



Előterjesztés

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. május 25-i rendes ülésére
a Budapest I. kerület Attila út 27. szám alatti társasházban
kírt írásbeli szavazáson való részvételről

A képviselő-testületi ülés formája: nyílt ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
aljegyző
Vagyonhasznosítási Iroda

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonában áll a 1013 Budapest, Attila út 27. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6346 helyrajzi számú, 1669 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, vegyes tulajdonú társasházban (a továbbiakban: Társasház) 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség – a Budapest I. kerület, belterület 6346/0/A/1, 6346/0/A/2 és 6346/0/A/3 hrsz-ú önálló ingatlanok –, valamint a közös tulajdonból az azokhoz tartozó mindösszesen 6.929/100.000 (6,929%) eszmei tulajdoni hányad.

A Házcoop Group Bt. (1023 Budapest, Frankel Leó út 74-76. Fsz. 1., képviseli: Nagy Krisztián), mint a Társasház közös képviseletét ellátó gazdasági társaság a 2023. április 3. napján kelt, az Önkormányzathoz 2022. április 20. napján benyújtott felhívásban a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának, valamint az annak mellékletét képező Házirend 1.g/ pontja a jelen előterjesztéshez mellékelt tartalom szerinti módosításának elfogadása céljából írásbeli szavazásra hívta fel a társasházi tulajdonostársak közösségét, azzal, hogy a **kitöltött szavazólapot a tulajdonostársak 2023. június 9. napjáig** (a szavazatleadás határideje meghosszabbításra került a korábbi, 2023. április 28. napjával első ízben megjelölt időpont 2023. június 9. napjára történő módosításával) a közös képviselő részére juttassák vissza.

A szavazólap az alábbiak szerint került megszövegezésre:

„Írásbeli szavazás

Kérem a Tisztelt Tulajdonosokat, hogy a kapcsolódó előterjesztésben foglaltak alapján, a Szervezeti és Működési Szabályzat módosításáról jelen „Szavazólap” kitöltésével az alábbi kérdésben írásbeli szavazással dönteni szíveskedjenek:

2023/04.28/1. sz. Határozati javaslat: A Budapest I. Attila út 27. Társasház közgyűlése írásbeli szavazással elfogadta a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának módosítását.

2023/04.28/2. sz. Határozati javaslat: A Budapest 1. Attila út 27. Társasház közgyűlése írásbeli szavazással elfogadta a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának mellékletét képező Házirend I./g./ pontjának módosítását az alábbiak szerint:

„A társasház közös tulajdonban álló ~~zár~~területein és épületrészeiben (így különösen, de nem kizárólagosan a liftben, az előtérben, a lépcsőházban, *valamint a függőfolyosókon és a belső udvarban*) dohányozni tilos.”

Szavazólap

2023/04.28/1. sz. Határozati javaslat elfogadása:

IGEN NEM - TARTÓZKODOM

2023/04.28/2. sz. Határozati javaslat elfogadása:

IGEN NEM - TARTÓZKODOM

A megfelelő választ kérem (X) jellel jelölni szíveskedjenek^

A szavazólap leadására 2023.04.28-ig van lehetőség.

Tulajdonos(ok) neve; aláírása

A lakás címe: Tulajdoni hányad: /100.000

Kelt: Budapest, 2023.”

Az írásbeli szavazásra bocsájtott SZMSZ és Házirend módosítás az Önkormányzat érdekeit sértő rendelkezést nem tartalmaz.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelete

8. § (3) bekezdése alapján önkormányzati vagyontárgyat érintő kérdéskörben átruházott hatáskör hiányában a Képviselő-testület dönt.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

____/2023. (____) önkormányzati határozata

a Budapest I. kerület Attila út 27. szám alatti társasházban kiírt írásbeli szavazáson való részvételről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdésében biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 6.929/100.000 tulajdoni hányada arányában **hozzájárul** a Budapest I. kerület Attila út 27. szám alatti társasházban 2023. április 3. napján közzétett írásbeli szavazáson történő részvételhez, egyúttal felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy az Önkormányzat képviseletében - az Önkormányzat 6.929/100.000 tulajdoni hányada arányában - a 2023. június 9-i határidővel kiírt írásbeli szavazás 2023./04.28/1-2023./04.28/2. számú határozati javaslatai szerinti tartalommal a szavazólapon „igen”-nel szavazzon.

Határidő: 2023. június 6.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: polgármester

Budapest, 2023. május „.....”

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE:

1. melléklet: Írásbeli szavazás c. dokumentum

2. melléklet: Budapest I. kerület Attila út 27. szám alatti társasház Szervezeti és Működési Szabályzata a módosításokkal egységes szerkezetben az ahhoz kapcsolódó mellékletekkel (1. számú melléklet – Házirend, 2. számú melléklet – Adatkezelési Szabályzat)

Írásbeli szavazás

Kérem a Tisztelt Tulajdonosokat, hogy a kapcsolódó előterjesztésben foglaltak alapján, a Szervezeti és Működési Szabályzat módosításáról jelen „Szavazólap” kitöltésével az alábbi kérdésben írásbeli szavazással dönteni szíveskedjenek:

2023/04.28/1. sz. Határozati javaslat: A Budapest I. Attila út 27. Társasház közgyűlése írásbeli szavazással elfogadta a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának módosítását.

2023/04.28/2. sz. Határozati javaslat: A Budapest I. Attila út 27. Társasház közgyűlése írásbeli szavazással elfogadta a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának mellékletét képező Házirend 1./g./ pontjának módosítását az alábbiak szerint:

„A társasház közös tulajdonban álló ~~szá~~ területein és épületrészeiben (így különösen, de nem kizárólagosan a liftben, az előtérben, a lépcsőházban, valamint a függőfolyosókon és a belső udvarban) dohányozni tilos.”

Szavazólap

2023/04.28/1. sz. Határozati javaslat elfogadása:

IGEN - NEM - TARTÓZKODOM

2023/04.28/2. sz. Határozati javaslat elfogadása:

IGEN - NEM - TARTÓZKODOM

A megfelelő választ kérem (X) jellel jelölni szíveskedjenek!

A szavazólap leadására 2023.04.28-ig van lehetőség.

Tulajdonos(ok) neve: aláírása.....

A lakás címe: Tulajdoni hányad:/100 000

Kelt: Budapest, 2023.

Házcoop Group Rt.
1023 Budapest
Frankel Leó út 74-76. Fszt. 1
Adószám: 25866209-1-41


**BUDAPEST I. KER. ATTILA ÚT 27.
TÁRSASHÁZ**

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA
a módosításokkal egységes szerkezetben

Budapest, 2023. április

A Budapest I. ker. 6346 hrsz. alatt nyilvántartott Budapest I. ker. Attila út 27. Társasház (a továbbiakban: Társasház) szervezeti és működési rendjét – így többek között a társasház-közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait - a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Tht.), valamint e törvény 13. §-ában adott felhatalmazás alapján jelen Szervezeti és Működési Szabályzat (SzMSz) tartalmazza.

A jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Szervezeti és Működési Szabályzatot a Társasház közgyűlése számú határozattal fogadta el.

A. Jogok és kötelezettségek a Társasházban

I. Külön tulajdon

1./ A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a joga és törvényes érdeke sérelmére.

2./ A Társasház lakóépület.

A Társasház közgyűlése – az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbséggel – határozatával megtilthatja a külön tulajdonban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha a Társasház rendes működését, vagy a lakhatás nyugalma zavarná.

Ez a rendelkezés a közgyűlés 2019/09.30/2. sz. Határozata szerinti SzMSz-módosítás hatályba lépésétől kezdődően vonatkozik arra az esetre is, ha a tulajdonostárs a lakását szálláshely-szolgáltatás tevékenység végzésére kívánja hasznosítani. Kivételt képeznek ezen rendelkezés alól a 2019. szeptember 30-i SzMSz-módosítás hatályba lépésének időpontjában már meglévő engedéllyel rendelkező szálláshely szolgáltatási tevékenységet folytató külön tulajdonban álló ingatlanok.

3./ A tulajdonostárs kötelezettségei:

a./ A tulajdonostársak kötelesek ingatlanukat fenntartani, a szükségesnek megfelelően karbantartani, az állagvédelméről gondoskodni, a keletkezett hibákat saját költségükön kijavítani és annak rendeltetésszerű használatát biztosítani, szükség esetén felújítani. Kötelesek a berendezési tárgyakat olyan állapotban tartani, hogy azzal másoknak kárt ne okozzanak.

b./ Köteles 3 napon belül bejelenteni a közös képviselőnek a lakás használatának átengedését (bérbeadását) és gondoskodni arról, hogy a Társasház házirendjét a használók (bérlők) megismerjék és tudomásul vegyék.

c./ A tulajdonostárs vállalja, hogy lehetővé teszi és tűri, hogy a közös képviselő, vagy megbízottja a külön tulajdonba bejuthasson a közös tulajdonnal, illetve más külön tulajdonával kapcsolatos szemletartásra. Szükség esetén elviseli az ott elvégzendő javítási, felújítási munkákat. Amennyiben akadályozza a helyiségbe való bejutást, vagy késlelteti a munkák elvégzését, az emiatt keletkező károkat és többletköltséget viseli.

d./ Az épületben a külön tulajdonban is minden szerkezetet érintő belső átalakítás szakhatósági engedély köteles, ezért a munka megkezdése előtt a szükséges engedélyeket meg kell kérni. Az engedélyeket és az átalakítási terveket a közös képviselőnek be kell mutatni.

