerint, de havonta legalább egy alkalommal az alapító képviselőjét ellátó Polgármester felé beszámolni.
- (n) A közös képviselő rendszeresen tájékoztatja a bérlőket az alapító döntéseiről (írásban, hirdetmény útján).
- (o) A közös képviselő a közös használatú helyiségek (lépcsőház, kapu stb.), berendezések, valamint a megüresedett bérlakások kulcsait őrzi.

- (p) A közös képviselő az alapító határozatait előkészíti, végrehajtja, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és az SzMSz rendelkezéseinek.
- (q) A közös képviselő az alapító határozatairól és azok végrehajtásáról folyamatosan nyilvántartást vezet.
- (r) Az alapító utasítása szerint képviseli a Társasházat harmadik személlyel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.
- (s) A közös képviselő köteles az SzMSz-ben foglaltakat valamint a vonatkozó jogszabályi előírásokat a bérlőkkel betartatni. Ha a bérlő vagy a vele együttélő személy az SzMSz-ben foglaltakat nem tartja be, velük szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartást tanúsít, köteles a bérlőt -a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megisméltéstől való tartózkodásra, a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felszólítani. A magatartás folytatásától vagy megisméltésétől számított 8 napon belül köteles a bérbeadónál kezdeményezni a bérleti szerződés felmondását.
- (t) A közös képviselő a Társasház pénzforgalmára vonatkozó iratokat köteles a Számvizsgáló Bizottság rendelkezésére bocsátani, és a tárgyhót követő hónap 15 napjáig e tárgyban beszámolót készíteni.
- (u) A közös képviselő ellátja továbbá mindazon feladatokat, amelyeket a Ttv., illetve a vonatkozó jogszabályi rendelkezések akként tüntetnek fel.

6. A Számvizsgáló Bizottság

- (a) A Számvizsgáló Bizottság jogkörében eljárva:
 - bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonta ellenőrzi a Társasház közösség pénzforgalmát,
 - véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint a 100. 000,- Ft végösszeget meghaladó bemutatott számlákat,
 - javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
 - összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.
- (b) A Számvizsgáló Bizottság jogkörét az alapító okirat előírásának megfelelően Újfehértó Város Képviselő Testülete által létrehozott Pénzügyi Bizottság látja el.
- (c) A Számvizsgáló Bizottság tagjai együttesen, de külön- külön is végezhetnek ellenőrzést, azonban az ellenőrzésre vonatkozó megállapításait a Bizottságnak meg kell tárgyalnia és jóvá kell hagynia.

- (d) A Bizottság a döntéseit egyszerű szótöbbséggel hozza meg.
- (e) A Számvizsgáló Bizottság eljárására egyebekben Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő- testületének mindenkor hatályos Szervezeti –és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletének vonatkozó előírásai megfelelően irányadók.

7. A Társasház házirendje

- (a) A házirend célja, hogy ennek keretében határozzák meg a Társasházban történő építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait az egyes épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat.
- (b) A házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a Társasházban tartózkodó valamennyi személy, illetve a lakások mindenkori használói kötelesek betartani.
- (c) A házirend szabályainak betartását az alapító, illetve a közös képviselő jogosult és köteles ellenőrizni, akik egyben jogosultak a házirend megsértőivel szemben a megfelelő intézkedést, illetve eljárást kezdeményezni, amelyek különösen az alábbiak lehetnek:
 - figyelmeztetés
 - okozott kár megtérítésére vonatkozó felhívás
 - bérleti szerződés felmondása
 - bírósági eljárás kezdeményezése
- (d) A gyermekek, kiskorúak házirendet sértő magatartásáért, az általuk okozott kárért a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései alapján a gondozójuk, kivételes esetekben maga a károkozó felel.
- (e) A Társasház házirendjét az SZMSZ 1. számú melléklete tartalmazza.