Az építető tulajdonostárs az ingatlanában tervezett építkezése megkezdéséhez a közgyűlés hozzájárulása szükséges, ha a munka az Alapító Okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt, épületberendezést vagy vagyontárgyat érinti.

e./ A tulajdonostárs tudomásul veszi, hogy abban az esetben, ha a lakásában a vízfogyasztása mérésére vízórát épít ki, azt azzal a műszaki feltétellel teheti meg, hogy felszálló strangokat nem lehet összekötni/kiiktatni, tehát az eredeti gépészeti nyomvonalakat meg kell őrizni.

A vízóra kiépítése után a tulajdonostárs köteles ezt bejelenteni a közös képviselőnek, aki a kiépítést bejárással ellenőrzi. A vízóra hitelesíttetése, bejelentése a közműszolgáltató felé, továbbá a vízóra esetleges cseréje a tulajdonos kötelezettsége és költsége.

f./ A tulajdonostárs köteles a Társasház házirendjét betartani. A Házirendet a jelen SzMSz 1. számú melléklete tartalmazza.

g./ A tulajdonostárs köteles a Társasház közgyűlése által elfogadott költségvetés illetve határozat szerint a külön tulajdonával kapcsolatos fizetési kötelezettségeit – közös költség, felújítási hozzájárulás, közös közműdíjak, célbefizetések - teljesíteni.

h./ A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek hitelt érdemlő módon bejelenteni az ingatlan birtokbavételét, illetve a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 5 napon belül:

- külön tulajdona esetében a tulajdonosváltást,
- lakcímét, lehetőség szerint telefonszámát, különösen abban az esetben, ha nem a társasházban lévő ingatlanában lakik állandó jelleggel,
- az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- a haszonélvezettel terhelt ingatlan esetében a haszonélvező személy nevét,
- a külföldi tulajdonos magyarországi kézbesítési meghatalmazottjának nevét és címét az erről szóló meghatalmazás csatolásával,
- a külön tulajdonát bérlő, használó személy lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatait, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát (ha a közüzemi szolgáltatások díja a bérlőt terheli). A tulajdonostárs köteles a külön tulajdonát bérlő, használó személyt az adatszolgáltatásról tájékoztatni.

II. Közös tulajdon

1./ A közös tulajdonba tartozik az Alapító Okiratban közös tulajdon cím alatt feltüntetett telek, valamint részletezett építményrészek, berendezések és felszerelések.

2./ Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon rendeltetésszerű birtoklására és használatára a többi tulajdonostárs beleegyezésével és jogainak, jogos érdekeinek megsértése nélkül.

3./ A közös tulajdonú épületrészek, berendezések, felszerelési tárgyak karbantartásáról a közös képviselő gondoskodik. Ennek keretében éves karbantartási és felújítási tervet készít, amelyet a költségvetés keretében tárgyal a közgyűlés.

a./ A karbantartási munkákat a költségvetésben meghatározott keretek között a közös képviselő rendeli meg és veszi át. A Társasház - a döntést megelőző lezárt pénzügyi év szerinti - bevételének 2%-át várhatóan meghaladó összegű munka megrendeléséhez a Számvizsgáló Bizottság előzetes jóváhagyását kell kérni legalább három árajánlat birtokában.

b./ Az azonnali beavatkozást igénylő hibák elhárítását (pl. csőtörés, dugulás, élet- és balesetveszélyt okozó meghibásodások, stb.) a további károsodás elkerülésének mértékéig a közös képviselő értékhatártól függetlenül köteles megrendelni. Azonban ilyen esetben is köteles a Számvizsgáló Bizottságot értesíteni a megtett intézkedésekről.

c./ A tulajdonostársak a közös tulajdonnal kapcsolatban – az azonnali beavatkozást igénylő esetek kivételével – karbantartási, hibajavítási munkákat nem rendelhetnek meg.

d./ A közgyűlés határozatával egyes nagy összegű – előre tervezhető – karbantartási és felújítási munkák esetén előírhat a közös képviselő részére kivitelezői pályáztatást (versenyeztetést), amelynek kereteit és feltételeit a közgyűlési határozatnak kell tartalmaznia.

e./ Amennyiben a közgyűlés önkormányzati támogatói pályázaton történő indulásról dönt, azt a pályázat feltételeivel határozatba kell foglalni.

f./ Amennyiben a közös tulajdonba tartozó épületrészek, épületberendezések vagy vagyontárgy vonatkozásában nagyobb értékű, előre tervezhető karbantartási vagy felújítási munka a rendelkezésre álló közös vagyonba tartozó pénzeszközökkel nem finanszírozható, és a közgyűlés e karbantartási vagy felújítási munkák elvégzését/elvégeztetését határozatával elfogadja, abban az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbséggel dönthet arról, hogy a tulajdonostársak milyen összegben kötelesek hozzájárulni a megvalósításhoz (célbefizetés). A célbefizetés összegét a tulajdonostársak az alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni. Célbefizetésről történő határozathozatal esetén a közgyűlésnek arról is határoznia kell, hogy a tulajdonostársak milyen fizetési feltételekkel (egyösszegű, részletekben történő befizetés, határidő, stb.) kötelesek azt teljesíteni.

4./ A közös tulajdonon bármilyen berendezés, tárgy elhelyezéséhez, felszereléséhez a tulajdonostársaknak – az esetleges szükséges hatósági engedélyen felül – a közös képviselő előzetes írásbeli hozzájárulását is meg kell kérni. Engedély csak abban az esetben adható, ha a felszerelni kívánt tárgy nem akadályozza a közös tulajdon rendeltetésszerű használatát, nem sérti a tulajdonostársak érdekeit. Az engedély nélkül, szabálytalanul felszerelt, elhelyezett tárgyak fennmaradásáról a közös képviselő utólag dönt. Amennyiben a tárgyat el kell távolítani, annak költsége azt terheli, aki felszerelte.

5./ A közös tulajdon bérbeadásához, más módon történő hasznosításához a közgyűlés határozata szükséges.

a./ A közös tulajdon egyes részeinek tulajdonostársak között kizárólagos, vagy többlethasználatát - a többi tulajdonos érdeksérelme, valamint a közös tulajdoni jelleg megszüntetése nélkül - a közgyűlés engedélyezheti, meghatározva a használat módját, és annak részletes szabályait, valamint a költségterítés mértékét.

b./ A társasházi Alapító Okirat II/A. fejezetének XI. pontja szerint a pincei és földszinti tárolók társasházi közös tulajdonba tartoznak. Erre tekintettel a társasház tulajdonostársai – figyelemmel az SzMSz jelen fejezetében foglalt szabályokra – e pincei és földszinti tárolók használatát akként rendezik, hogy minden külön tulajdonba tartozó albetéthez egy tároló kizárólagos használata tartozik.

c./ A pincei és földszinti tárolók használatának elosztásáról a közgyűlés – az összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szótöbbséggel hozott – határozattal jogosult döntést hozni.

6./ A közös tulajdon állagának megóvása, ennek érdekében a karbantartási, fenntartási és felújítási költségek biztosítása a jelen SzMSz-ben foglaltak szerint a tulajdonosok kötelessége.

Ha a közös tulajdon tárgya megrongálódik vagy megsemmisül, annak javításáról vagy helyreállításáról haladéktalanul gondoskodni kell. Amennyiben a meghibásodás, elhasználódás a rendszeres közösségi használat következménye, a helyreállítás vagy a pótlás a tulajdonostársak közös terhe.

7./ Az olyan kár megtérítése, melyet a tulajdonostárs, vagy az ő jogán használó más személy okozott vétkesen vagy a rendeltetéstől eltérő használattal a tulajdonosközösségnek, az érintett tulajdonostársat terheli.

III. A Társasház kamerarendszere

1./ A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a szervezeti-működési szabályzatnak tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – a személyes adatok védelmére vonatkozó előírásokkal összhangban megállapított - adatkezelési szabályokat.

2./ A közös képviselő által kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet.

3./ A kamerarendszer által készített felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, a melynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

4./ A kamerarendszer nem irányulhat a külön tulajdonban álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a közös tulajdonban álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve. A kamerarendszer nem helyezhető el a közös tulajdonban és a tulajdonostársak közös használatában álló olyan helyiségben sem, amelyben a megfigyelés - a helyiség rendeltetéséből fakadóan - az emberi méltóságot sértheti.

5./ 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 fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is.

IV. A tűzmelegelőzésre vonatkozó szabályok

A Társasház Tűzvédelmi Szabályzata 1998. május 31-én lépett hatályba, az abban foglalt rendelkezések betartása minden tulajdonostársnak, és a tulajdonostársak által az épület használatára feljogosított személynek kötelessége.

Ezen szabályok értelmében a lakóépület folyosóinak, lépcsőházainak, egyéb közlekedési útvonalainak, közös területeinek leszűkítése, beépítése, burkolat elhelyezése, ott éghető- és építési anyagok tárolása még ideiglenesen sem engedélyezett. A menekülési útvonal (folyosók, lépcsők, stb.) leszűkítése – a kiürítéshez szükséges átbocsátó képesség méretéig – továbbá ott éghető anyagok tárolása, burkolat elhelyezése kizárólag a tűzvédelmi hatóság engedélyével történhet.

A Tűzvédelmi Szabályzatban foglaltak betartásáért mindenkit felelősség terhel. Amennyiben a szakhatóság egy, a Társasházat érintő ellenőrzés során valamely olyan bírságot szab ki, melyért a Társasház valamely tulajdonostársának felelőssége megállapítható, úgy a közös képviselő a bírság összegét az érintett albetét tulajdonosára terheli. A Tűzvédelmi Szabályzat előírásairól a bérlők tájékoztatása a tulajdonosok kötelessége.