7/A A kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges adatkezelési szabályok

- (a) A Társasház kerékpártárolójának megfigyeléséhez 2 db kamera, valamint a hátsó udvaron található pihenő- szabadidős rész megfigyeléséhez 1 db kamera került beszerzésre és üzembe helyezésre.
- (b) A kamerákkal történő képfelvétel készítése, rögzítése az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény értelmében adatkezelésnek minősül, így az adatkezelés szabályaira az SZMSZ-ben meghatározottakon túl a 2011. évi CXII. törvény, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII törvény előírásai megfelelően irányadók.
- (c) A felvételek a rögzítést követően a törvényes határidő figyelembe vételével kerülnek tárolásra abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban - ideértve az érintett személy vagy a társasházi közösség által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is -

bizonyítékul, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. A határidő lejártát követően a fel nem használt felvételek haladéktalanul törlésre kerülnek úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

- (d) A kamerarendszer által rögzített felvételekhez kizárólag jogszabályban meghatározott szervek (hatóságok) és személyek férhetnek hozzá, kizárólag jogsértő cselekmény megtörténtéről való tudomásszerzés esetén.
- (e) A felvételeket kizárólag jogsértő cselekmény megelőzése, megszakítása vagy büntefelderítés érdekében, mellőzhetetlen esetben lehet megismerni, és a felvételek csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatóak. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételek a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törlésre kerülnek.
- (f) 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. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben a megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételek haladéktalanul törlésre kerülnek úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.
- (g) A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.
- (h) A felvételek megismeréséről a közös képviselő közreműködésével jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.
- (i) A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon felhívjuk az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére, az érintett személyt - kérésére - tájékoztatjuk a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, valamint a jogorvoslati lehetőségekről.
- (j) A kamerák vagy annak bármely alkatrészének, elemének megrongálása, használhatatlanná tétele vagy megsemmisítése esetén a károkozó a Polgári Törvénykönyv szerint felelősségi szabályok szerint köteles helytállni és megtéríteni a Társasháznak okozott kárát, valamint az ezzel összefüggő egyéb költségét. Amennyiben erre nem kerül sor, úgy a károkozóval szemben bírósági eljárás lefolytatását kezdeményezi az alapító, továbbá az esetlegesen fennálló lakásbérleti jogviszony azonnali hatályú felmondásának is helye lehet.
- (k) A kamerarendszer működtetésével összefüggésben további tájékoztatás kérhető a közös képviselőtől vagy az alapítótól.

8. Záró rendelkezések:

- (a) A jóváhagyott szervezeti és működési szabályzat bérlőkkel történő megismertetéséről, a Társasházban történő kifüggesztéséről a közös képviselő gondoskodik.
- (b) Az SZMSZ hatálya kiterjed a Társasház valamennyi bérlőjére, az épületben, illetőleg a lakásokban ott tartózkodó személyekre.
- (c) Az SZMSZ 2020. március 20. napjától lép hatályba, ezzel egyidejűleg hatályát veszti a 2016. április 26. napjától hatályba lépett SZMSZ.
- (d) Az SZMSZ elválaszthatatlan 1. számú melléklete a Társasház Házi rendje.

Újfehértó, 2020. február 26.

Dr. Hosszú József
polgármester

ÚJFEHÉRTÓ, VASVÁRI PÁL UTCA 1. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ

Szervezeti és Működési Szabályzatának

1. számú melléklete

A TÁRSASHÁZ HÁZIRENDJE

A házirend meghatározza Társasház általános adatait, továbbá a Társasházban tartózkodó személyek (állandóan vagy ideiglenesen ott-tartózkodó személy, bérlő, családtag, látogató) egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek. Előírja továbbá az ingatlan rendeltetésszerű használatára, állagának védelmére, megóvására szolgáló követelményeket.

Közös érdekünk, hogy a használók kulturált környezetben, nyugodt körülmények között, biztonságban éljenek. Kívánatos ezért, hogy a bérlők és az ott tartózkodók jó gazda módjára óvják és gazdagítsák otthonukat.

A jelen házirendben foglaltak betartásáért valamennyi bérlő és a Társasházban tartózkodó felel. A házirendben foglalt előírások figyelmen kívül hagyása miatti jogkövetkezményekért, károkért a mulasztó felel.

A jelen házirendben foglalt kötelezettségek betartásának ellenőrzése egyrészt a tulajdonos, másrészt a közös képviselő joga és feladata. A házirendben foglaltak megszegése esetén az érintettel szemben a közös képviselő – írásbeli felszólítás formájában – intézkedni köteles. Ennek eredménytelensége esetén a további eljárás tekintetében a közös képviselő a Házirendben foglaltak alapján határoz.