B.A Társasház szervezete, szerveinek működése

A Társasház szervezete:

- I. Közgyűlés
- II. Közös képviselő
- III. Számvizsgáló Bizottság

A Társasház működésével kapcsolatos alapvető munkakörök:

- IV./ Háztakarító

I.A közgyűlés

A közgyűlés összehívásának, lebonyolításának rendjét, valamint a döntési jogkörét a Tht. 28-42. §-ai szabályozzák.

1./ Az írásbeli határozathozatal szabályai:

A tulajdonostársak az évi rendes közgyűlés napirendjének kivételével a közös képviselő által írásban előterjesztett határozati javaslatról írásbeli szavazással is dönthetnek. Csak olyan kérdésekben terjeszthető elő írásbeli szavazással határozati javaslat, amelyek eldöntésére a szükséges információkat a tulajdonosok ismerik, vagy amely információkat maga a határozati javaslat tartalmaz.

A szavazás úgy történik, hogy a tulajdonostársak a hozzájuk eljuttatott határozati javaslatot saját kezűleg, vagy meghatalmazottjuk által aláírják és ugyancsak saját kezűleg az „igen” vagy a „nem” szavak valamelyikét kijelölik.

Meghatalmazott képviselő által történő szavazás esetén mellékelni kell a meghatalmazást.

Az aláírt és a szavazatot tartalmazó határozati javaslatot a határozati javaslat kézhezvételétől számított 15 napon belül, de legkésőbb a határozati javaslaton feltüntetett időpontig kell a közös képviselő részére visszajuttatni. Az e határidő után beérkezett szavazat érvénytelen. Ugyancsak érvénytelen a szavazat, ha a tulajdonostárs azt nem írja alá, továbbá, ha a szavazata egyértelműen nem állapítható meg.

A határidőre beérkezett írásbeli szavazatokat a beérkezési határnapot követő 8 napon belül a közös képviselő összesíti, majd annak eredményét az „igen” és a „nem” szavazatok számát pontosan megjelölve jegyzőkönyvbe rögzíti. A jegyzőkönyvet a közös képviselő, valamint hitelesítőként a számvizsgáló bizottság két tagja írja alá.

Amennyiben az írásbeli szavazással leadott szavazatok száma elegendő a határozat eldöntéséhez, az írásbeli szavazással hozott döntés a jegyzőkönyv keltének időpontjától érvényes. A döntésről a jegyzőkönyv keltétől számított 15 napon belül kell a tulajdonostársakat írásban értesíteni.

II. Közös képviselő

1./ A társasház-kezelői tevékenységet is ellátó közös képviselő feladatait, döntési hatáskörét a Tht. 43-50. és 52. §-ai, valamint a jelen szabályzat határozza meg.

2./ A Társasház közgyűlése társasház-kezelői tevékenységet is ellátó közös képviselőt választ, akivel a Társasház megbízási szerződést köt.

2021. január 1-től, illetve ha a jogszabály ennél későbbi határidőt határoz meg, akkor attól a naptól kezdődően a közgyűlés által megválasztott közös képviselő a közösség ügyintézését ellátó tevékenységet csak akkor láthat el, ha a tisztség keletkezésének tényét az ingatlanügyi hatóság - az erre irányuló kérelme alapján - az ingatlan-nyilvántartásba - a társasház törzslapra - feljegyezte.

3./ A közös képviselő a tulajdonostársak felhatalmazása alapján ellátja a Társasház kezelését, előkészíti és végrehajtja a közgyűlés határozatait, érvényesíti a Társasház közösség igényeit, valamint harmadik személyekkel szemben ellátja a Társasház képviseletét. Tevékenysége során folyamatosan kapcsolatot tart és konzultál a számvizsgáló bizottsággal, és szükség szerint a tulajdonostársakkal.

4./ A Társasház állományában lévő alkalmazottakkal szemben a közös képviselő gyakorolja a munkáltatói jogokat és irányítja a munkájukat, a vállalkozói/megbízásos szerződéses jogviszonyban foglalkoztatottak munkáját irányítja és ellenőrzi.

5./ A közös képviselő kötelezettséget jogosult és köteles vállalni a Társasház éves költségvetésében előírt feladatok, vagy a közgyűlési határozattal elrendelt külön feladat elvégzése érdekében.

6./ A közös képviselő a Társasház - a döntést megelőző lezárt pénzügyi év szerinti - bevételeinek 2%-a és 4%-a közötti összegű kötelezettségvállalásához a számvizsgáló bizottság egy tagjának írásos hozzájárulása szükséges, az ezt meghaladó összegű kötelezettségvállalásához közgyűlési határozat szükséges.

7./ A közös képviselő ellátja a pénzforgalommal kapcsolatos feladatokat, kiállítja és nyilvántartja a bizonylatokat, vezeti a kötelező nyilvántartásokat, kezeli a házipénztárt.

8./ A közös képviselő a számvizsgáló bizottság egy tagjával közösen rendelkezik a Társasház pénzforgalmi számlája felett. A rendelkezési jogot másra át nem ruházhatja.

9./ A közös képviselő a közös költséget, illetve bármely más, az SZMSZ-ben vagy közgyűlési határozatban előírt fizetési vagy egyéb kötelezettséget határidőben nem teljesítő tulajdonostárral szemben jogosult és köteles a törvény szerinti intézkedéseket megtenni, szükség esetén pert indítani.

10./ A közös képviselő - a közgyűlés összehívása nélkül - írásban, a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

11./ A közös képviselő gondoskodik a Társasház könyvelésének a számviteli törvény szerinti - albetétek szerinti bontásban történő - vezetéséről, a közös költség és esetleges más kötelezettségek befizetésének havi bontásban történő nyilvántartásáról.

12./ A közös képviselő gondoskodik a Társasház iratainak (szerződések, bizonylatok, dokumentációk, stb.) kezeléséről, a lakónyilvántartás naprakész vezetéséről, a Társasház működésével kapcsolatos adminisztrációs ügyek, levelezés intézéséről.

13./ A közös képviselő gondoskodik a Közgyűlési Határozatok Könyvének vezetéséről, amely a közgyűlés határozatait és azok végrehajtását tartalmazó nyilvántartás.

14./ A közös képviselő feladata a Társasház folyamatos működésének biztosítása, a tervezett javítások, karbantartások, felújítások elvégzése, a váratlan hibák gyors elhárítása, a Társasház működésével kapcsolatban felmerült problémák haladéktalan megoldása.

15./ A közös képviselő feladata a Társasház jelentősebb felújítási munkáinak megvalósításához kapcsolódó pályázati lehetőségek folyamatos figyelése és - a közgyűlés döntése alapján - a pályázatok előkészítése, benyújtása, menedzselése.

16./ A közös képviselő feladata a közműszolgáltatókkal (áram, gáz, víz, csatorna, szemétszállítás, kéményseprés, stb.) és az épületbiztosítóval a folyamatos kapcsolattartás, a határidőre történő díjfizetés, az esetleges problémák hatékony kezelése.

17./ A közös képviselő feladata a közgyűlés jogszabály rendelkezései szerinti előkészítése és összehívása. A közgyűlési napirendet a számvizsgáló bizottsággal előzetesen egyezteti.

18./ A közös képviselő feladata a társasházi házirend betartásának ellenőrzése, felügyelete, az esetleges házirend-sértések elleni szigorú fellépés.

19./ A közös képviselő feladata a lift működőképességének, karbantartásának és az esetleges vészhelyzet megoldásának biztosítása, megbízható üzemeltetővel szerződés kötése.

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

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

Az éves költségvetés elfogadása után a közgyűlés által meghatározott költségkereteken belül feladatkörében eljárva a közös képviselő jogosult döntéseket hozni.

21./ A közös képviselő az éves gazdálkodásról beszámolót készít, amelynek tartalmaznia kell

- a) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a Szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében;
- b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint;
- c) az a)-b) pont különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve;
- d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi eszköz leltárát;
- e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket;
- f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését tulajdonostársanként;
- g) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.

22./ 2021. január 1-től illetve ha a jogszabály ennél későbbi határidőt határoz meg, akkor attól a naptól kezdődően a közös képviselő köteles a közgyűlés által elfogadott számviteli szabályok szerinti beszámolót benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz. A beszámoló benyújtásának tényét az ingatlanügyi hatóság a társasház törzslapra feljegyzi.

III. Számvizsgáló Bizottság

1./ A számvizsgáló bizottság jogkörét és feladatait a Tht. 51. §-a írja elő.

2./ A számvizsgáló bizottság a törvényben előírtakon túlmenően az alábbi jogkörökkel rendelkezik és az alábbi feladatokat látja el:

a./ A számvizsgáló bizottság egy tagja – bármely tagja – írásbeli hozzájárulása szükséges a Társasház (a döntést megelőző lezárt pénzügyi év szerinti) bevételének 2%-a és 4%-a közötti összegű bármely kötelezettségvállalásához.

b./ A Társasház pénzforgalmi számlája feletti rendelkezéshez a számvizsgáló bizottság egy tagja – bármely tagja – és a közös képviselő együttes aláírása szükséges.

c./ A számvizsgáló bizottság tesz javaslatot/javaslatokat a közös képviselő kiválasztására.

d./ A számvizsgáló bizottság havonta ellenőrzi a házipénztárt, a kibocsátott és befogadott számlákat, azok alakai és tartalmi megfelelőségét, okszerűségét.

e./ A számvizsgáló bizottság legalább havonta egy alkalommal ülést tart.

3./ A Társasház közgyűlése legalább 3 tagú számvizsgáló bizottságot hoz létre. A számvizsgáló bizottság tagjai közül maga választja meg elnökét. A számvizsgáló bizottság határozatképes, ha valamennyi tagja jelen van, döntéseit szótöbbséggel hozza.

IV. Háztakarító

1./ A háztakarítói feladat alkalmazotti vagy vállalkozói jogviszonyban végezhető.

2./ A háztakarító feladatait a vele kötött szerződésben kell részletesen meghatározni.

C. A közös költség és annak felosztási módja

1./ A közös költség kiszámítására és felosztására a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései, valamint jelen szabályzat alábbi előírásai irányadóak.

2./ A tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk arányában viselik a közös költséget.

3./ A víz és csatornadíj elszámolásának szabályai:

a./ A vízfogyasztáson a következőkben az ivóvíz díja és a szennyvíz-elszállítás együttes költsége értendő.

b./ Technikai vízdíj: a Társasház fő vízmérőjén az előző évben mért teljes fogyasztás 3%-a tekinthető technikai vízfogyasztásnak, mely a közös tulajdonú részek takarításából, hulladékgyűjtők tisztításából, valamint a szivárgásból ered.

c./ A technikai vízdíj költségét minden tulajdonostárs tulajdoni hányada arányában viseli a közös költségben.

d./ A technikai vízdíj elszámolása a Társasház gazdálkodási évét lezáró beszámoló közgyűlésre készül el. A vízmérők fokozatos elterjedésével a technikai vízdíj jelen szabályzat elfogadásakor meghatározott értéke minden évben felülvizsgálandó, a közös képviselő számítása és a tapasztalatok alapján a következő éves gazdálkodási év tervezésének részeként a közgyűlés által hozott határozattal módosítható. Az előző évi bázishoz képesti kevesebb vízfogyasztásból adódó esetleges megtakarítás hozzáadódik a Társasház megtakarításához, a magasabb fogyasztás esetén szükséges többletet pedig a Társasház megtakarítása fedezi.

e./ A hitelesített mellék-vízmérővel rendelkező ingatlanok tulajdonosai a közműszolgáltató részére történő rendszeres és pontos fogyasztásmérő-állás jelentésen alapuló számlázás szerint közvetlenül a szolgáltatónak fizetik fogyasztásukat. Vállalják, hogy esetenként biztosítják a közös képviselő, vagy megbízottja ellenőrzését a fogyasztásmérő állásáról, mivel a pontatlan mérőleolvasás, téves jelentés befolyásolja a többi tulajdonostárs költségeit.

f./ A hitelesített mellék-vízmérővel nem rendelkező ingatlanok tulajdonosai a következő vízmennyiség után tulajdoni hányaduk arányában a közös költségben fizetik a vízdíjat: főmérőn mért mennyiség csökkentve a mellék-vízmérőkön mért mennyiséggel és a technikai vízmennyiséggel.

g./ A nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiségek tulajdonosai kötelesek a helyiségek vízfogyasztásának mérésére hitelesített mérőórákat felszereltetni és a vízfogyasztásuk költségeit külön megfizetni.

4./ Ezen túlmenően a nem lakás céljára szolgáló emeleti lakás(ok) mindenkorai tulajdonosa(i)t a Közgyűlés által évente a költségvetésben meghatározott fix összegű, a közös költségen felül fizetendő lifthasználati díj és közös tulajdon használati díj terheli. A lifthasználati díj, valamint a közös tulajdon használati díj megállapításánál a nem lakás célú helyiségek ügyfélforgalma az irányadó, de a díj nem lehet kevesebb, mint a nem lakás céljára használt lakás közös költségének 10%-a, illetve nem haladhatja meg a közös költségének 30%-át.

3./ Eljárás a közös költség nem fizetése esetén:

a./ A közös képviselő a közös költséget illetve bármely más, az SzMSz-ben vagy a közgyűlési határozatban előírt fizetési vagy egyéb kötelezettséget határidőben nem teljesítő tulajdonostárssal szemben jogosult és köteles a törvény szerinti intézkedéseket megtenni, szükség esetén pert indítani.

b./ A közös képviselő jogosult – a közgyűlés összehívása nélkül – írásban, a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését.

c./ A közös költség megfizetésével elmaradásban lévő tulajdonostárs köteles viselni a hátralék behajtásával kapcsolatban a Társasház ebből eredő költségeit (ügyvédi megbízási díj, adatlekérés díja, eljárási díjak, illetékek).

Készült Budapesten, 2023.....

.....
közös képviselő

**Budapest I. ker. Attila út 27. Társasház
SzMSz 1. sz. melléklete**

HÁZIREND

A Társasház házirendje az alábbiak szerint szabályozza a külön tulajdonban, illetve a közös tulajdonban építési-szerelési munka és más zajjal járó tevékenység végzését, továbbá a közös tulajdonú területek használatát.

1./ Általános szabályok

a./ A társasházban az együttélési szabályok betartása, a házirendben foglaltak érvényre juttatása a tulajdonostársak, a közös képviselő és valamennyi használó kötelessége.

b./ Minden lakónak kötelessége a ház állagának védelme és a tisztaságának megőrzése.

c./ A házirendbe ütköző magatartás miatt sérelmet szenvedett tulajdonostárs, használó közvetlenül birtokvédelmi eljárást vehet igénybe a kerületi önkormányzat jegyzőjénél.

d./ A Társasházban tartózkodni kell minden napszakban a lakók nyugalma zavaró minden tevékenységtől. A lakhatás nyugalma sértő magatartás, tevékenység ellen vétővel szemben a cselekmény súlyától, jellegétől függően bírósági, szabálysértési eljárás kezdeményezhető, illetve kártérítés követelhető.

e./ A közös képviselő köteles a házirendet, a fontosabb információkat a lakóépületben jól látható helyen elhelyezni, valamint a tulajdonostársaknak egy példányt átadni. A tulajdonostársak kötelezettsége, hogy a külön tulajdonát használók megismerjék a házirendet.

f./ A tulajdonostárs köteles a külön tulajdona elidegenítésekor, bérbe adásakor a házirendet az új tulajdonossal/bérlővel megismertetni, a változás tényét és a bérlő elérhetőségét a közös képviselő részére jelezni.

g./ A társasház közös tulajdonban álló zárt területein és épületrészeiben (így különösen, de nem kizárólagosan a liftben, az előtérben, a lépcsőházban) dohányozni tilos.

2./ A csend betartására vonatkozó rendelkezés

Este 10 órától másnap reggel 8 óráig tartó időszakban különösen ügyelni kell a csend betartására a lakók pihenése érdekében. Ebben az időszakban tilos többek között a hangos beszéd, zene-, televízió-, rádiókészülékek működtetése. Tilos bármilyen, mások nyugalma zavaró hangos tevékenység folytatása.

3./ A bejárati kapu és közös helyiségek zárása és nyitása

a./ A bejárati kaput napszaktól függetlenül zárva kell tartani a biztonság érdekében.

b./ A bejárati kapu a szállítás, rakodás idejére felügyelettel, kitámasztva nyitva tartható. Azonban a rakodást végző tulajdonostárs köteles gondoskodni arról, hogy illetéktelen személy ez alatt ne tudjon a házba bejönni. A művelet befejezése után a kaput azonnal be kell zárni. Vállalkozók, munkások a kaput engedély és felügyelet nélkül nem tarthatják nyitva.

c./ A kapu kinyitásához a házban lakók a közös képviselőtől kulcsot kaphatnak. A tulajdonostárs felelőssége, hogy a kapott kapukulcsok ne kerüljenek illetéktelen

személyekhez, ellenőrizetlenül arról másolatot ne készítsenek, és az elköltöző lakók a kulcsot visszaadják.

d./ A lakók csak a hozzájuk érkező látogatóknak nyithatják ki a bejárati kaput, távnyitóval vagy kulccsal. Ismeretlen és illetéktelen személyeket tilos beengedni. A kapu kinyitása előtt meg kell győződni a látogató szándékáról, hogy valóban hozzájuk jött-e.

e./ A pince és padlás ajtókat állandóan zárva kell tartani.

f./ A pincét rendszeresen használók kulcsot kaphatnak a közös képviselőtől. Azok a lakók, akik ritkán mennek le a pincébe, a közös képviselőtől, vagy az általa megbízott személytől alkalmanként kérik el a kulcsot.

g./ A tetőt, padlásteret csak a közös képviselő vagy az általa megbízott személy engedélyével lehet műszaki okból használni. A padlástér ajtókulccsal a közös képviselő által megbízott személy rendelkezik.

h./ A társasház külső és belső homlokzata eredeti megjelenésének és egységességének megőrzése fő szempont. A tetőre, padlástérre, homlokzatra csak a mindenkori településképvédelmi és építési szabályok betartásával és a közös képviselő engedélyével szabad műszaki, használati berendezéseket (pl. klíma, előtető, árnyékoló, stb.) elhelyezni.

4./ A háztartási hulladék gyűjtése

a./ A szemetgyűjtő kukákat a raktárban kijelölt helyen kell tartani. A kukákba kizárólag háztartási hulladék tehető.

b./ Tilos a hulladékot a folyosóra kirakni, ott ideiglenesen tárolni. A szemetet úgy kell a kukákhoz levinni, hogy a lépcsőház, lift ne szennyeződjön, ha mégis, úgy azt azonnal ki kell takarítani.

c./ A nem háztartási szemetet (bútorok, használt berendezések, dobozok, törmelék, stb.) tilos a raktárhelyiségben lerakni, vagy az utcai fronton a járdára kitenni. Elszállításáról a lakó köteles gondoskodni a saját költségén.

d./ A nem lakás céljára szolgáló helyiségekben folytatott tevékenység kapcsán keletkezett hulladék tárolásáról és elszállításáról az üzemeltető maga gondoskodik. Tilos az onnan származó hulladékot a Társasház hulladékgyűjtő edényeibe, a raktárhelyiségbe rakni, vagy a ház előtti utcai fronton a járdán elhelyezni.