A jelen házirendben foglalt korlátozások nem vonatkoznak az életveszély vagy hiba elhárítására irányuló, azonnali beavatkozást igénylő munkavégzésre.

A Házirendben a társas együttéléshez nélkülözhetetlen alapvető szabályok kerültek rögzítésre. A vonatkozó jogszabályi előírásokat a Házirend előírásain túl mindenki köteles betartani.

1. Általános rendelkezések:

(a) általános adatok:

- 1) Név: Újfehértó, Vasvári Pál utca 1. szám alatti Társasház
- 2) Cím: 4244 Újfehértó, Vasvári Pál utca 1.
- 3) Helyrajzi száma: Újfehértó belterület 1889 hrsz
- 4) Alapító okirat kelte: 2005. május 24.
- 5) Albetétek száma: 56 db (55 db lakás + beépítetlen tetőtéri szint)
- 6) Közös képviselő neve: Pappné Szabó Julianna, elérhetőség: 06- 30/ 567- 7125

(b) A Társasház kizárólag lakás céljából használható. A Társasház területén vállalkozási, vagy más bevételszerző tevékenység nem folytatható, még eseti jelleggel sem.

(c) A Társasházban közerkölcsöt sértő, közbiztonságot, életet, testi épséget, vagy vagyontárgy biztonságát veszélyeztető tevékenység nem folytatható.

(d) A Társasház lakásainak használata tárgyában az alapító bérleti szerződést köt.

- (e) Az egyedileg fogyasztott és mérőórával mért közüzemi szolgáltatások (áram, gáz, víz és szennyvíz) díját közvetlenül a szolgáltatók felé, a közszolgáltatóval kötött szerződés szerint kell megfizetniük a bérlőknek.
- (f) A bérlő köteles a bérleti jogviszony időtartamára az adott bérlakásra teljes körű lakásbiztosítást kötni, aminek elmulasztása miatti jogkövetkezményekért a bérlő felel.
- (g) Az alapító mint bérbeadó évente két alkalommal a bérlő nyugalmának zavarása nélkül a lakásban, illetve a hozzátartozó helyiségben, munkaidőben, vagy előzetes egyeztetés alapján más időpontban ellenőrzést végez, az ellenőrzésről jegyzőkönyvet kell felvenni. A bérbeadó ellenőrzi, hogy a lakáshasználat során a bérlő betartja-e a vonatkozó jogszabályi előírásokat, valamint a bérleti szerződésben foglaltakat, különös tekintettel a rendeltetésszerű használatra, a lakásban lakó személyek bentlakásának jogcímére. Amennyiben a bérbeadó az ellenőrzés során a bérlő részéről a jogszabályban foglalt vagy szerződésben vállalt lényeges kötelezettségének megszegését tapasztalja, vele szemben felmondással élhet.
- (h) A közös képviselő folyamatosan figyelemmel kíséri a vonatkozó jogszabályi előírásokat, a tűzvédelmi szabályok betartását, a ház műszaki állapotát és valamennyi meghibásodást, továbbá a szükséges intézkedések megtétele érdekében értesíti az illetékes hatáskörrel rendelkező hatóságot, illetve megrendeli az elvégzendő munkálatokat. Ezen túlmenően mindenki, aki a Társasházban tartózkodik, köteles a közös képviselő felé jelezni az általa észlelt, vagy egyébként tudomására jutott a Társasház üzemeltetésével, működésével kapcsolatos üzemzavart, rendellenességet, meghibásodást, hogy az annak megszüntetéséhez szükséges intézkedést a közös képviselő haladéktalanul meg tudja tenni.
- (i) A bérlő a bérbe adott lakást vagy a lakás részét albérletbe nem adhatja. Az albérletbe adás olyan szerződésszegésnek minősül, amely megalapozza a bérleti szerződés felmondását.
- (j) A bérleti szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:
 - a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
 - b) a lakás megsemmisül;
 - c) az arra jogosult felmond;
 - d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
 - e) a bérlő a lakást elcseréli;
 - f) a bérlőt Magyarország területéről kiutasították;
 - g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
 - h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
 - i) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény erejénél fogva.