5./ A lakás használattal kapcsolatos szabályok

a./ A lakás céljára szolgáló helyiségekben olyan ipari, kereskedelmi, vállalkozási tevékenységet folytatni tilos, amelyek a lakók nyugalma zavarják, zajjal, bűzzel, nagy forgalommal, vagy egyéb kellemetlenséggel járnak.

b./ A Társasház csatornarendszerének védelmében – dugulás megelőzésére – tilos szilárd hulladékot, veszélyes hulladékot, maró és gyúlékony anyagot a csatornahálózatba engedni (WC-, mosdó-, lefolyónyílásokon keresztül).

c./ A nem megfelelően elzárható vízcsapokat a lakó köteles haladéktalanul kijavítani.

d./ Amennyiben javítás miatt szükséges elzárni a felszálló vízvezeték csapját, vagy a főcsapot, úgy arról előzőleg értesíteni kell a közös képviselőt. Közölni kell az elzárás idejét és várható időtartamát. A munkákat úgy kell megszervezni, hogy a víz a lehető legrövidebb ideig legyen elzárva és kerülni kell az elzárást a reggeli és esti órákban. Előzetes értesítés nélkül tilos a vizet elzárni, kivéve a váratlan meghibásodás miatti sürgős esetben.

e./ A lakás használatával, tisztításával más építményrészen okozott szennyeződést az azt okozónak haladéktalanul el kell távolítani és tiszta állapotot kell teremteni.

f./ A főzéssel, vagy más helyiség használatával együtt járó szagok szellőztetése a lépcsőház felé ugyancsak tilos. Az ilyen szellőztetés csak a külső nyílászárókon keresztül megengedett.

g./ Az erkélyen kizárólag az épület külső képét nem rontó tárgyak helyezhetők el. Ruhaneműt kiteríteni csak időszakosan, rövid időre, a korlát magasságáig engedélyezett.

h./ Virágok elhelyezése esetén gondoskodni kell azok biztonságos rögzítéséről.

i./ Az emeletről, az erkélyről szemetet, hulladékot lesöpörni, kidobni, vizet leönteni, lefolyatni tilos. Ugyancsak tilos a szőnyeg, terítő vagy más kirázása, erre a célra az udvari poroló használható.

6./ A lift használatára vonatkozó szabályok

a./ A személyfelvonók személyszállításra használhatók a megengedett súlyhatár betartásával.

b./ Kisebb bútorok, tárgyak egyedi szállítása megengedett, amennyiben azok könnyen elhelyezhetők a liftszekevényben, természetesen a súly és mérethatárokon belül. Azonban költözködésre, többszöri menetet igénylő szállításokra tilos a liftet igénybe venni.

c./ Tilos a liftet huzamosabb ideig lefoglalni, feltartani és ezzel másokat akadályozni a lift használatában.

d./ A személyfelvonókat anyag és sirt szállítására használni tilos. Ennek be nem tartásából eredő károkat a tulajdonostárs köteles megtéríteni.

7./ Építési, szerelési munkákkal kapcsolatos rend

a./ A lakók nyugalma megzavaró felújítási munkákról hirdetményt kell kitenni a munkavégzés megkezdése előtt két nappal, amely tartalmazza a munkálatok várható időtartamát és a napi munkarendet. Szombat, vasárnap és ünnepnapokon egész nap, valamint hétköznapokon reggel 8 óra előtt és délután 18 óra után zajjal járó tevékenységet nem lehet végezni.

b./ A felújítás alatt a közös tulajdonban okozott kárt, szennyezést a tulajdonostárs köteles helyrehozni illetve megtéríteni. A közös területeken a munkálatokkal okozott szennyeződést naponta fel kell takarítani, szükség esetén felmosni.

c./ A személyfelvonókat anyag és sirt hordására használni tilos.

d./ Anyagokat, hulladékot, sirtet közös területen kizárólag - előzetes egyeztetés alapján - a közös képviselő által kijelölt helyen lehet átmenetileg elhelyezni. Az átmeneti elhelyezés legfeljebb 3 napig tarthat és nem akadályozhatja a társasház rendeltetésszerű használatát. Az átmeneti elhelyezés időtartamán belül a kihelyező tulajdonostárs köteles gondoskodni az elszállításról.

8./ Az állattartással kapcsolatos szabályok

a./ Az állattartással kapcsolatban a hatósági és önkormányzati rendeletek szabályait be kell tartani.

b./ Alapvető követelmény a tulajdonostársak nyugalmanak érdekében a zaj és szag nélküli állattartás.

c./ Az épület területén a kutyák csak pórázon vezethetők.

d./ Az állatok által okozott szennyeződést mind a társasházon belül, mind pedig a homlokzati falrészen a tulajdonos köteles felszólítás nélkül azonnal feltakarítani.

e./ A közös helyiségben állattartás tilos.

Budapest I. ker. Attila út 27. Társasház
SzMSz 2. sz. melléklete

ADATKEZELÉSI SZABÁLYZAT

I. Az adatkezelési szabályzat alkalmazása

Ez a szabályzat a Társasház vonatkozásában a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelmére és a személyes adatok szabad áramlására vonatkozó szabályokat állapít meg. A szabályzatban foglaltakat kell alkalmazni a konkrét adatkezelési tevékenységek során, valamint az adatkezelést szabályozó utasítások és tájékoztatások kiadásakor.

A Társasház adatvédelmi tisztviselő alkalmazására nem köteles.

II. A szabályzat hatálya

E szabályzat visszavonásig érvényes, hatálya kiterjed a Társasház tulajdonosaira, tisztségviselőire, alkalmazottjaira, és a szerződéses partnereire, valamint azok Társasházban lakó, vagy oda belépő természetes személyekre.

III. A szabályzat célja

E szabályzat célja, hogy a természetes személyek alapvető jogainak és szabadságainak védelme érdekében biztosítsa a személyes adatok megfelelő kezelését. A Társasház az adatkezelési tevékenysége és a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek védelme érdekében kiépített elektronikus megfigyelőrendszer létesítése és üzemeltetése során teljes mértékben meg kíván felelni a személyes adatok kezelésére vonatkozó jogszabályi előírásoknak, különösen az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendeletében foglaltaknak.

IV. Fogalmak, meghatározások

- a GDPR (General Data Protection Regulation) az Európai Unió új Adatvédelmi Rendelete
- adatkezelő: az a természetes vagy jogi személy, közhatalmi szerv, ügynökség vagy bármely egyéb szerv, amely a személyes adatok kezelésének céljait és eszközeit önállóan vagy másokkal együtt meghatározza; ha az adatkezelés céljait és eszközeit az uniós vagy a tagállami jog határozza meg, az adatkezelőt vagy az adatkezelő kijelölésére vonatkozó különös szempontokat az uniós vagy a tagállami jog is meghatározhatja;
- adatkezelés: a személyes adatokon vagy adatállományokon automatizált vagy nem automatizált módon végzett bármely művelet vagy műveletek összessége, így a gyűjtés, rögzítés, rendszerezés, tagolás, tárolás, átalakítás vagy megváltoztatás, lekérdezés, betekintés, felhasználás, közlés, továbbítás, terjesztés vagy egyéb módon történő hozzáférhetővé tétel útján, összehangolás vagy összekapcsolás, korlátozás, törlés, illetve megsemmisítés, továbbá nyilvánosságra hozatal, adat további felhasználásának megakadályozása, fénykép-, hang- vagy képfelvétel készítése, valamint a személy azonosítására alkalmas fizikai jellemzők (pl. ujj- vagy tenyérnyomat, DNS-minta, íriszkép) rögzítése;

- adatfeldolgozó: az a természetes vagy jogi személy, közhatalmi szerv, ügynökség vagy bármely egyéb szerv, amely az adatkezelő nevében személyes adatokat kezel;
- személyes adat: azonosított vagy azonosítható természetes személyre (érintett) vonatkozó bármely információ; azonosítható az a természetes személy, aki közvetlen vagy közvetett módon, különösen valamely azonosító, például név, szám, helymeghatározó adat, online azonosító vagy a természetes személy testi, fiziológiai, genetikai, szellemi, gazdasági, kulturális vagy szociális azonosságára vonatkozó egy vagy több tényező alapján azonosítható;
- harmadik fél: az a természetes vagy jogi személy, közhatalmi szerv, ügynökség vagy bármely egyéb szerv, amely nem azonos az érintettel, az adatkezelővel, az adatfeldolgozóval vagy azokkal a személyekkel, akik az adatkezelő vagy adatfeldolgozó közvetlen irányítása alatt a személyes adatok kezelésére felhatalmazást kaptak;
- az érintett hozzájárulása: az érintett akaratának önkéntes, konkrét és megfelelő tájékoztatáson alapuló és egyértelmű kinyilvánítása, amellyel az érintett nyilatkozik vagy a megerősítést félreérthetetlenül kifejező cselekedet útján jelzi, hogy beleegyezését adja az őt érintő személyes adatok kezeléséhez;
- az adatkezelés korlátozása: a tárolt személyes adatok megjelölése jövőbeli kezelésük korlátozása céljából;
- adattörlés: az adatok felismerhetetlenné tétele oly módon, hogy a helyreállításuk többé nem lehetséges;
- adatmegsemmisítés: az adatokat tartalmazó adathordozó teljes fizikai megsemmisítése;
- adatfeldolgozás: az adatkezelési műveletekhez kapcsolódó technikai feladatok elvégzése, függetlenül a műveletek végrehajtásához alkalmazott módszertől és eszköztől, valamint az alkalmazás helyétől, feltéve hogy a technikai feladatot az adatokon végzik;
- adatfeldolgozó: az a természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki vagy amely az adatkezelővel kötött szerződés alapján – beleértve a jogszabály rendelkezése alapján történő szerződéskötést is – adatok feldolgozását végzi;
- álnevesítés: a személyes adatok olyan módon történő kezelése, amelynek következtében további információk felhasználása nélkül többé már nem állapítható meg, hogy a személyes adat mely konkrét természetes személyre vonatkozik, feltéve hogy az ilyen további információt külön tárolják, és technikai és szervezési intézkedések megtételével biztosított, hogy azonosított vagy azonosítható természetes személyekhez ezt a személyes adatot nem lehet kapcsolni;
- nyilvántartási rendszer: a személyes adatok bármely módon – centralizált, decentralizált vagy funkcionális vagy földrajzi szempontok szerint – tagolt állománya, amely meghatározott ismérvek alapján hozzáférhető;
- adatállomány: az egy nyilvántartásban kezelt adatok összessége;
- adatvédelmi incidens: a biztonság olyan sérülése, amely a továbbított, tárolt vagy más módon kezelt személyes adatok véletlen vagy jogellenes megsemmisítését, elvesztését, megváltoztatását, jogosulatlan közlését vagy az azokhoz való jogosulatlan hozzáférést eredményezi;

- adattovábbítás: az adat meghatározott harmadik személy számára történő hozzáférhetővé tétele;
- harmadik személy: olyan természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki vagy amely nem azonos az érintettel, az adatkezelővel vagy az adatfeldolgozóval;
- nyilvánosságra hozatal: az adat bárki számára hozzáférhetővé tétele.