2. Zajvédelem:

- (a) A lakóépületben és a hozzátartozó területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.
- (b) Televízió, rádió, magnó és egyéb elektrotechnikai és audio-vizuális eszköz készülék csak úgy működtethető, hogy az más ott lakását és nyugalma zavarja.

- (c) Zajt okozó gépek használata, zajjal járó munka munkanapokon 8 és 20 óra között, szombaton 8 és 14 óra között engedélyezett, vasárnap vagy ünnepnap zajos háztartási vagy egyéb gép üzemeltetése 9 és 14 óra között engedélyezett. Vasárnap vagy ünnepnap lehetőség szerint zajjal járó munkát ne végezzenek.
- (d) Zajjal járó munka végzését előzetesen be kell jelenteni a közös képviselőnek, illetve a lakással közvetlenül szomszédos lakások bérlőinek, illetve más érintettnek.
- (e) A zajvédelemmel kapcsolatos korlátozások nem érintik az azonnali beavatkozást igénylő hiba vagy balesetveszély elhárítását.
- (f) Zajkeltő és/vagy tűzveszélyes pirotechnikai eszközök (petárda, tűzijáték, stb) használata a Társasház területén tilos.

3. Biztonság:

- (a) Az épület bejárati ajtainak zárhatóságáról gondoskodni kell, a bérlőket megfelelő kulccsal el kell látni. A bejárati ajtókat zárva kell tartani. A kapu-hívórendszer (kaputelefon) használati módját ismertetni kell.
- (b) Az épületben tartózkodó ismeretlen, vagy egyébként gyanúsán viselkedő személyekre a bérlők fokozottan figyeljenek, az ott tartózkodásuk okára kérdezzenek rá, szükség esetén értesítsék a közös képviselőt vagy a rendőrséget.
- (c) A bejárati nagykapukat 21.00 és 6.00 óra között zárva kell tartani.
- (d) A pince és padlás bejáróját állandóan zárva kell tartani, az ott-tartózkodás esetét kivéve.
- (e) Tűz vagy robbanásveszélyes anyagot a Társasház teljes területén tárolni tilos.

4. Tisztántartás :

- (a) A bérlő köteles a bérelt lakást és a bérelt lakáshoz csatlakozó folyosószakaszt folyamatosan tisztán tartani, szag- és bármilyen más szennyeződéstől megóvni, a háztartási szemetet megfelelően összegyűjteni és a kijelölt gyűjtőedénybe elhelyezni, a szemeteléstől, szennyezés okozásától a Társasház teljes területén tartózkodni. A szemetet a gyűjtőedényzet mellé helyezni tilos.
- (b) A Társasház közös használatú folyosóinak takarításának legalább havi rendszerességgel történő vagy szennyeződés keletkezése esetén szükség szerinti megszervezéséről, és a tisztítószerek beszerzéséről a közös képviselő gondoskodik.
- (c) A háztartási hulladék gyűjtésére szolgáló tárolóedényekbe építési törmeléket, bontási anyagot, lomot vagy veszélyes hulladékot rakni tilos. Az ilyen hulladék megfelelő elszállításáról a bérlő saját költségen és felelősségre köteles gondoskodni.
- (d) Az épületből tárgyat kidobni, folyadékot kiönteni tilos.
- (e) Növényt ápolni, locsolni csak mások érdeksérelme nélkül lehet.

- (f) A javítási, karbantartási, festési vagy egyéb munkálatokat a munkálatokkal nem érintett részek megfelelő eltakarásával, megóvásával kell végezni. A munkálatok befejezését követően az eredeti állapotot helyre kell állítani, a szükséges takarítási munkálatokat a szennyezést okozó személynek vagy annak, akinek érdekében a munkavégzés történt, meg kell szüntetnie.
- (g) Anyagok szállítása után vagy karbantartási, javítási, festési munkálatokból visszamaradó szennyeződést mind az épületen belül, mind pedig az udvaron a szennyezést okozó személynek vagy annak, akinek érdekében a munkavégzés történt, meg kell szüntetnie.
- (h) A rovarmentesítést a közegészségügyi vagy járványügyi hatóság kötelezése vagy a bérbeadó döntése alapján a bérlő a bérleményen belül is köteles eltűntetni és azt lehetővé tenni.
- (i) Ágynemű szellőztetése és ruhaszárítás, szőnyegporolás, porrongyázás, porszívózás tisztítás az erkély korlátján, folyosón nem, csak az udvaron, mások zavarása nélkül végezhető. Ágynemű szellőztetése és ruhaszárítás idején (8-12 óra között) szőnyegporolás, porrongyázás, porszívózás tisztítás nem végezhető, ezekre csak 12-18 óra között kerülhet sor azzal, hogy a tisztítással járó szennymaradványt azonnal el kell távolítani.