V. Az adatkezelés irányelvei

A Társasház közgyűlése által választott közös képviselő tevékenységének elsődleges jogszabályi hátterét a Tht. és a közgyűlés által elfogadott mindenkor hatályos SzMSZ biztosítja.

A Társasház közös képviselője jogi kötelezettség céljából szükséges és kötelező adatkezelést végez, amelynek során:

- a személyes adatok kezelését jogszerűen és tisztességesen, valamint az érintett számára átlátható módon kell végeznie;
- a személyes adatok gyűjtése csak meghatározott, egyértelmű és jogszerű célból történhet;
- a személyes adatok kezelésének célja megfelelő és releváns legyen, és csak a szükséges mértékű lehet;
- a személyes adatoknak pontosnak és naprakésznek kell lenniük. A pontatlan személyes adatokat haladéktalanul módosítani, illetve törölni kell;
- a személyes adatok tárolásának olyan formában és ideig kell történnie, ahogy azt a Thtv. vagy más jogszabály, továbbá a Társasház SZMSZ felhatalmazás lehetővé teszi, illetőleg egyéb, jogilag releváns célból indokolt.

A személyes adatok kezelését oly módon kell végezni, hogy megfelelő technikai vagy szervezési intézkedések alkalmazásával biztosítva legyen a személyes adatok megfelelő biztonsága, az adatok jogosulatlan vagy jogellenes kezelésével, véletlen elvesztésével, megsemmisítésével vagy károsodásával szembeni védelmet is ideértve.

A Társasház közös képviselője köteles gondoskodni – a technika mai állása szerinti legmegfelelőbb módon – az érintettek adatainak biztonságáról, és a technikai és szervezési rendszereink, valamint

belső eljárási szabályaink alapján az adat- és titokvédelmi szabályokat érvényre juttatni. Ennek során köteles védeni a jogosulatlan hozzáférést, megváltoztatást, továbbítást, nyilvánosságra hozatalt, törlést vagy a megsemmisítést, valamint a véletlen megsemmisülés és sérülés, továbbá az alkalmazott technika megváltozásából fakadó hozzáférhetetlenné válás ellen minden szükséges intézkedést megtenni.

VI. Személyes adatok kezelése

A Társasház közös képviselője által kezelt társasházak tulajdonosai személyes adatainak kezelése a közösségi célok elérését, a tulajdonostársak közösséggel szembeni jogainak és kötelezettségeinek a megvalósulását szolgálja.

1. Adatkezelés, adatnyilvántartás:

Az adatnyilvántartásának jogi alapját a Tht. 22. § (5) bekezdése, és az SzMSz biztosítja, amelyben a társasház-közösség rendelkezik a tulajdonosok adatszolgáltatási kötelezettségéről. Ennek alkalmazása során a tulajdonosok (használók) személyes adatait olyan módon kell kezelni, amely biztosítja azok megfelelő szintű biztonságát és bizalmas kezelését, többek között annak érdekében, hogy megakadályozza a személyes adatokhoz és a személyes adatok kezeléséhez használt eszközökhöz való jogosulatlan hozzáférést, illetve azok jogosulatlan felhasználását. A pontatlan személyes adatok helyesbítése vagy törlése érdekében minden ésszerű lépést meg kell tenni.

A társasházi adatkezelés nem lépheti túl a társasház működéséhez szükséges mértéket. A társasház mindenkori tulajdonostársai azzal, hogy a közösség tagjai, ráutaló magatartással, külön kifejezett nyilatkozat nélkül hozzájárulnak ahhoz, hogy a társasház szervei az adataikat kezeljék. Az adatkezelés terjedelmét és módját pedig a társasházi SzMSz szabályozza. Ezen szabályozás keretében a tulajdonos köteles a közös képviselő részére bejelenteni a tulajdonos azon személyes adatait, amelyek az ingatlan-nyilvántartás számára kötelezőek. A jogi személy tulajdonos vagy bérlő pedig köteles bejelenteni a bárki által hozzáférhető adatait.

Fenti adatokon kívül a tulajdonosok, használók a társasházi Adatlap kitöltésével önkéntesen bejelenthetik a közös képviselő részére az alábbi adataikat:

A társasházi tulajdonos, hasznélvező, bérlő

- neve,
- születési neve,
- születési helye,
- születési ideje (év, hónap, nap),
- anyja neve,
- értesítési címe (amennyiben eltér a társasházi lakásingatlan címétől),
- telefonszáma,
- email-címe.

2. Elektronikus levelezés:

Az elektronikus úton, email-en történő ügyintézés során az érintett érdeklődő adatai rögzítésre kerülnek, különös tekintettel a nevére, email-címére és telefonszámára (amennyiben az emailben ezt közölte), annak érdekében, hogy a későbbiekben felmerülő kérdésekre az ekként megadott elérhetőségen az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Info tv.) szerint teljeskörű választ nyújtson a Társasház közös képviselője, mint adatkezelő. Az elektronikus levél elküldésével az érintett hozzájárulását adja az email-ben közölt adatai kezeléséhez. Az email-en történő megkeresésre a közös képviselő a megkeresést követő legrövidebb időn belül, de legkésőbb 30 (harminc) napon belül köteles válaszolni. Az email-en történt megkeresést annak adataival a közös képviselő a megkereséstől számított 5 (öt) évig megőrzi.

3. Adattovábbítás:

A Társasház működtetésével kapcsolatos tevékenység keretében a társasházi tulajdonosok adatainak harmadik személy részére történő kiadására is sor kerülhet. Ezen harmadik fél kizárólag a társasház működtetéséhez feltétlenül szükséges, és szerződéses vagy jogszabályi előírás alapján alapuló jogviszonnyal igazolt fél lehet, mint például: közmű szolgáltatók, a társasház jogi képviselője stb. Az ilyen típusú adatkiadás, adattovábbítás során biztosítani

kell, hogy a harmadik személy az adatokat zártan kezelje, és kizárólag meghatározott célra és szükséges mértékben használja azokat, a cél megvalósulását követően pedig az adatokat törölje. Az adatátvevő köteles tájékoztatást adni az átvett személyes adatok felhasználásáról.

4. A közös költség tartozással kapcsolatos adattovábbítás:

A személyes adatok közös képviselő általi nyilvántartásának, kezelésének egyik legfontosabb oka a társasházi tulajdonosok közös költség fizetési kötelezettsége, a társasházi költségek érvényesítése. A közös költség fizetési kötelezettségről a Tht. 24. § (1) bekezdése rendelkezik. A tulajdonos a fenti jogszabály alapján önként – külön felszólítás nélkül – köteles minden hónapban eleget tenni a közös költség fizetési kötelezettségnek.

A közös képviselő a társasház közös költség kintlévőségeit a Tht. és az SzMSz előírása szerint köteles érvényesíteni a tartozó tulajdonostársakkal szemben. A közös költség tartozás érvényesítése során a megbízott jogi képviselő a közös képviselő által átadott adatokat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően jogosult és köteles kezelni.

A Társasház közös képviselője által megbízott könyveléssel kapcsolatos feladatokat ellátó személy vagy jogi személy a részére továbbított szükséges adatok kezelésére vonatkozóan köteles a saját adatkezelési szabályzatának megfelelően ellátni a tevékenységét.

VII. Az adatkezelés jogszerűsége

A közös képviselő, mint megbízott tisztségviselő jogosult a társasházi tulajdonosok adatait nyilvántartani, az adatokat a társasház működéséhez szükséges mértékben kezelni.

A személyes adatok kezelése akkor jogszerű, ha az alábbiak valamelyike teljesül:

- az érintett hozzájárulását adta személyes adatainak egy vagy több konkrét célból történő kezeléséhez;
- az adatkezelés olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett az egyik fél, vagy az a szerződés megkötését megelőzően az érintett kérésére történő lépések megtételéhez szükséges;
- az adatkezelés az adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettség teljesítéséhez szükséges (Tht. és a Társasház SzMSz felhatalmazása);
- az adatkezelés az érintett vagy egy másik természetes személy létfontosságú érdekeinek védelme miatt szükséges;
- az adatkezelés közérdekű vagy az adatkezelőre ruházott közhatalmi jogosítvány gyakorlásának keretében végzett feladat végrehajtásához szükséges;
- az adatkezelés az adatkezelő vagy egy harmadik fél jogos érdekeinek érvényesítéséhez szükséges, kivéve, ha ezen érdekekkel szemben elsőbbséget élveznek az érintett olyan érdekei vagy alapvető jogai és szabadságai, amelyek személyes adatok védelmét teszik szükségessé, különösen, ha az érintett gyermek.