5. Állagvédelem:

- (a) A lakóépületet, a lakásokat, a nem lakás céljára szolgáló részeket, az udvart, az épület központi berendezéseit, a közműveket rendeltetésüknek megfelelően, gazdaságosan, a környezet károsítása nélkül kell használni.
- (b) A közüzemi vezetékek szerelésére csak a közös képviselő megrendelése alapján szakember jogosult, a bérlők vagy a Társasházban tartózkodók ilyen szerelési munkát nem végezhetnek.
- (c) A közmű vezetékek javításával járó kimaradások vagy korlátozások idejéről a bérlőket előre értesíteni kell. A pincékben a közművek szerelvényeihez a hozzáférést mindenkor biztosítani kell.
- (d) Az épület külső homlokzatán, az ablakokban, erkélyek korlátjain városképet rontó tárgyak (száradó ruha, nádszövet, stb.) nem helyezhetők el.
- (e) A bérlő a jogviszony fennállása alatt köteles a lakás rendeltetészerű használatra való állapotát fenntartani, ebben a körben a bérlő köteles a lakás falfelületeinek és belső nyílászáró szerkezeteinek festéséről, mázolásáról, a lakás burkolatainak, felszerelési és berendezési tárgyainak karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről gondoskodni. A színválasztásnál a ház összképét figyelembe kell venni.
- (f) A bérlő köteles tűntetni a bérleményben vagy a Társasházban bármilyen építési-szerelési munkálat elvégzését, ha arra az épület, vagy más bérlemény állagának a megóvása, hibaelhárítás vagy egyéb kár megelőzése érdekében kerül sor.

- (g) A Társasház közös használatú helyiségeinek, egyéb részének karbantartási- javítási munkálatai megfelelő szakember általi elvégzéséről a közös képviselő gondoskodik.
- (h) A külön használatú lakások karbantartásáért, állagmegóvásáért a bérlő felel. Bármilyen munkálat elvégzését annak megkezdése előtt a közös képviselőnek, illetve az alapítónak -hozzájárulás megadása céljából- jelezni kell, aki a munkálatok elvégzése tárgyában megállapodást köt a bérlővel, azonban adott esetben jogosult a munkálatok végzését megtiltani. Az -akár hatósági, akár tulajdonosi- engedély nélkül elvégzett munkálatokért a bérlő teljeskörű felelősséggel tartozik. A lakások karbantartásával, felújításával kapcsolatban továbbá Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő- testülete vonatkozó rendeletének előírásait a bérlő köteles betartani.
- (i) Kifejezett előzetes írásbeli bérbeadói hozzájárulás szükséges minden olyan jellegű átalakítás(ok)hoz, mely az épület homlokzatának vagy tetőszerkezetének megbontásával járna, továbbá a műhold – vagy televízió vételére alkalmas berendezés, eszköz homlokzatra történő elhelyezéséhez, amennyiben a bérlő a kapcsolódó költségek megfizetését vállalja. Az ilyen igényt lehetőség szerint a tervezett munkálatokat megelőzően 30 nappal kell írásban benyújtani, a polgármesternek címezve. Az átalakítási munkálatok elvégzéséhez, vagy műhold – vagy televízió vételére alkalmas berendezés, eszköz homlokzatra történő elhelyezéséhez kapcsolódóan a bérbeadó és a bérlő külön megállapodást köt.
- (j) Az épület állagvédelménél tekintettel kell lenni a kerékpárok, egyéb járművek elhelyezésére, melyeket a kijelölt helyen szabad tárolni. Kerékpárt az épület falának támasztani, illetőleg folyosókra, lépcsőfeljárókra bevinni tilos.
- (k) Tilos nyílt tüzet rakni.
- (l) Bármilyen rendellenesség, veszély vagy életveszély észlelője az esetleg szükséges hibaelhárítási illetve hatósági intézkedés késedelem nélküli kérésén túlmenően köteles haladéktalanul értesíteni a közös képviselőt.

6. Közös használatú területek:

- (a) A közös használatú helyiségek és területek csak rendeltetésüknek megfelelően, és mások érdeksérelme nélkül használhatók.
- (b) A közös használatú helyiségekben, illetve területen tűz- vagy robbanásveszélyes anyag tárolása tilos.
- (c) A Társasház területén dohányozni csak a kijelölt területen szabad. Tilos dohányozni a közös használatban lévő zárt légtérű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben.
- (d) Közös használatú terület lezárása, elkerítése, eltorlaszolása, a folyosói, lépcsőházi vagy udvari közlekedés akadályozása még ideiglenesen is tilos.
- (e) Nyílt vagy részben nyílt közös területeken (folyosó, lépcsőház, udvar stb.) bútor, lom, szemét vagy saját tulajdonú vagyontárgy egyéb értéktárgy tárolása tilos.

- (f) Közös használatú terület lezárása, elkerítése, eltorlaszolása esetén a helyzetet a közös képviselő felszólítására a közös képviselő által megjelölt időpontig meg kell szüntetni. A felszólítás ellenére változatlan helyzet esetén a felszólításban megjelölt határidő lejártával a közös képviselő jogosult a kifogásolt tárgyakat a pincébe leszállíttatni, illetve az eltorlaszolt/lezárt állapotot megszüntetni. A felszólítás ellenére változatlan helyzet megváltoztatásának esetleges költségei a helyzet okozóját terhelik. Az akadályozó helyzet megszüntetéséről és annak esetleges költségeiről a közös képviselő az érintett lakóknak értesítést küld.
- (g) A folyosón, a korlátokon, illetve a közös használatú területek légtérébe lógatva ruhát vagy bármilyen textíliát szárítani nem szabad.
- (h) A Társasház közös használatú részein, az épülethez tartozó udvaron szemét, lom nem helyezhető el, annak elszállításáról minden bérlő saját maga köteles gondoskodni, illetőleg a lomtalanítás idején az ilyen anyagok a közös képviselő által kijelölt területen gyűjthetők az elszállításig. Lom rendezetten, bejelentve, meghatározott ideig (lomtalanításig) az arra kijelölt helyen tárolhatók, tűzveszélyes anyag azonban itt sem tárolható (papír, deszka, festék stb.).
- (i) Az udvar használatára, ügyelve annak rendezett állapotban tartására, valamennyi bérlő a többiek érdeksérelme nélkül jogosult.
- (j) A Társasházban élő gyermekek részére játszóhely kialakítható, és annak tisztán és rendben tartása a szülőközösség egyetemleges feladata. A játszóterület más lakótárs érdekeit nem sértheti (pl. gépkocsi kijárás). Nem megfelelő állapotú, biztonságos használatra nem alkalmas játékokat nem lehet használni. Az ennek figyelmen kívül hagyása miatti jogkövetkezményekért a játszóhelyet kialakító személy felel.

7. Rongálás, kártérítés

- (a) A Társasház és annak elemei épségének, állagának, tisztaságának megóvására kiemelt figyelmet kell fordítani.
- (b) A gondatlan vagy szándékos magatartásból eredő, vagy a tartott állat által okozott kár megtérítéséért, szennyeződés megszüntetéséért a kárt előidéző magatartást tanúsító személy vagy az állat tartója felel, saját költségén.
- (c) A rongálások helyreállítására fordított javítási költséget az okozónak kell megtéríteni. A kártérítésre a Polgári Törvénykönyv mindenkor hatályos szabályai az irányadók, figyelemmel a vétőképtelen személyek károkozásáért való szülő, gondviselő felelősségére is. A bérlő felelős a lakásába fogadott személy, vagy vendégként ott tartózkodó által okozott károkért is.
- (d) A rongálások helyreállítására fordított közös költséget a károkozónak kell megtérítenie.
- (e) Minden lakó jogilag felelős vendége magatartásáért és anyagilag az általa okozott kárért.

- (f) Csapok nyitva felejtéséből, automata mosógépek helytelen használatából, meghibásodásából eredő beázás és hasonló természetű károk helyreállítási költségei a károkozót terhelik.