VIII. Az érintett személy hozzájárulása, feltételek

A társasház mindenkorai tulajdonosai azáltal, hogy a közösség tagjai, ráutaló magatartással, külön kifejezett nyilatkozat nélkül hozzájárulnak ahhoz, hogy a társasház szervei az adataikat kezeljék.

A társasház tulajdonosi /lakói/ adatnyilvántartásának forrásai:

- az SzMSz által előírt adatszolgáltatás (Adatlap kitöltése);

- a nyilvános és közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai;
- az 1992. évi LXVI. törvény 17.§-a szerinti egyedi adatszolgáltatás keretében, kérelem útján beszerzett adatok;
- a tulajdonos bárki által hozzáférhető, nyilvánosságra hozott adatai (pl.: közösségi oldal).

IX. Az érintett személy tájékoztatása, jogai

A tisztességes és átlátható adatkezelés elve megköveteli, hogy az érintett tájékoztatást kapjon az adatkezelés tényéről és céljairól. Az érintett jogosult arra, hogy hozzáférjen a rá vonatkozóan nyilvántartott adatokhoz, valamint arra, hogy egyszerűen és ésszerű időközönként, az adatkezelés jogszerűségének megállapítása és ellenőrzése érdekében gyakorolja e jogát. Az érintett jogosult különösen arra, hogy személyes adatait töröljék és a továbbiakban ne kezeljék, ha a személyes adatok nyilvántartására és kezelésére már nincs szükség. Ezen előírás keretében a Társasház közös képviselője köteles törölni a nyilvántartásából azon személy adatait, aki az ingatlanának elidegenítése folytán már nem tagja a társasház-közösségnek. Ez alól kivételt képez az az eset, amikor a volt tulajdonostárs közös költség vagy más – a Társasházzal szembeni – fizetési kötelezettségének nem tett eleget, és ezért vele szemben továbbra is folyamatban vannak jogi vagy egyéb eljárások. Az adattörlés ilyenkor csak abban az esetben történhet meg, ha a folyamatban lévő eljárások jogerősen befejeződtek, és az elévülési valamint selejtezési határidő is eltelt. Az adattörlés feltétele továbbá, hogy a vonatkozó időszakban az elszámoló közgyűlésre is sor került.

A Társasház közös képviselője a Számviteli törvény előírásainak megfelelően köteles a számviteli bizonylatokat, illetőleg a törvényi követelményeknek megfelelő nyilvántartást olvasható formában legalább 8 (nyolc) évig megőrizni. Az adatkezelési jogosultság megszűnik a megválasztott közös képviselői tisztségének megszűnésével. Ebben az esetben a közös képviselő a Tht. és az SzMSz vonatkozó rendelkezései szerint köteles a tulajdonosi adatokat (nyilvántartás) átadni a megválasztott új közös képviselőnek.

X. Az adatok kezelésének időtartama

Az adatok kezelésének időtartamára vonatkozóan a közös képviselő:

1. A társasházi lakásingatlan eladása esetén a volt tulajdonostárs adatait az ingatlan adásvételt követő 8 (nyolc) évig köteles megőrizni (Tht.)
2. A közös költség behajtással kapcsolatos jogi eljárás esetén a volt tulajdonos adatait az ingatlan eladását követően 8 (nyolc) évig köteles megőrizni (2009. évi L. törvény a fizetési meghagyásos eljárásról)
3. A társasházi tulajdonosok adatait a könyveléssel, elszámolással, analitikákkal kapcsolatosan a könyvelés évét követő 6 (hat) évig kell megőrizni (Tht.)
4. A társasházi tulajdonosok általi online ügyintézési adatokat a keletkezéstől számított 2 (kettő) évig kell megőrizni (Tht.).
5. A jogi személy könyveléshez kapcsolódó nyilvános adatait a keletkezéstől számított 6 (hat) évig kell megőrizni (Számviteli törvény).

XI. Az adatkezeléssel kapcsolatos jogok

1. A tájékoztatáskéréshez való jog

A társasházi tulajdonos a közös képviselőtől tájékoztatást kérhet arról, hogy a személyes adatait milyen jogalapon, milyen adatkezelési cél miatt, milyen forrásból, mennyi ideig kezeli. A kérelmére haladéktalanul, de legfeljebb 30 (harminc) napon belül, a megadott elérhetőségekre tájékoztatást kell küldeni.

2. A helyesbítéshez való jog

A társasházi tulajdonos az adatváltozását – az SzMSz előírásainak is megfelelően – köteles haladéktalanul bejelenteni a közös képviselőnek. A tulajdonos tehát a közös képviselőtől kérheti bármely adatának módosítását. Erről kérelmére haladéktalanul, de legfeljebb 30 (harminc) napon belül intézkedni kell.

3. A törléshez való jog

A társasházi tulajdonos az ingatlanának elidegenítését – az SzMSz előírásainak is megfelelően – köteles haladéktalanul bejelenteni a közös képviselőnek. A tulajdonos kérelmére az adattörlést haladéktalanul, de legfeljebb 30 (harminc) napon belül meg kell tenni. A társasházi tulajdonos kizárólag ebben az esetben kérheti adatának törlését, egyébként esetben vagy más indokkal a tulajdonos nem tiltakozhat az adatkezelés ellen.

4. Az adatkezeléssel kapcsolatos jogérvényesítési lehetőség:

Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság

Postacím: 1530 Budapest, Pf.: 5.

Cím: 1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/c

Telefon: +36 (1) 391-1400

Fax: +36 (1) 391-1410

E-mail: ugyfelszolgalat@naih.hu

XII. Feladatok a megfelelő adatvédelem érdekében

Az adatvédelmi és adatkezelési szabályzattal összhangban kell biztosítani a jogszerű adatkezelést és adatfeldolgozást.

Az adatkezelés során harmadik személy részére történő adatkiadás során biztosítani kell, hogy a harmadik személy az adatokat zártan kezelje, és kizárólag meghatározott célra és szükséges mértékben használja azokat, a cél megvalósulását követően pedig az adatokat törölje. Ennek érdekében a Társasház közös képviselője a megbízott vállalkozókkal, szakemberekkel történő külön megállapodások keretében rendelkezik.

Az átlátható adatkezelés követelménye, hogy az érintett személy tájékoztatást kapjon az adatkezelés tényéről és céljairól. A tájékoztatáshoz való jog az adatkezelés során annak megszűnéséig megilleti az érintettet. Az érintett személynek nyújtott tájékoztatás tömör, könnyen hozzáférhető és könnyen érthető legyen, ezért azt világos és közérthető nyelven kell megfogalmazni és megjelentíteni.

Az adatkezelésben érintett személy (társasházi tulajdonos) főbb jogai a következők:

- a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférés;
- a személyes adatok helyesbítése;
- a személyes adatok törlése (kizárólag tulajdonosváltás esetén).

Az adatkezelés során a tájékoztatási kötelezettség biztosítható egy olyan biztonságos online rendszer üzemeltetésével, amelyen keresztül az érintett könnyen és gyorsan hozzáférhet a szükséges információhoz.

A személyes adat jogellenes kezelése vagy feldolgozása esetén bejelentési kötelezettség keletkezik a felügyelő hatóság felé. Az adatkezelőnek indokolatlan késedelem nélkül – ha lehetséges, legkésőbb 72 órával azután, hogy az adatvédelmi incidens a tudomására jutott, –

meg kell tenni a bejelentést a felügyeleti hatóságnak, kivéve akkor, ha az adatvédelmi incidens valószínűsíthetően nem jár kockázattal a természetes személy jogait tekintve. Bizonyos esetekben indokolt lehet az adatkezelőnek az adatkezelést megelőzően adatvédelmi hatásvizsgálatot lefolytatni. A hatásvizsgálat során meg kell vizsgálni, hogy a tervezett adatkezelési műveletek a személyes adatok védelmét hogyan érintik. Ha az adatvédelmi hatásvizsgálat megállapítja, hogy az adatkezelés valószínűsíthetően magas kockázattal jár, a személyes adatok kezelését megelőzően az adatkezelőnek konzultálnia kell a felügyeleti hatósággal.

XIII. Adatbiztonság

Az adatokat megfelelő intézkedésekkel védeni kell különösen a jogosulatlan hozzáférés, megváltoztatás, továbbítás, nyilvánosságra hozatal, törlés vagy megsemmisítés, valamint a véletlen megsemmisülés és sérülés, továbbá az alkalmazott technika megváltozásából fakadó hozzáférhetlenné válás ellen. Az adatbiztonság megtervezésekor és alkalmazásakor tekintettel kell lenni a technika mindenkori fejlettségére. Több lehetséges adatkezelési megoldás közül azt kell választani, amely a személyes adatok magasabb szintű védelmét biztosítja, kivéve, ha az aránytalan nehézséget jelentene az adatkezelőnek.

XIV. Adatvédelmi incidens, hatósággal való együttműködési kötelezettség

Az adatvédelmi incidens a biztonság olyan sérülése, amely a továbbított, tárolt vagy más módon kezelt személyes adatok véletlen vagy jogellenes megsemmisítését, elvesztését, megváltoztatását, jogosulatlan közlését vagy az azokhoz való jogosulatlan hozzáférést eredményezi. Az adatvédelmi incidens megfelelő és kellő idejű intézkedés hiányában fizikai, vagyoni vagy nem vagyoni károkat okozhat a természetes személyeknek, többek között a személyes adataik feletti rendelkezés elvesztését vagy a jogaik korlátozását, a hátrányos megkülönböztetést, a személyazonosság-lopást vagy a személyazonossággal való visszaélést.