8. Kerékpártárolás

- (a) Kerékpárt a lakásban, folyosón, a lépcsőházban tartani, az épület falának támasztani tilos!
- (b) Kerékpártartó a Társasház belső udvarán elhelyezhető.

9. Gépkocsi és motorkerékpár, egyéb gépjármű tárolás

- (a) Gépkocsit vagy bármilyen más gépjárművet tárolni csak az arra kijelölt területen szabad. A gépjárművekkel -indokolatlanul- zajt okozni, azokat javítani, mosni a közös udvaron tilos.
- (b) A gépkocsival túráztatni, az ajtókat csapkodni nem szabad.
- (c) Javítási munka, olajcsere, fényezés az udvaron nem végezhető.
- (d) Garázs építése a Társasház területén tilos! Sátorgarázs felállítása a Társasház belső udvarán megengedett.
- (e) Az épületben lakók, maguk és hozzátartozóik parkolását úgy kell megoldják, hogy az mások nyugalma ne zavarja és a zöldterületet ne csökkentse, ne rongálja.
- (f) A gépjármű üzemeltetője a parkolót köteles tisztán tartani, felel a tűzvédelmi előírások megtartásáért és a parkoló járművel kapcsolatban keletkező kárért.

10. Állattartás

- (a) A Társasház közös használatú részeiben állat nem tartható. Ilyen helyiségekbe, területre állatot odaszoktatni nem szabad.
- (b) A bérelt lakásokban fokozott mozgást nem igénylő, másra nem veszélyes kis testű állat tartható, azzal, hogy a tartással kapcsolatos hang-, szag- és higiénés követelményeket az állat gazdája köteles betartani, ezekkel összefüggésben mások nyugalma és a kulturált lakhatását nem zavarhatja. Ennek megsértése esetén az alapító megtilthatja az állat Társasházban történő tartását.
- (c) Jogszabály alapján veszélyesnek minősített állat a Társasház területén nem tartható, még a külön használatban lévő lakásokban sem.
- (d) Madárfaj tartásával kapcsolatos követelmény és feltétel, hogy a madár más lakások ablakpárkányát és a közös használatú ingatlanrészeket ne szennyezze, a lakók nyugalma ne zavarja. Ennek megsértése esetén az alapító megtilthatja a madár Társasházban történő tartását.
- (e) Kutyát a Társasház területén nem lehet tartani.

- (f) A tartott állat okozta szennyeződést annak gondozója, tartója haladéktalanul köteles feltakarítani.
- (g) Az állat által személyben vagy dologban okozott sérülésekért, károkért az állat tartója, gondozója, vagy felügyelője felel.
- (h) Az állattartással és az állatok védelmével kapcsolatos jogszabályi előírásokat az állat gazdájának be kell tartania. A beteg állat megfelelő kezeltetéséről az állat gazdája köteles gondoskodni.
- (i) Az elhullott állat tetemének elszállításáról az állat gazdája, tartója saját költségen és felelősségre köteles gondoskodni.
- (j) A Társasházban tartott állatokról a közös képviselő nyilvántartást vezet, mely tartalmazza a tartott állat főbb ismertetőjegyeit, illetve az állatért felelős személy nevét és címét.

11. Egyéb rendelkezések:

- (a) A közös képviselő a jóváhagyott házirend jól látható helyre történő folyamatos kifüggesztéséről gondoskodik.
- (b) A bérlők és a Társasházban tartózkodó személyek mindegyike jogosult és köteles a házirendet megismerni, jogosult arról másolatot készíteni.
- (c) A házirend az SZMSZ elválaszthatatlan része, azzal egyidejűleg lép hatályba és visszavonásig hatályban marad.
- (d) A házirendben foglalt bármely rendelkezés, vagy vonatkozó jogszabályi rendelkezés megsértése esetén a közös képviselő a házirend megsértőjével szemben az alapítónál, vagy büncselekmény, szabálysértés, károkozás esetén az illetékes, hatáskörrel rendelkező hatóságnál, bíróságnál eljárást kezdeményez.
- (e) A Társasházzal kapcsolatos szabályzatok, egyéb információk elérhetők a www.ujfeherto.hu weboldalon.

Újfehértó, 2020. február 26.

Dr. Hosszú József
polgármester