Az adatvédelmi incidenst indokolatlan késedelem nélkül, legkésőbb 72 órán belül be kell jelenteni az illetékes felügyeleti hatóságnál, kivéve, ha az elszámoltathatóság elvével összhangban bizonyítani lehet, hogy az adatvédelmi incidens valószínűleg nem jár kockázattal a természetes személyek jogaira és szabadságaira nézve. Az érintett személyt késedelem nélkül tájékoztatni kell, ha az adatvédelmi incidens valószínűsíthetően magas kockázattal jár a természetes személy jogaira és szabadságára nézve, annak érdekében, hogy megtehesse a szükséges óvintézkedéseket.

A Társasház közös képviselője, mint adatkezelő és adatfeldolgozó köteles a felügyeleti hatósággal együttműködni és a nyilvántartásokat kérésre hozzáférhetővé tenni az érintett adatkezelési műveletek ellenőrzése érdekében. Amennyiben bármely bíróság, az ügyészség, a nyomozó hatóság, a szabálysértési hatóság, a közigazgatási hatóság, a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság, illetőleg jogszabály felhatalmazása alapján más szervek tájékoztatás adása, adatok közlése, átadása, illetőleg iratok rendelkezésre bocsátása végett megkeresik a közös képviselőt mint adatkezelőt, akkor a törvényi rendelkezéseknek megfelelően köteles a megkeresést teljesíteni. Azonban ezen megkeresések esetén is csak a megkeresés céljának elengedhetetlen megvalósításához szükséges mértékben és terjedelemben adhatunk ki tájékoztatást és adatot.

XV. Ügyviteli és nyilvántartás célú adatkezelés

A Társasház közös képviselője a tevékenységéhez tartozó esetekben, illetve ügyviteli és nyilvántartási célból személyes adatokat is kezelhet. Az adatkezelés alapjául az érintett személy megfelelő tájékoztatásán alapuló önkéntes és határozott hozzájárulás, illetve törvényi felhatalmazás szolgál.

Az ügyviteli és nyilvántartási célból történő adatkezelés az alábbi célokat szolgálja:

- a Társasházzal megbízási vagy egyéb szerződéses jogviszonyban álló személyek adatkezelése, kapcsolattartási, elszámolási és nyilvántartási célból;
- a Társasházzal üzleti kapcsolatban álló más szervezetek, intézmények és vállalkozások kapcsolattartói adatai, amelyek természetes személyek elérhetőségi és azonosítási adatai.

A fentiek szerinti adatkezelés egyrésztől jogszabályi kötelezettségen alapul, másrésztől pedig az érintett személy kifejezetten hozzájárult adatai kezeléséhez.

A közös képviselőhöz írásos formában eljuttatott – személyes adatokat is tartalmazó – dokumentumok (például önéletrajz, álláskeresési jelentkezés, egyéb beadvány stb.) esetében az érintett személy hozzájárulását vélelmezni kell. Az ügy lezárulta után – további felhasználásra vonatkozó hozzájárulás hiányában – az iratokat meg kell semmisíteni. A megsemmisítés tényét jegyzőkönyvben kell rögzíteni.

Az ügyviteli célú adatkezelés esetében a személyes adatok kizárólag az adott ügy irataiban és a nyilvántartásokban szerepelnek. Ezen adatok kezelése a kezelés alapjául szolgáló irat selejtezéséig tart.

Az ügyviteli és nyilvántartási célból történő adatkezelés esetében is biztosítani kell a jogszabályoknak való megfelelést.

XVI. Elektronikus megfigyelő rendszerre vonatkozó speciális rendelkezések:

A Tht. 25. § (1)-(10) bekezdései alapján, valamint az információs önrendelkezési jogról és információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, illetve a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló 2005. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően, továbbá az SzMSzA/III/1. pontjában rögzítettek szerint a Társasház közgyűlése számú határozatával döntött a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről.

A kamerarendszer használatának célja: kizárólag a Társasház közös tulajdonában álló épületrészekben, helyiségekben és területeken tartózkodó személyek életének, testi épségének, továbbá a társasházi közös tulajdonban álló vagyontárgyak védelme. Ennek keretében cél a jogsértések észlelése, az elkövető tettenérése, e jogsértő cselekmények megelőzése továbbá, hogy ezekkel összefüggésben bizonyítékként kerüljenek hatósági eljárás keretében felhasználásra. Az épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére.

A közös képviselő által a kamerarendszer üzemeltetése tárgyában kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet, aki a kamerarendszer üzemeltetése körében végzett tevékenységével kapcsolatosan tudomására jutott személyes adatok védelméről külön adatvédelmi szabályzatban köteles gondoskodni, amelyeket az erről szóló szerződés megkötésekor köteles átadni a közös képviselőnek.

1. A kamerarendszer üzemeltetésének feltételei:

A Társasház kamerarendszerének üzemeltetését a végzi, amely társasházi kamerarendszerek üzemeltetésére jogosult vállalkozás.

A a kamerarendszert kizárólag az alábbi együttes törvényi feltételek megléte esetén üzemelteti:

a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a közös tulajdonban álló vagyron védelmét szolgálja,

b) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,

c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.

A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek.

Az üzemeltetőnek a vele történő szerződés megkötésével egyidejűleg nyilatkoznia kell arról, hogy tevékenysége során a Társasház SzMSz-ének és a vonatkozó jogszabályoknak a kamerarendszer működtetésére vonatkozó rendelkezéseit betartja, valamint arról, hogy a kamerarendszer technikai működési feltételei alapján e szabályok betartása biztosított.

2. A kamerarendszer jellemzői:

A Társasház közgyűlésének számú határozata alapján a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (kamerarendszer) a kamerák az alábbi helyeken kerülnek kihelyezésre:

Kamera 1.

Kamera 2.

A kamerarendszer digitális képrögzítést végez, amelynek merevlemeze a Társasház aulájában, a közműszekrényben egy zárható fém dobozban kerül elhelyezésre, és az üzemeltető által kiépített kábelvezetékkel kapcsolódik a kamerákhoz. A rendszerhez monitor nem csatlakozik, így közvetlen megtekintésre nem alkalmas. A rendszer áramszünet esetére szünetmentes tápegységgel rendelkezik.

A rögzített adatok védelmét a rendszer üzemeltetője, a biztosítja, ennek keretében a kamerarendszerről érkező hibajelzést (központi doboz szabotázs, video hiba, AC hiba, akkumerülés) egy GPRS modul segítségével 24 órában fogadja a távfelügyeleti központjában.

3. A kamerarendszer üzemeltetésének rendje:

A felvételeket a kamerarendszer folyamatosan, automatikusan rögzíti, és 15 napig tárolja. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket a kamerarendszer automatikusan, helyreállíthatatlanul törli.

A kamerarendszer által rögzített felvételekhez kizárólag a férhet, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében, mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A

továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételekre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után a haladéktalanul törli.

4. Az adatok felhasználása, adatigénylés:

A kamerarendszer által rögzített felvételek bizonyítékul használhatók fel a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban, ideértve az érintett személy vagy a társasház által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is.

Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított 15 napon belül (jogának vagy jogos érdekének igazolásával) kérheti a-tól, hogy a felvételt ne semmisítse meg, illetve ne törölje. A Társasház a társasházi lakók adatkérését a Társasház közös képviselőjén keresztül terjeszti az üzemeltető elé. A Társasház közös képviselője felé az érintett írásban terjesztheti elő adatigénylési kérelmét.

A Társasház tulajdonában álló, közös használatra szolgáló épületrészekben történt rongálás, a Társasház tulajdona sérelmére elkövetett lopás vagy egyéb bűncselekmény esetén a felvételek megsemmisítésének mellőzését a közös képviselő kérheti az üzemeltetőtől.

Az üzemeltető a felvételeket csak a bíróság vagy más hatóság részére továbbíthatja, megkeresésükre a rögzített felvételt haladéktalanul megküldi. Amennyiben megkeresésre attól számított 30 napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, az üzemeltető a rögzített felvételt haladéktalanul törli úgy, hogy az többé ne legyen helyreállítható.

A felvételen szereplő természetes személy érintett valamennyi, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben felsorolt jogát - az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével - gyakorolhatja.

A felvételek megismeréséről az üzemeltető jegyzőkönyvet készít, amely tartalmazza a rögzített felvételt, az annak megismerésére jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

Adatigénylést és hibabejelentést a - kizárólag írásban - a következő elérhetőségeken fogad:

Telefax:

E-mail:

XVII. Egyéb célból történő adatkezelés

Amennyiben a Társasház olyan adatkezelést kíván végezni/végeztetni, amely ebben a szabályzatban nem szerepel, előzetesen ezen szabályzatát kell megfelelően kiegészíteni, illetve az új adatkezelési célnak megfelelő rész-szabályokat hozzákapcsolni.

XVIII. Az adatkezelés alapjául szolgáló jogszabályok

- AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2016/679 RENDELETE (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet);
- 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról;
- 1992. évi LXVI. törvény a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról;

- 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról;
- 2005. évi CXXXIII. törvény a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól
- 2001. évi CVIII. törvény az elektronikus kereskedelmi szolgáltatások, valamint az információs társadalommal összefüggő szolgáltatások egyes kérdéseiről;
- 2003. évi C. törvény az elektronikus hírközlésről;
- 2014. évi XI. törvény a rezsicsökkentéssel és a fogyasztóvédelemmel kapcsolatos egyes törvények módosításáról;
- 104/2011. (VI. 29.) Korm. rendelet a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény végrehajtásáról szóló 157/2005. (VIII. 15.) Korm. rendelet módosításáról;
- 2000. évi C. törvény a számvitelről.

Budapest,